

.epfl...

dauphiné
établissement
public foncier
local

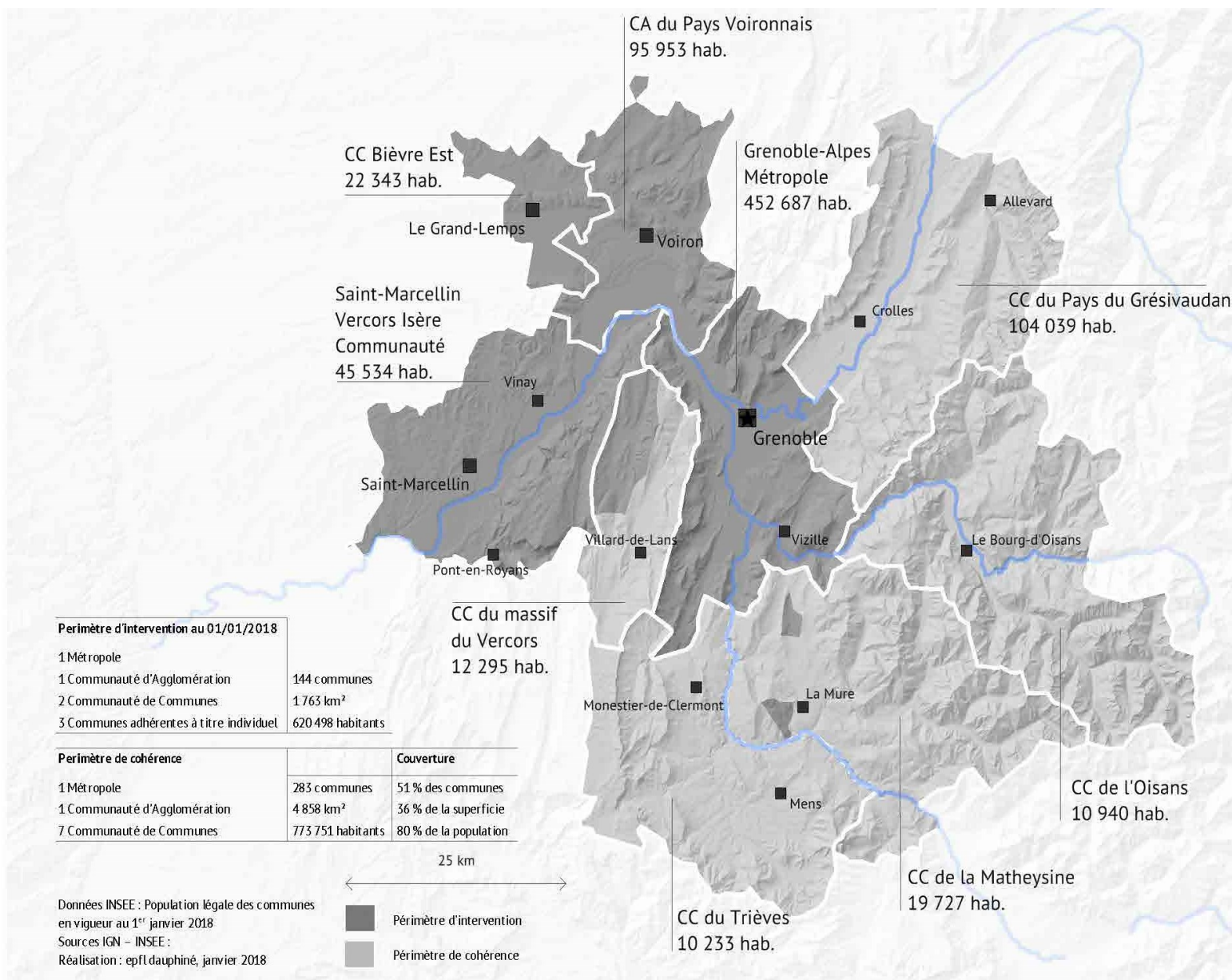


L'action de proto-aménagement de l'epfl du dauphiné

Mardi 13 novembre 2018

Nantes

Le périmètre d'intervention actuel de l'epfl du dauphiné



L'epfl du dauphiné ... maître d'ouvrage du proto-aménagement

En accord avec la collectivité, l'epfl assure la maîtrise d'ouvrage de toutes les études, diagnostics et travaux nécessaires au proto-aménagement : déconstruction, désamiantage, dépollution afin de livrer à la collectivité ou à la tierce personne désignée par cette dernière, un terrain prêt à être aménagé



L'epfl du dauphiné ... Organisation de son action

- Un responsable du proto-aménagement pour animer les projets
- Soutien de la Direction de la Commande Publique de Grenoble-Alpes Métropole
- Un marché public annuel à bons de commande reconductible 3x : maîtrise d'œuvre désamiantage/déconstruction
- Appui ponctuel par des bureaux d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour préparer les consultations nécessaires aux études amont : amiante/plomb/déchets/pollution

A chaque dossier, des marchés distincts

Etudes :

- Diagnostics amiante / plomb et déchets avant déconstruction
- Diagnostic sites et sols pollués

Déconstruction / désamiantage :

Selon la taille et la nature des interventions : lot unique ou lot séparé / lettre de commande ou appel d'offres

Dépollution : marché distinct car spécificité des interventions

Au 24 avril 2018 : 17 chantiers en cours / 5 chantiers en préparation

En préparation :

- Accord-cadre multi attributaire pour l'AMO proto-aménagement
- Accord cadre multi attributaires pour les diagnostics amiante/plomb et déchets

La synthèse proto-aménagement 2003-2017 en quelques chiffres



Le bilan en ordres de grandeurs :

- **90** marchés de travaux ou lettres de commande
- **70 sites** / opérations concernées
- **76 biens déconstruits**

- **7 040 000€ d'enjeux financiers dont 6 350 000€ de travaux**, les frais de maîtrise d'œuvre, CSPS, diagnostics, consignations réseaux... représentent quant à eux, 10 % de l'enveloppe globale

- 1 dossier de demande de subvention FEDER
- 1 dossier sélectionné et présenté aux journées techniques de l'ADEME
- 12 dossiers ayant fait d'objet d'une subvention de la Région Rhône Alpes Auvergne au titre de la collaboration avec les epfl pour 300 000€

2003 – 2017 : Le bilan en détail

Déconstruction :

- **76 biens déconstruits :**

- 175 535m² de surface bâtie
- 37ha 22a 28ca de surface parcellaire concernée



Usage	Montant déconstruction	%ge	Nb bien	Surface bâtie	%ge	Surface parcelle	%ge
Habitat	1 040 000€	18%	40	9 942	6%	26 144	7%
Tertiaire	1 480 500€	26%	20	28 129	16%	72 546	19%
Industriel	3 216 000€	56%	16	137 374	78%	274 538	74%
Total	5 700 000€	100%	76	175 535	100%	373 228	100%

Dépollution :

- 4 Sites concernés pour 09ha 20a 42ca
- un coût de travaux de 643 000€ environ, hors maîtrise d'œuvres et frais associés.

Ratios : Coût des travaux



Usage	Montant travaux	Surface bâtie	Montant /surface	Surface parcelle	Montant /surface
Habitat	1 040 000€	9 942	105€	26 144	40€
Tertiaire	1 480 500€	28 129	53€	72 546	20€
Industriel	3 216 000€	137 374	23€	274 538	12€
Total	5 700 000€	175 535	32€	373 228	15€
Pollution	650 000€			92 042	7€

Renouvellement urbain

Opérations Habitat et logement social

« Le Carmel » – La Tronche



Mai 2004 : **opportunité foncière**
1.95 ha délocalisation d'un site
d'enseignement privé.

Potentiel de l'opération:
120 logements.
Montant global portage : 4.2 M€

Négociation conjointe
Ville - EPFL – vendeur

Accord
Paiement fractionné du prix :
1,5 M€ à signature solde à la libération des lieux

En parallèle la commune mène

- les procédures d'urbanisme
- la mise au point du programme
(logements + espaces publics)
- la désignation des aménageurs
ici la SAIEM Grenoble Habitat.



« Le Carmel » – La Tronche Opération Habitat et Logement Social



Acquisition de 5 parcelles

Signature actes d'acquisition avril 05

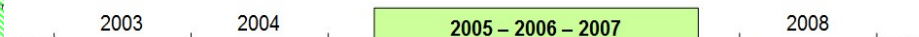
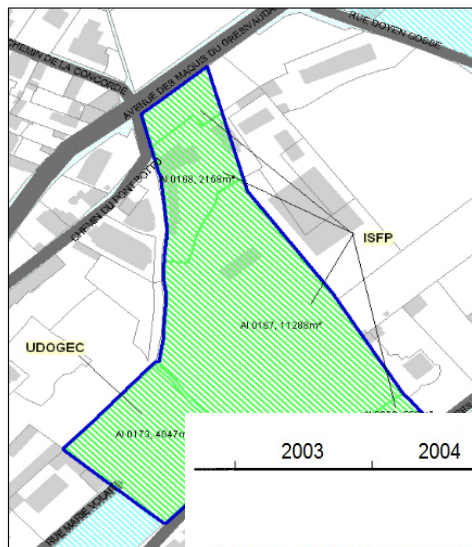
En temps caché :

- Procédures de divisions de parcelles
- Diagnostics pour passation d'actes
- Diagnostics de démolition

Élaboration par l'EPFL et instruction par la commune du dossier de demande de permis de démolir.

Janvier 2006 :

Libération des lieux par le vendeur



Portage - Proto-aménagement

- 2006** : l'EPFL est maître d'ouvrage de la phase de déconstruction des bâtiments : 2385m² de septembre à décembre 2006
- Selection des prestataires de maîtrise d'oeuvre,
 - désignation des entreprises de déconstruction



« Le Carmel » – La Tronche Opération Habitat et Logement Social

2003

2004

2005

2006

2007

Août 2008

Cession

Août 2008 : Cession par l'EPFL à la commune

En application du règlement Intérieur :

- Prix principal initial	4 200 000,00	(92%)
- Frais mutations	60 786,21	(1,34 %)
- Proto-aménagement	216 214,93	(4,75 %)
- Frais portage EPFL	70 885,86	(1,56 %)
- Montant de la cession	4 547 887,00 €	

Programme :

- 112 logements dont
 - 57 en accession
 - 55 locatifs sociaux (PLS-PLUS-PLAI)



Reconversion d'une friche industrielle et usages alternatifs ou transitoires à la construction

Site Becker - 2, avenue Général Roux à Pont de Claix



Reconversion du site industriel

Maîtrise d'ouvrage : epfl du dauphiné



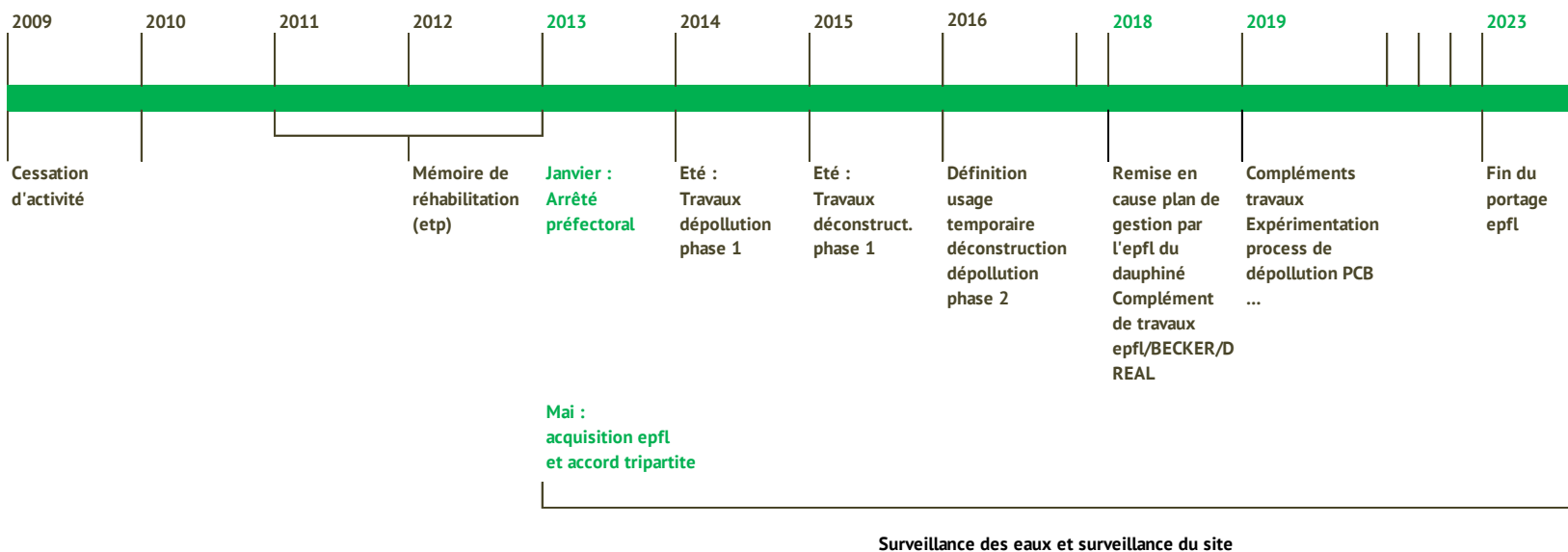
4,25 hectares
17 bâtiments – 14 000 m² de surface de plancher

Environnement urbain direct :
un groupe scolaire, habitations

Activité historique : ICPE soumise à autorisation :
fabrication de peintures et vernis industriel

Pollution en hydrocarbures : CAV, COHV, HAP, PCB,
métaux

L'intervention de l'epfl du dauphiné



L'intervention de l'epfl du dauphiné : le portage

- **Portage programmé de 10 ans** : convention de portage
« renouvellement urbain » epfl/ville
- **Surveillance du site** : 30 mois en 24/24h ; puis en rondes journalières
- **Surveillance des eaux souterraines**
- Définition des capacités urbaines du site : **ingénierie urbaine**
- **Entretien** des espaces verts et clôtures

EPFLRG - Etude de capacité du site Becker au Pont de Claix (38 800)





Enjeux financiers :

• Acquisition :	1 274 160 €
• Frais acq :	18 457 €
• Surveillance :	304 480 €
• Etudes :	94 170 €
• Maîtrise d'œuvre :	218 812 €
• Travaux :	879 064 €

TOTAL : 2 739 144 €

Dépollution – 1^{ère} phase :

- 413 m³ de terres excavées
- 320 m³ de terres polluées essentiellement PCB
- 26 T de terres évacuées en filière ISDD
- 743 T de terres évacuées ISDND

Déconstruction :

- 14 000 m² de surface de plancher déconstruite
- 12 000 m² de surface amiantée traitée
- 2 850 m² de surface déplombée

Usage temporaire et intermédiaire du site

Réflexion conjointe de l'epfl du dauphiné et de son maître d'œuvre :

- **Systematisation** du « process » de l'epfl du dauphiné
- Axes nouveaux d'**expérimentation** d'Envisol

Projet de création de CRISALID : Centre de Recherche Isérois en Aménagement Durable ; dans le cadre de la filière régionale de requalification des friches industrielles en partenariat avec la région Auvergne-Rhône-Alpes et l'Europe :

- Centre temporaire, nomade, ayant vocation à déménager dans 5 ou 10 ans
- Volonté de rédiger une méthodologie pour faciliter la reconversion
- Réunion d'un pool de start-up et PME innovantes travaillant sur la thématique « friche »
- Utilisation temporaire des sites

Réflexion en cours sur le statut juridique

Reconversion d'une friche industrielle en cœur de village

Site Billion Mayor – Le Grand Lemps

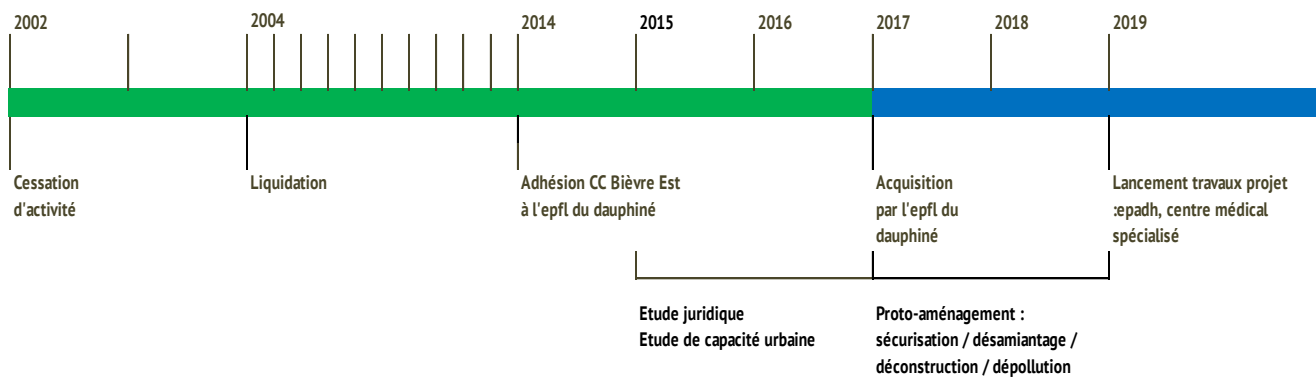


Reconversion d'une friche industrielle en milieu rural

Site Billion Mayor – Le Grand Lemps



La temporalité du projet Site Billion Mayor – Le Grand Lemps



L'ingénierie développée Site Billion Mayor – Le Grand Lemps



Reconversion d'un site industriel pour une destination économique

Site Louis Armand - Voreppe



Reconversion d'un site industriel pour de l'économie Site Louis Armand - Voreppe



15 hectares

12 bâtiments – 100 000 m² de surface de plancher

ICPE soumise à autorisation : fabrication pâtes de cellulose

Problématique : chimie, THT 63 kV, voies et branchement ferrés, step

Reconversion d'un site industriel pour de l'économie Site Louis Armand - Voreppe



LE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Variante possible avec la
création de deux antennes:

1	12000 M2
2.1	6500 M2
2.2	6300 M2
2.31	7000 M2
2.32	7200 M2
2.41	5200 M2
2.42	8000 M2
2.5	8800 M2
3.1	5600 M2
3.2	4600 M2
3.3	21600 M2
3.4	5200 M2
3.5	6150 M2
3.61	5700 M2
3.62	5550 M2
3.7	30600 M2

Merci de votre attention

epfl du dauphiné

Christine GARNIER – Présidente

Christophe BARDET

3, rue Malakoff – Grenoble

04 76 59 56 56

contact@epfl-dauphine.fr