

Auvergne Habitat

Groupe ActionLogement

REQUALIFICATION D'UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL — MOBILISANT LE FOND FRICHE

SITE « LE CLOS SAINT VINCENT » – 78 LOGEMENTS
MAITRISE D'OUVRAGE DIRECTE

ROUTE DE NOHANENT – 63113 BLANZAT

BAT'IM CLUB – 11 MAI 2023



PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION



◆ **TYPE D'OPÉRATION :**

Construction en Maitrise d'Ouvrage Directe dans le cadre d'une requalification d'une friche industrielle abandonnée (ancienne papeterie 1820).

FONCIER : Propriété Auvergne Habitat

◆ **ARCHITECTE Mandataire :** ILOT ARCHITECTURE

◆ Obtention du soutien du Plan France Relance via l'appel à projets « Recyclage Foncier des friches »

◆ Mise en œuvre d'une turbine hydro-électrique.



SITUATION – TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN



POURQUOI CE SITE ?

Diagnostics et traitements vis-à-vis :

- ◆ d'une entrée de ville marquée négativement par un site à l'abandon
- ◆ de la préservation des sources d'eau et du bief présent au cœur du site
- ◆ de la conservation de certains bâtiments pour réhabilitation technique (ex : parkings) et restructuration afin de conserver l'intérêt patrimonial ainsi que pour l'enjeu d'un niveau de bas carbone
- ◆ de la contribution à résorber le déficit de LLS de la commune au regard de la loi SRU (18% de logts sociaux)

POURQUOI AH S'INTEGRE DANS CETTE DEMARCHE ?

- ◆ Operateur au service de la collectivité,
- ◆ La volonté de préserver le patrimoine historique en le requalifiant.
- ◆ Faire de Blanzat une ville actrice de la transition écologique du territoire.



CHRONOLOGIE – 200 ANS D’HISTOIRE



Partie Haute du site

- 1820 – démarrage construction
- 1853 – Mise en service Papeterie - Blanchisserie
- 1878 – Michelin Pneus vélo
- 1910 / 1965 – Papeterie
- 1930 – Leclerc – Industrie Pharmaceutique – Plastique injecté
- ??? – Bergougnan ?
- 1948 / 1970 – MGM – Elément Béton préfabriqué
- 1970 / 2010 – Menuiserie Garcia
- 2010 / 2019 – Garcia – site abandonné depuis incendie
- 2019 – Acquisition AH

Partie Basse du site

- 1960 / 1980 – CETEK Industrie
- 1980 / 2010 – Ent. MONNET - pièces électroménager
- 2010 / 2019 – MONNET – Entrepôt véhicules Pompier



CHRONOLOGIE – PROJET AUVERGNE HABITAT



- 2016 – AIP approche AH
- Mi-2017 – Lancement demande de modification du PLU
- Fin 2018 – Approbation de la modification PLU
- Début 2019 – Abandon Projet AIP
- Mi-2019 – Démarrage Démolition
- Avril-2020 – Fin Démolition Infructueuse n°1
- Mi-2020 - Consultation Infructueuse n°2
- Fin 2020 - Consultation Infructueuse n°3
- 1^{er} trimestre 2022 – phase préparatoire
- Mars 2022 – Démarrage travaux



- Fin 2017 -PC initial – 57 Lgts
- Début 2019 - Permis transféré (part AIP) à AH
- Mi-2019 - Permis Modificatif – 64 Lgts
- Mi-2021 – Annulation PC antérieurs
- Fin 2021 – Permis - 78 Lgts obtenu

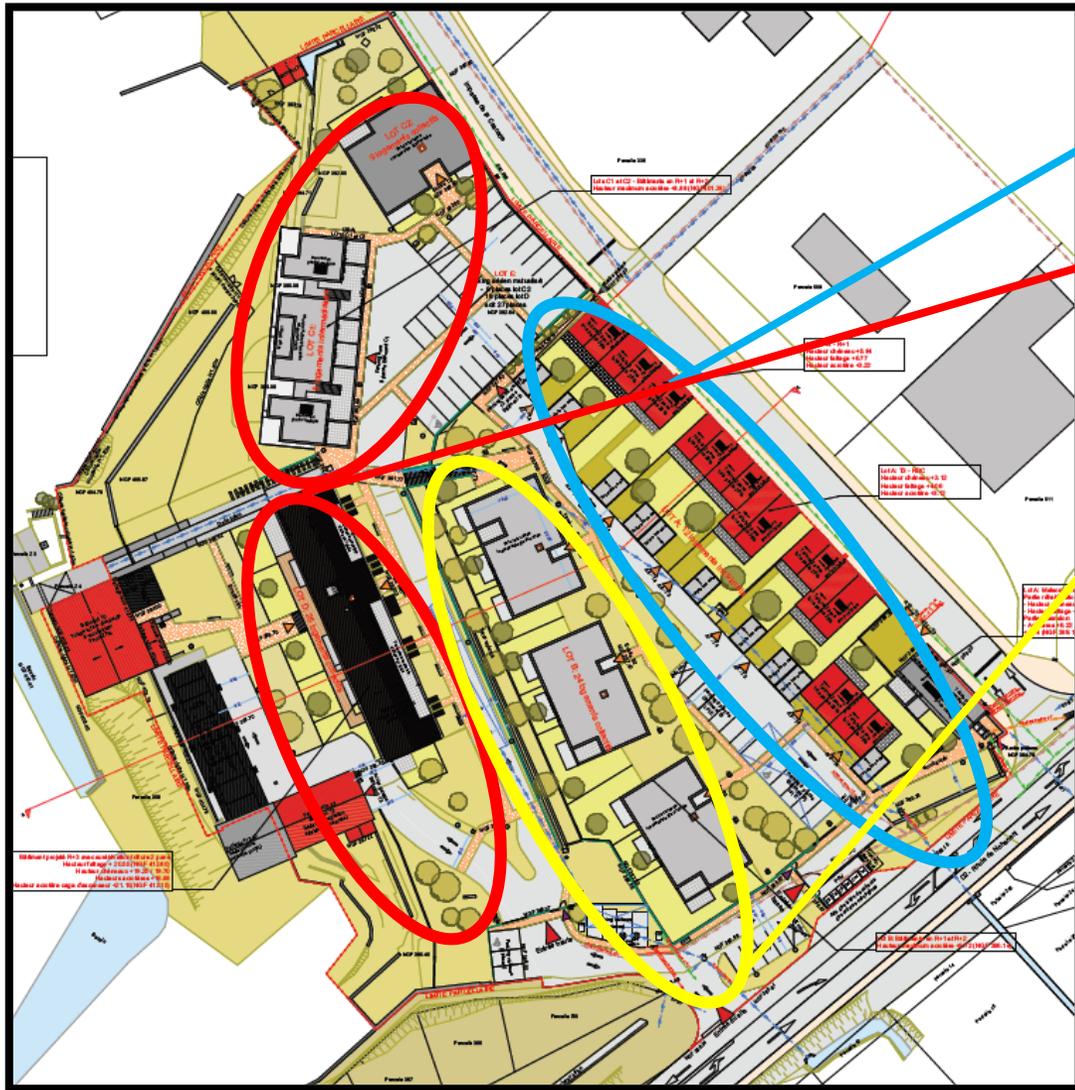
MAITRISE FONCIÈRE ET MISE À NU DU TERRAIN



- ◆ Assiette foncière de 13 000 m²
- ◆ 13 bâtiments dont 3 conservés
- ◆ Déconstruction technique avec enjeux



ORGANISATION EN STRATES & COMPOSITION



- ◆ Niveau sur rue :
 - 12 logements individuels et intermédiaires
- ◆ Cœur d'îlot
 - 24 logements collectifs neufs
- ◆ Strate haute
 - 25 collectifs en réhabilitation, dont 12 PSLA
 - 17 collectifs neufs
- ◆ Total de 23 PLAI-43 PLUS et 12 PSLA
 - Dont 14 en financement ANRU
 - Dont 24 T2 / 35 T3 et 19 T4
- ◆ Surface habitable construite = 5054 m²

REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE & PRODUCTION ENR

SITE « LE CLOS SAINT VINCENT » – 78 LOGEMENTS
MAITRISE D'OUVRAGE DIRECTE

ROUTE DE NOHANENT - 63113 BLANZAT

BAT'IM CLUB – 11 MAI 2023



ADAPTATION SUR UN SITE DENSE – APPROCHE ARCHITECTURALE



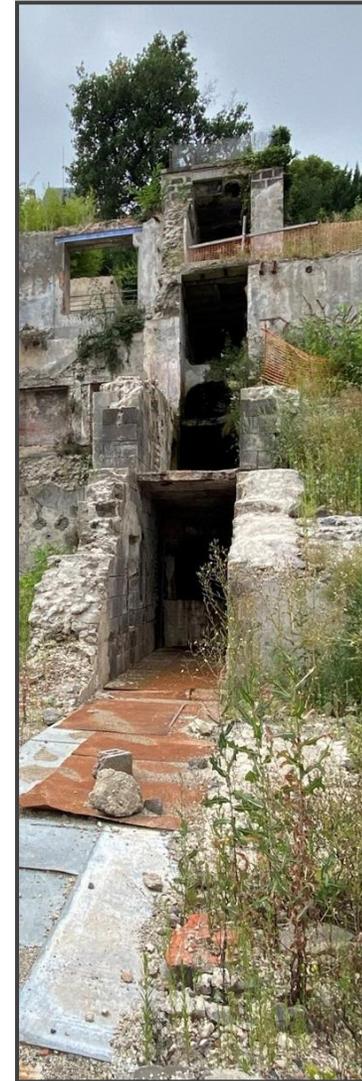
- ◆ Une conception qui s'intègre dans l'environnement bâti
- ◆ Etudes préalables poussées pour prise en compte des différents enjeux
- ◆ Topographie complexe
- ◆ Présence de nombreuses sources d'eau



REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE & PRODUCTION ENR

Diagnostics et traitements vis-à-vis :

- ◆ d'une entrée de ville marquée négativement par un site à l'abandon
- ◆ de la pollution des sols (cuivre, mercure, zinc, naphthalène)
- ◆ de la gestion et filières de traitement des déchets de démolition/déconstruction
- ◆ du désamiantage
- ◆ de la préservation des sources d'eau et du bief présent au cœur du site
- ◆ de la conservation de certains bâtiments pour réhabilitation technique (ex : parkings) et restructuration afin de conserver l'intérêt patrimonial ainsi que pour l'enjeu d'un niveau de bas carbone
- ◆ de la contribution à résorber le déficit de LLS de la commune au regard de la loi SRU (18% de logts sociaux)



◆ Sujets abordés pour le traitement d'une friche industrielle

- > *Négociation du foncier avec les vendeurs + Acquisition via EPF-SMAF Auvergne*
- > *Études environnementales, pollutions site industriel, structurelles et diagnostics poussés*
- > *Densification de 57 à 64, puis à 78 logements*
- > *Démolition, déconstruction, curage et désamiantage*
- > *Maintien d'une opération mixte par la création de logements PSLA*
- > *2 appels d'offres infructueux conduisant à un besoin de fonds propres de 4,8 M€, soit 73K€/logts (pour 66 LLS)*
- > *Malgré les sujets précités le bilan restait négatif à hauteur de 2,7 M€*
- > *Par le biais du plan France Relance, Auvergne Habitat a sollicité auprès de l'Etat 2,2 M€.*
- > *Avec l'obtention en Juin 2021, d'une aide au « recyclage foncier des friches » de 1,6 M€, correspondant aux surcoûts liés aux travaux d'aménagements et d'infrastructures, ce dossier sort d'une impasse économique, permettant sa réalisation.*

MONTAGE DU DOSSIER FONDS FRICHE ET SOUTIEN FRANCE RELANCE



- ◆ Après traitement de l'ensemble des sujets d'acquisition, optimisation, densification,
- ◆ Approche et recherche de nouveaux partenaires économiques
- ◆ Découverte du fonds friche et montage d'un dossier
- ◆ Travail avec les équipes de la DREAL pour l'accompagnement à la réalisation de ce dossier.

LIMITATION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

- ◆ L'idée génératrice de l'approche est le passage du bief sur la parcelle.
- ◆ A partir de cette sensibilité à l'eau, et des études environnementales réalisées, la volonté d'Auvergne Habitat, à été de revoir le site, pour le rétablir dans un « écrin » de verdure en poussant la thématique d'une artificialisation négative.
- ◆ La production d'Enr électrique, qui à terme sera consommé en priorité par le quartier Saint Vincent.



TECHNIQUE DE TRAITEMENT DE LA FRICHE



- ◆ Permis de démolir
- ◆ Etudes amiante et plomb réalisées par l'Apave
- ◆ Études pollution réalisées par Socotec
- ◆ Etudes environnementales avant démolition par EOOD Environnement
- ◆ Synthèse des besoins et objectifs pour traitement des polluants relevés
- ◆ Déplombage et désamiantage traités lors du curage, déconstruction et démolition, avec maîtrise d'œuvre Artelia
- ◆ Dépollution en cours lors des terrassements pour réalisation des bâtiments neufs et réhabilités.
- ◆ Veille importante sur l'écoulement de l'eau pour préservation de la source

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES



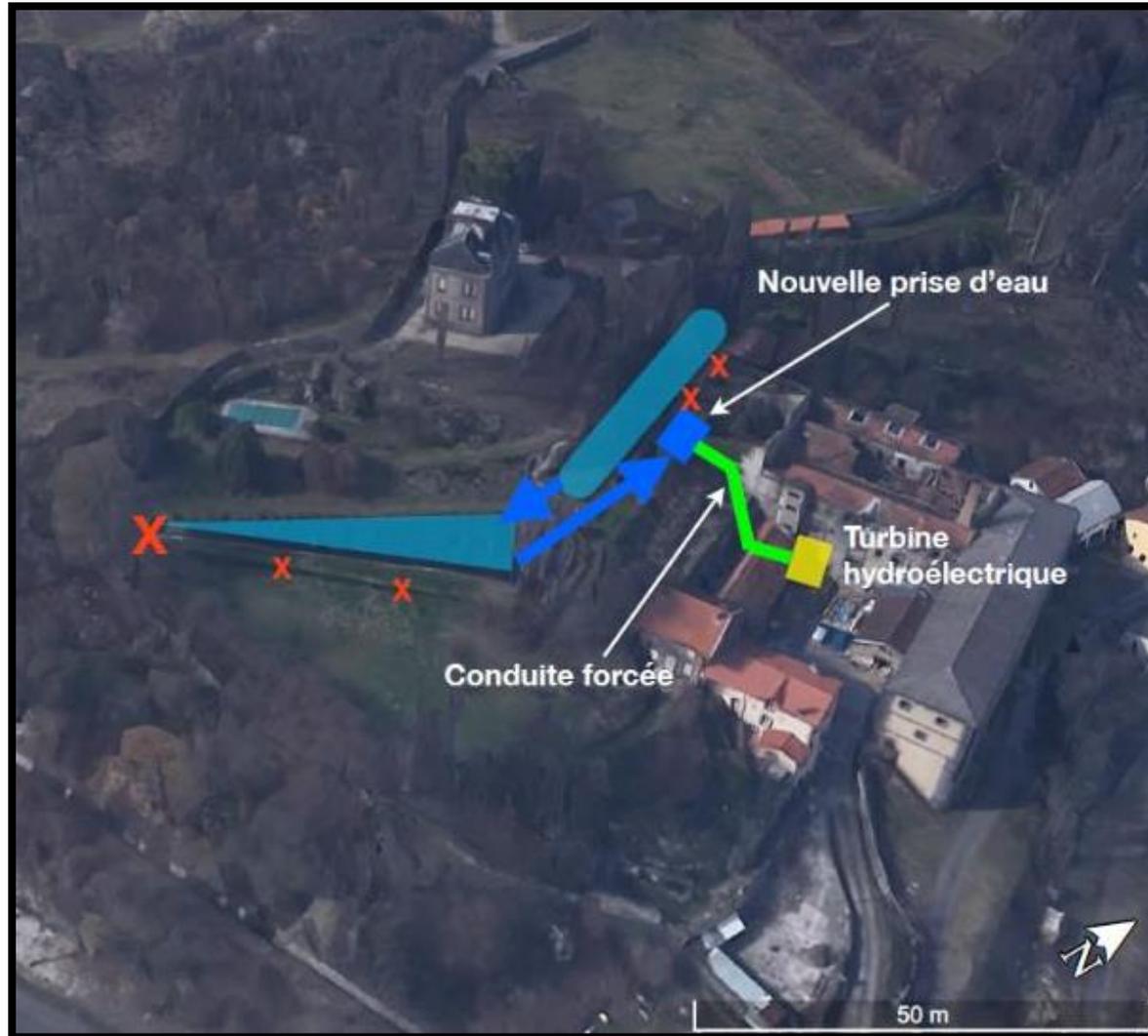
- Coût d'opération : 17,136 Millions d'€ TTC – 3 300 € TTC LASM/m² de SHAB
- Coût du foncier hors aménagement : 1,4 Million d'€ HT – 282€/m² SDP (compris démolition)
- Coût des aménagements : 1,9 Million d'€ HT (385 €HT/m² SDP et 150 € m²/terrain)
- Coût de travaux bâtiments : 8,2 Millions d'€ HT (1622 €HT/m² SHAB)

- Montant Fonds propres 4,8 Millions d'€ (62 K€/ logement)
- Aide à l'Acquisition Foncière EPF (décote) : 129 150€
- Soutien France Relance – Subvention Fonds Friches : 1,6 Million d'€
- Subvention Etat Aide à la Pierre : 136 K€
- Subvention Départementale PDD : 192 K€
- Subvention Clermont Auvergne Métropole : 553 K€
- Subvention Action Logement Services : 37,5 K€
- Subvention ANRU : 72 K€

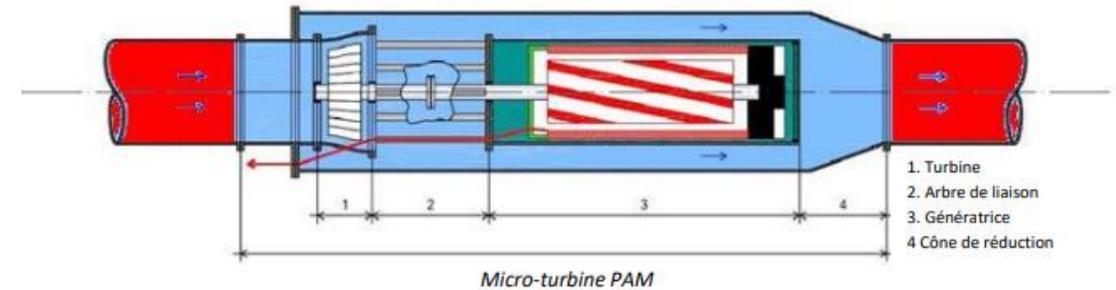
A noter le soutien d'ALINOV à hauteur de 230 K€ pour le projet de production hydroélectrique



HYPOTHÈSE D'ÉQUIPEMENT HYDROÉLECTRIQUE – PRODUCTION ENR



Turbine PAM

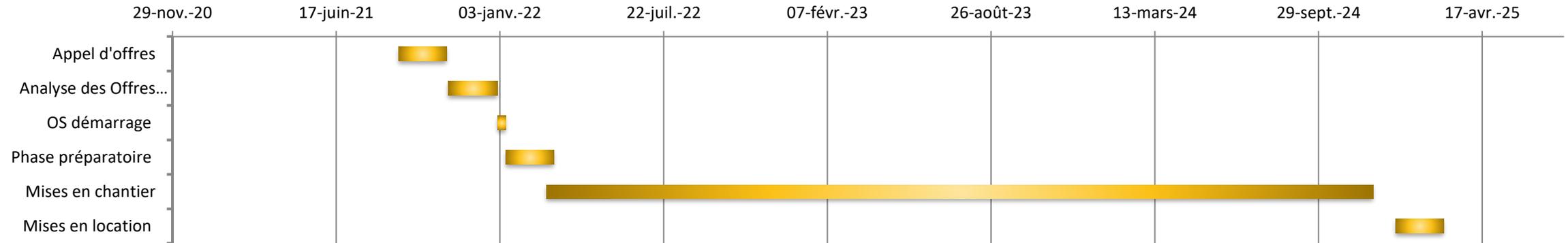


- ◆ Création d'un captage et d'une conduite
- ◆ Turbine intégrée dans la conduite forcée
- ◆ Équipement sans entretien courant
- ◆ Production électrique avec quote-part pour autoconsommation des éclairages extérieurs
- ◆ Équivalent de la consommation de 11 logements collectifs

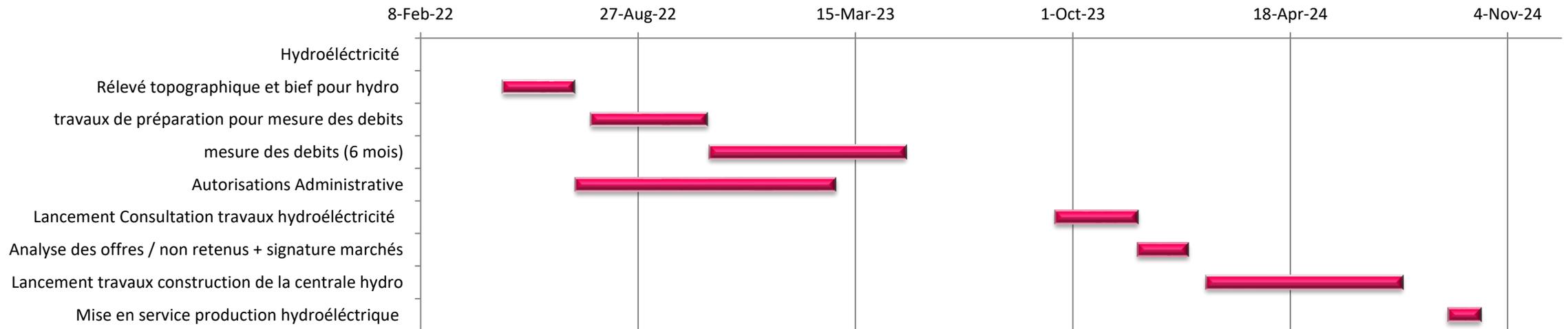
PLANNING OPÉRATIONNEL



31 mois de travaux dont aménagements



PROJET HYDRO-ÉLECTRIQUE



INSERTION

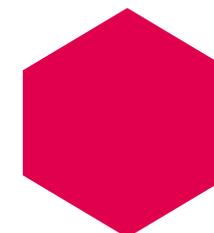


[Lien vidéo commerciale accession](#)



MERCI DE VOTRE ATTENTION

SITE « LE CLOS SAINT-VINCENT » - 78 LOGEMENTS
BATIM'CLUB – 11 MAI 2023



**CONSTRUIRE ENSEMBLE L'ÉQUILIBRE
DE NOS VIES ET DE NOS VILLES**

Auvergne Habitat 
Groupe ActionLogement