

—
ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES
OISE & AISNE

L'EPF LOCAL DES TERRITOIRES OISE ET AISNE

MARDINALE "DEVENIR DES SOLS POLLUÉS"
GAUCHY - 8 NOVEMBRE 2022

epflo

— PRÉSENTATION

- ✓ L'outil EPF
- ✓ Sols pollués : cadrage / informations
- ✓ Exemples d'opérations sols pollués
- ✓ Échanges

- L'OUTIL EPFLO

PRÉSENTATION DE L'EPFLO

UN PARTENAIRE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

- Analyse du projet, conseil
 - **Cofinancement d'études préalables** pour un projet de portage foncier : 70% du montant, dans la limite de 70 000 €
- **Négociation – acquisition** : amiable, préemption, procédures expropriation
- Maitrise d'ouvrage de **travaux et études techniques liés à la préparation du site** (proto-aménagement) : dépollution, déconstruction, étude de sols, diagnostics,...

OPÉRATION FONCIÈRE D'UNE COLLECTIVITÉ



INGÉNIERIE - CONSEIL

Signature de
la convention
de portage



NÉGOCIATION - ACQUISITION

TEMPS
D'ACTION
DE L'EPFLO



PROTO-AMÉNAGEMENT

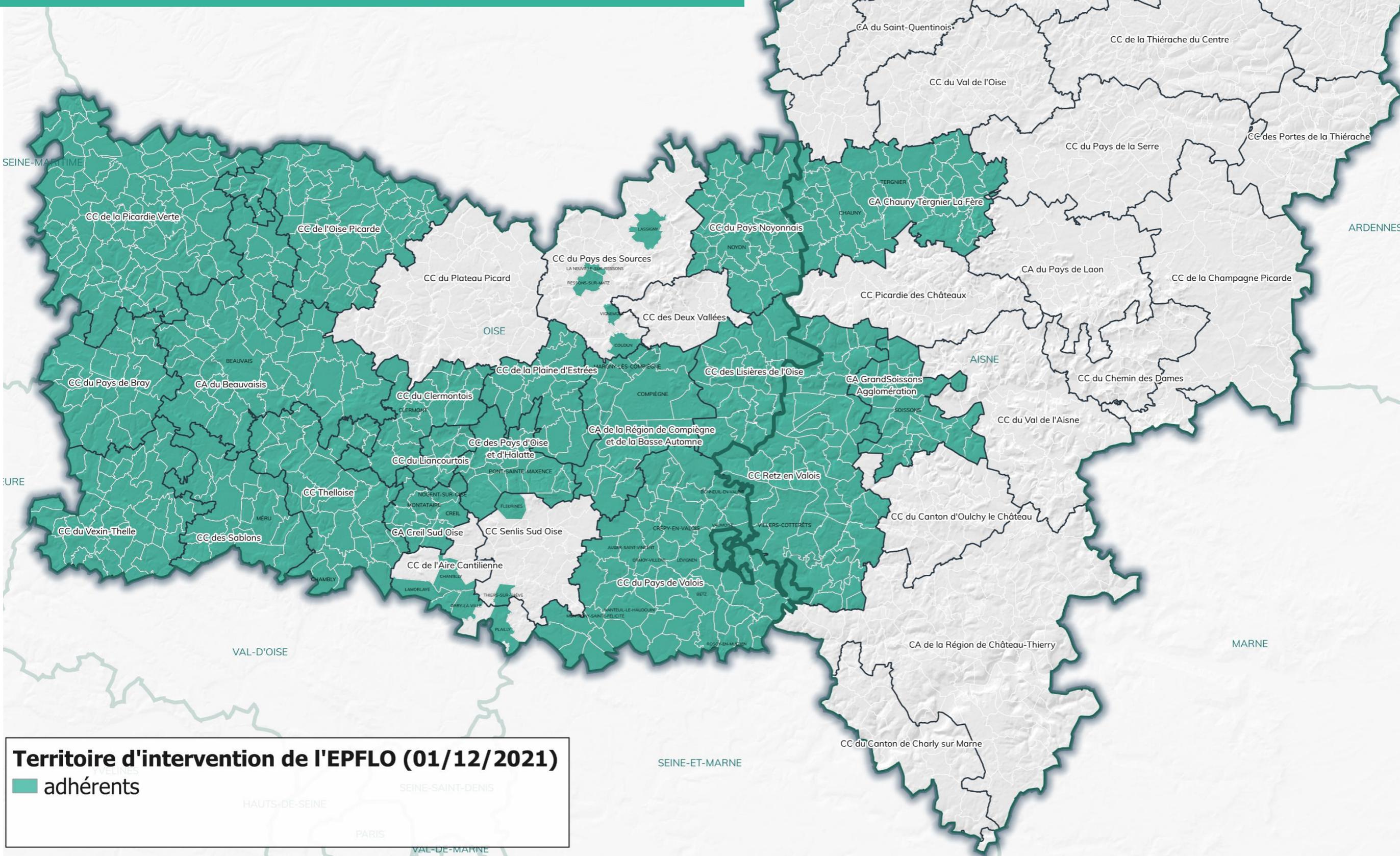
Rétrocession



AMÉNAGEMENT

LE PERIMETRE D'INTERVENTION DE L'EPFLO

- 677 communes
- 14 Communautés de Communes et 5 Communautés d'agglomération
- près de 875 000 habitants.



Territoire d'intervention de l'EPFLO (01/12/2021)
■ adhérents

PRÉSENTATION DE L'EPFLO

UN PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023 QUI AMPLIFIE L'ACTION FONCIÈRE

Les actions proposées sont organisées autour de 7 axes d'intervention :



>> PPI téléchargeable sur www.epflo.fr

PRÉSENTATION DE L'EPFLO

Le fonds de minoration foncière facilite :

- ✓ les **opérations de logement** (locatif social et accession)
- ✓ le **recyclage foncier** et la **résorption des friches**
- ✓ la **valorisation du bâti d'intérêt patrimonial** : partenariat avec le CAUE
- ✓ les **projets de revitalisation des centres** « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » (minorations complémentaires)

Conditions :

- opérations qui ont un bilan déficitaire
- minorations cumulables
- limite de 50% du prix de revient EPFLO
- Densité min. de 20 logements/ha

1

Coût d'acquisition



Travaux et études
éventuels



Prix de revient
EPFLO

2

Prix de revient
EPFLO



Minorations
EPFLO

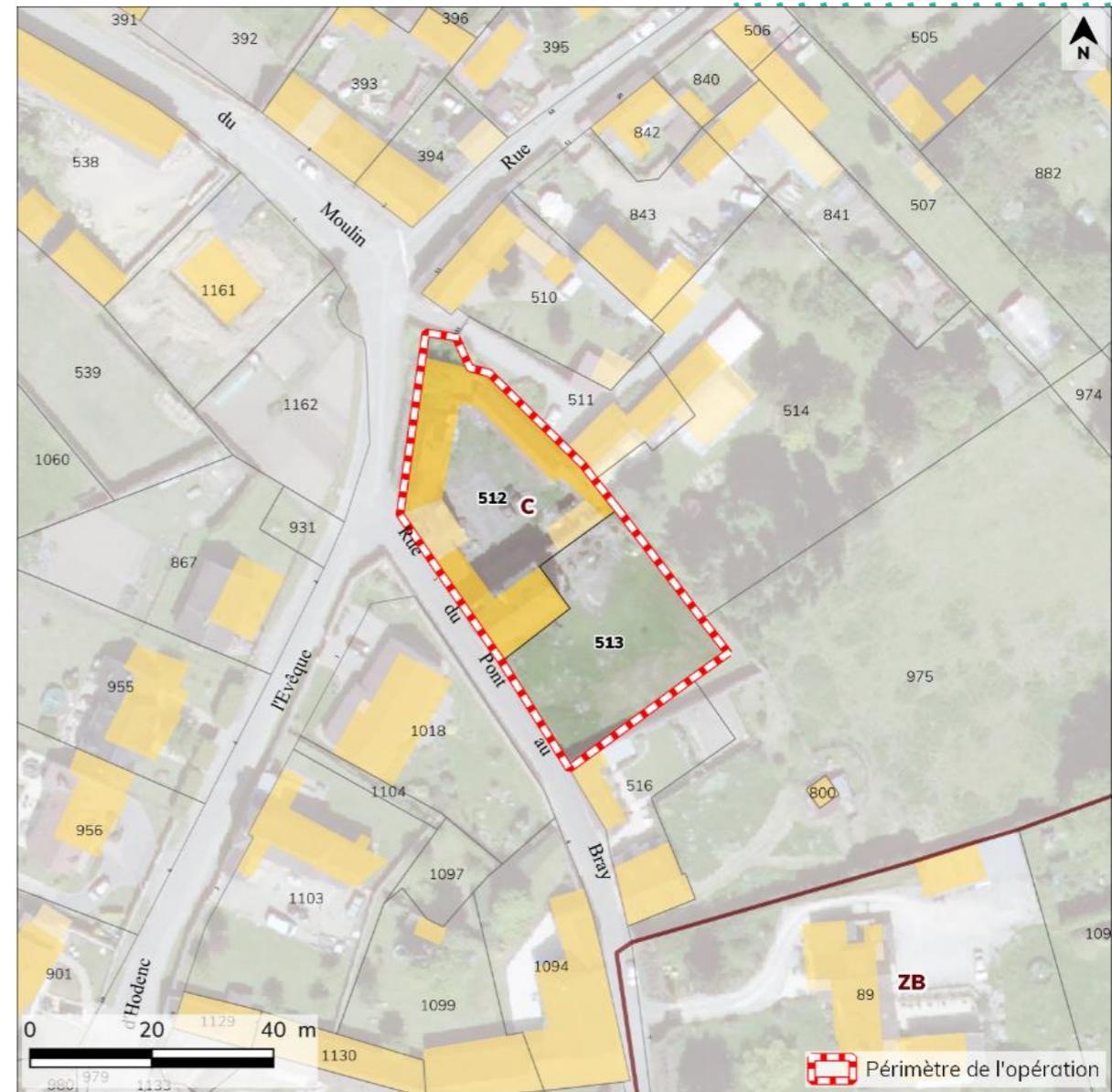


Prix de cession
minoré

RECYCLER UN TERRAIN

DÉMOLITION DE BÂTI DÉGRADÉ À ABBECOURT (760 hab. CC Thelloise)

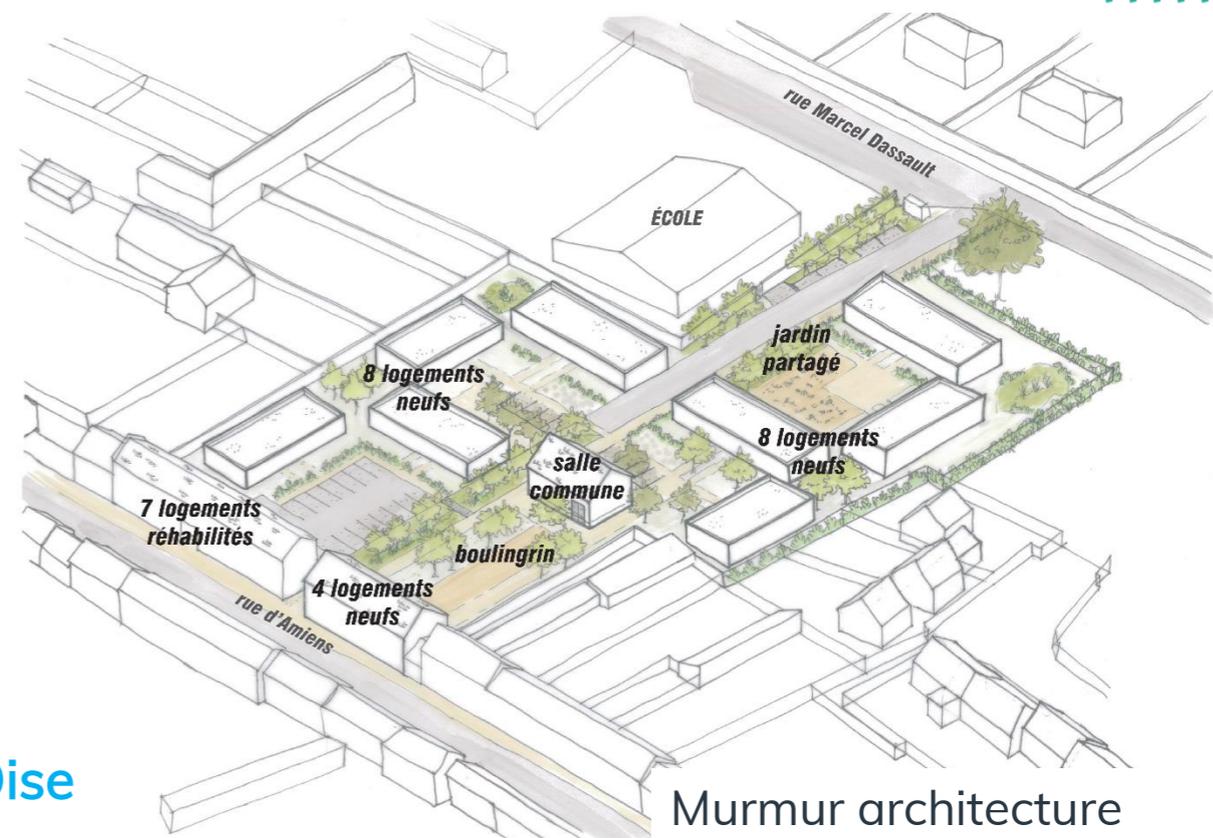
- ✓ Problème de succession et de sécurité; EPFLO rôle de tiers pour négocier avec l'indivision
- ✓ Acquisition en 2020 pour 130 000, montant des travaux: 75 000 €
- ✓ Programme de 7 logements avec l'OPAC



RÉHABILITER LE BÂTI

GRANDVILLIERS (3 000 HAB.) BEGUINAGE SOLIDAIRE

- ✓ Acquisitions des fonciers et portage
- ✓ Diagnostic, mise en sécurité
- ✓ Projet de béguinage solidaire (27 logements dont 7 réhabilités)
- ✓ Cession avec minorations prévue dont minoration patrimoine (100 000 €)



> Partenariat actif avec le CAUE de l'Aisne et le CAUE de l'Oise

Murmur architecture

LOCAUX COMMERCIAUX DE PROXIMITÉ

COMMERCE : RUE DE PARIS / NOYON

- ✓ Faciliter l'installation d'un nouveau commerce
- ✓ Prix d'acquisition : 180 000 €

Bénéficiaire du portage: commune



DÉSARTIFICIALISATION

UN NOUVEAU PARC POUR LE QUARTIER ARGENTINE À BEAUVAIS

- ✓ Acquisition, désamiantage et démolition de l'ancienne Pouponnière
- ✓ Conservation d'arbres et réemploi de bétons concassés sur site



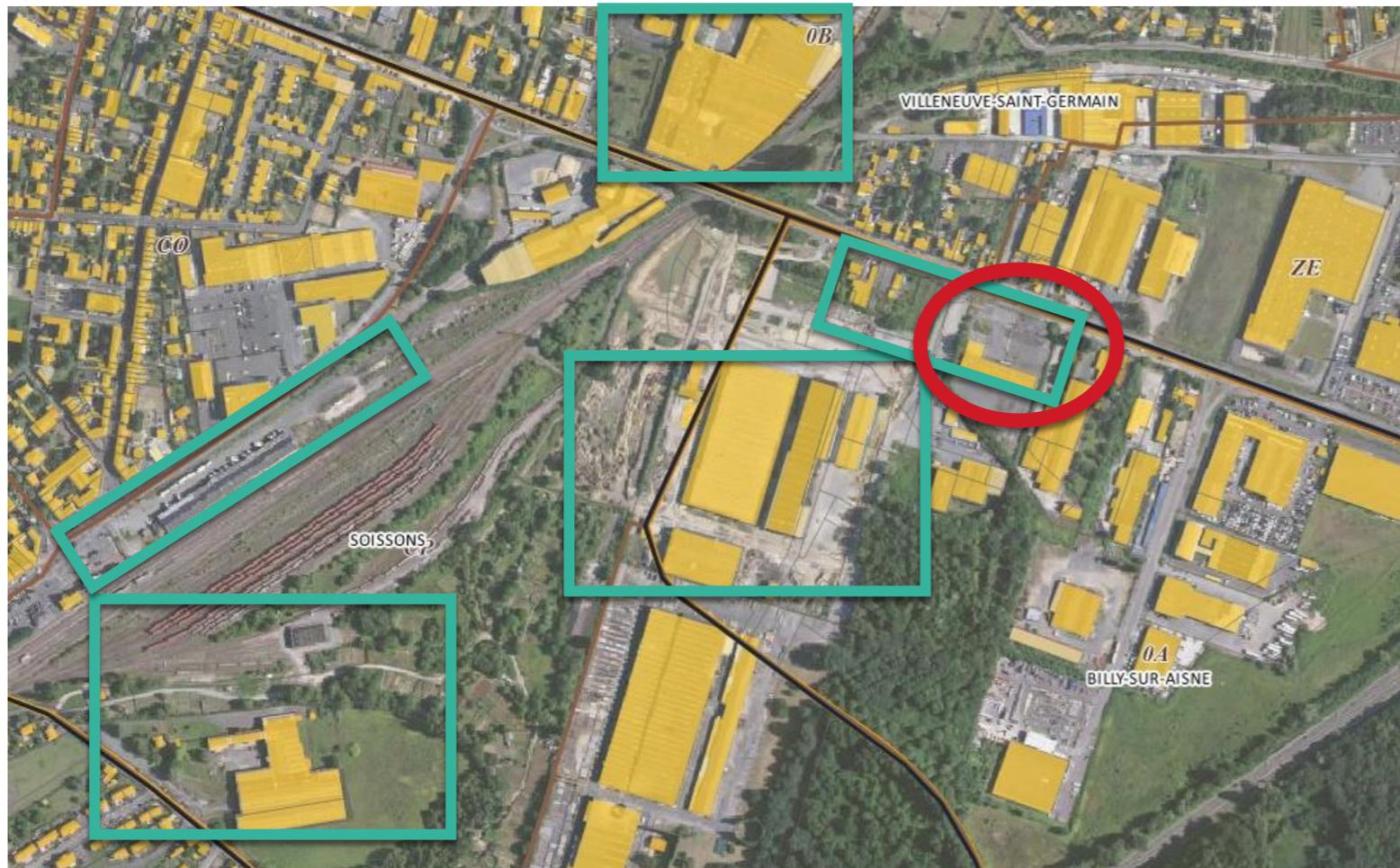
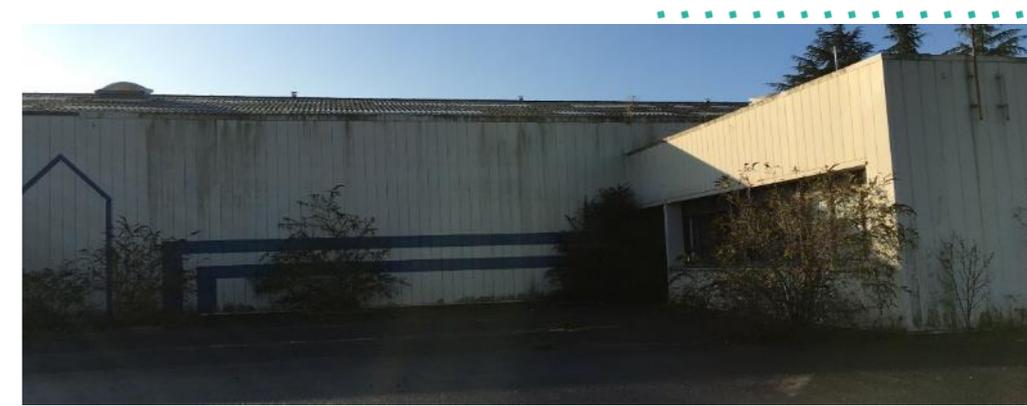
ADAPTER LE BÂTI EXISTANT

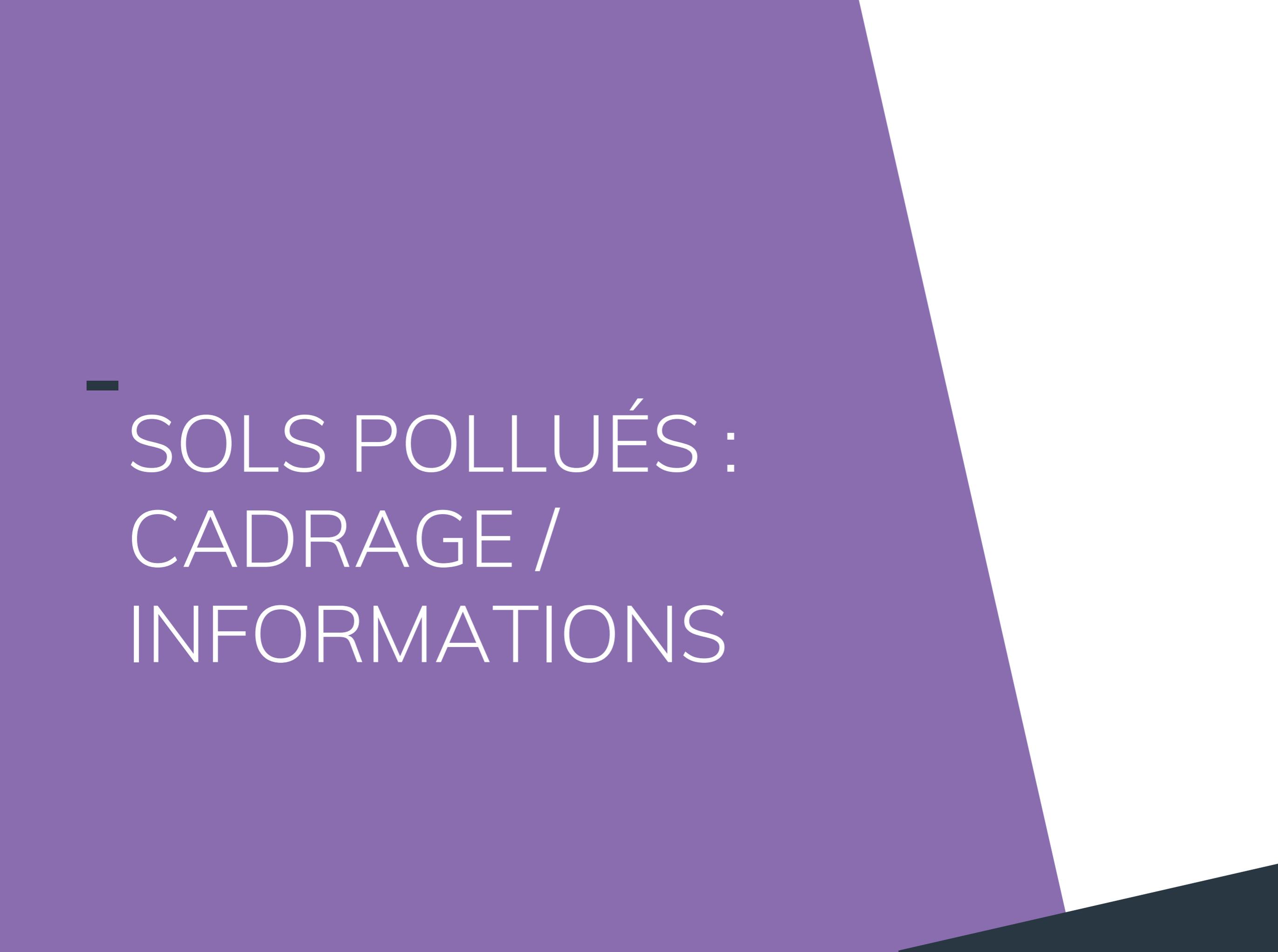
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE : SOISSONNAIS

Contexte : Intervention sur plusieurs friches et fonciers mutables dans le Programme d'Action Foncière avec maintien d'une vocation d'activités économiques

OPÉRATION PÔLE AUTOMOBILE / BILLY-SUR-AISNE

- ✓ Désamiantage et déconstruction sélective (réutilisation de l'ossature métallique) : enveloppe de 400 000 €
- ✓ Cession à une entreprise





— SOLS POLLUÉS :
CADRAGE /
INFORMATIONS

— SOLS POLLUES

CADRAGE

✓ **Usage futur clé** : rendre le site compatible avec usage futur
entrepôt logistique ou école, pas les mêmes exigences

✓ **Situation du site :**

-> installation classée pour l'environnement (ICPE), si oui
régime ?

*régime du – au + contraignant : déclaration, déclaration
contrôlée, enregistrement, autorisation*

-> ICPE : exploitant connu ? Ayant-droit ?

-> hors ICPE : producteur ou détenteur actuel des déchets ?

— SOLS POLLUES

INFORMATIONS / BASES DE DONNÉES POLLUTION

BASOL

Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée

CASIAS (intègre BASIAS)

carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (ne préjuge pas de pollution)

SIS - SUP

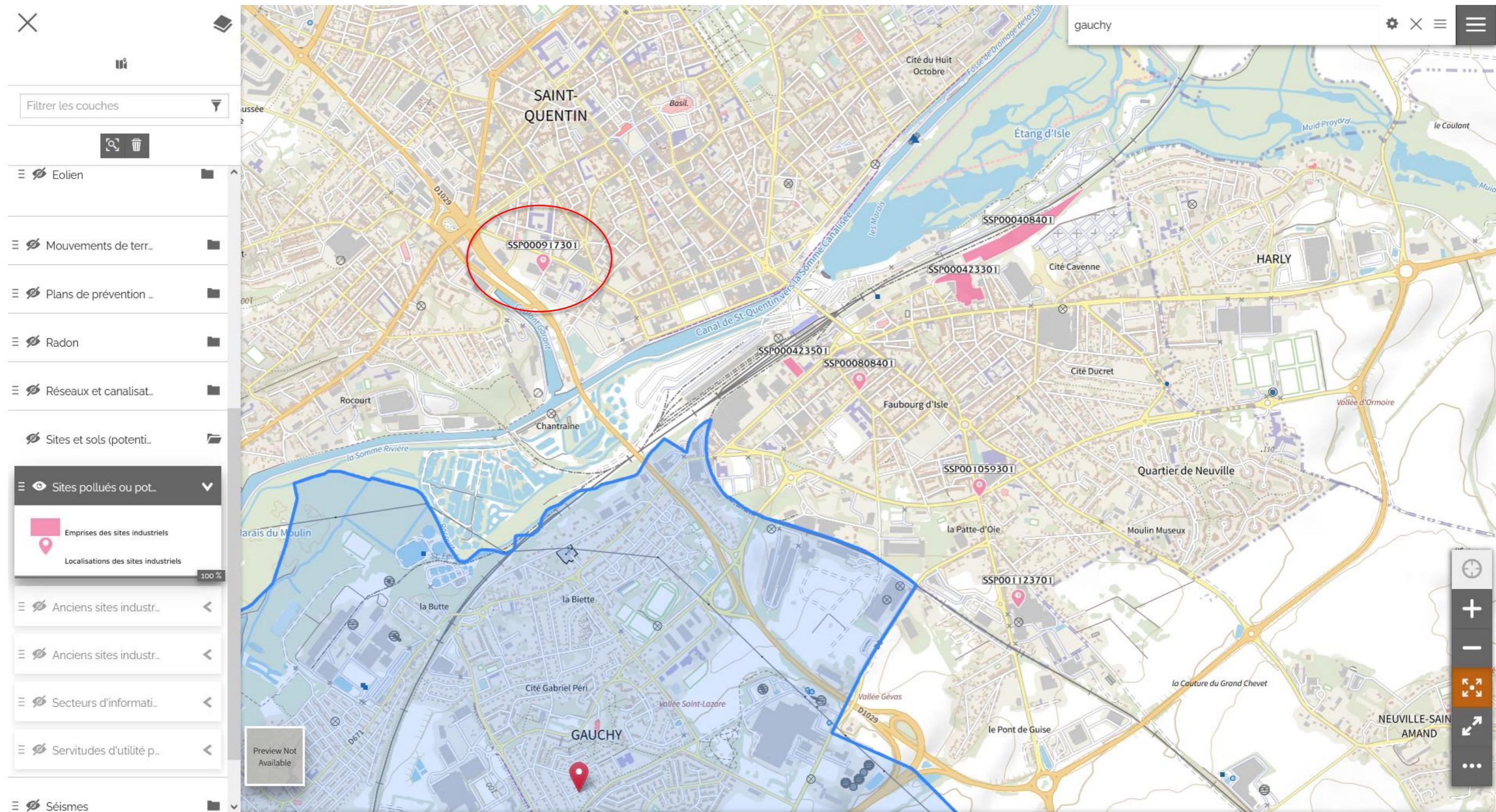
Secteurs d'Informations sur les Sols, Servitudes d'Utilité Publique; Obligations liées sur des parcelles cadastrales identifiées : terrains où la pollution est avérée

ICPE

Installations Classées Pour l'Environnement

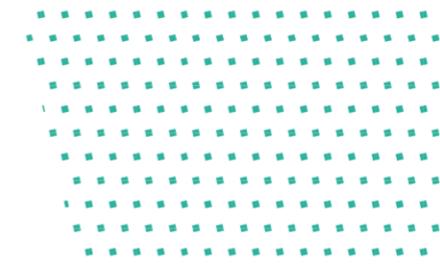
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

BASOL Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée



200 m

BASOL Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée

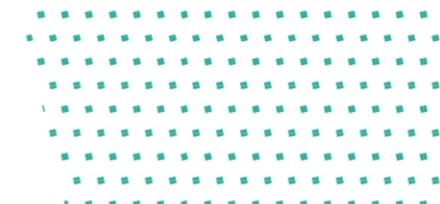


Identification de l'établissement

Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

Identifiant de l'information de l'administration	SSP000917301
Date de dernière mise à jour	13/09/2010
Nom Usuel	Non renseigné
Autre(s) identifiant(s)	02.0029 (BASOL)
Environnement	<p>Le site de Saint Quentin a accueilli une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille. Actuellement, il est utilisé pour les besoins d'EDF/GDF.</p>
Description	<p>Gaz de France a hiérarchisé ses actions sur les 467 sites d'anciennes usines à gaz qu'il gère, répartis sur l'ensemble du territoire. La méthodologie retenue a consisté à hiérarchiser les sites en fonction de leur sensibilité vis à vis de l'environnement (usage du site, vulnérabilité des eaux souterraines et superficielles, présence et type de population sur le site...). L'application de cette méthode a abouti à l'établissement de 5 classes de priorité pour lesquelles les engagements de Gaz de France ont fait l'objet d'un protocole d'accords relatifs à la maîtrise et au suivi de la réhabilitation des anciens terrains d'usines à gaz entre le Ministère de l'Environnement et Gaz de France signé le 25 avril 1996.</p> <p>Le site de Saint Quentin est en classe 3 du protocole. De ce fait, c'est un site dont la sensibilité vis à vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est faible.</p> <p>Un document intitulé "rapport parcellaire" concernant l'ancienne usine à gaz de Saint Quentin a été transmis par GDF à l'Inspection des installations classées en octobre 2003. Il a été procédé à la reconnaissance d'anciens ouvrages souterrains sur le site. Deux ouvrages ont ainsi été identifiés ; ils avaient déjà été remblayés.</p> <p>Par ailleurs, Gaz de France s'est engagé à réaliser un diagnostic initial en préalable à toute opération de vente, cession ou réaménagement. Les conditions de réhabilitation définies en accord avec les services de l'Inspection des installations classées, seront adaptées à la classe de sensibilité du site et à sa destination future.</p>
Polluant(s) identifié(s)	Non renseigné(s)
Action(s) instruite(s)	Non renseignée(s)
Document(s) associé(s)	Non renseigné(s)

SIS / SUP - Secteurs d'Informations sur les Sols, Servitudes d'Utilité Publique



The map interface includes a sidebar on the left with the following layers:

- Filterer les couches
- Installations industri...
- Mouvements de terr...
- Plans de prévention ...
- Radon
- Réseaux et canalisat...
- Sites et sols (potenti...
- Sites pollués ou pot...
- Anciens sites industr...
- Anciens sites industr...
- Secteurs d'informati... (100%)
- Servitudes d'utilité p...
- Séismes
- Territoires

Geographical labels on the map include: SAINT-QUENTIN, Canal de St-Quentin vers la Somme Canalisée, Étang d'Isle, Cité du Huit Octobre, les Morais, Cité Cavenne, Cité Ducret, Faubourg d'Isle, la Patte-d'Oie, Moulin Museux, la Biette, Vallée Saint-Lazare, Cité Gabriel Péri, GAUCHY, le Moulin de Tous Vents, Vallée Ringuévol, le Pont de Guise, and le Buisson à Pe...

Secteurs d'information sur les sols

Lat: 49,831 - Long: 3,306

Adresse du site:
Commune principale: SAINT QUENTIN

Plus d'infos:
[Accès à la fiche établissement](#)

Obligation(s) réglementaire(s) liée(s) aux parcelles - SIS/SUP (1/1)

Identifiant de l'obligation réglementaire liée à la parcelle : SSP00040820101

Identifiant de l'information de l'administration liée à l'obligation réglementaire : SSP000408201

Ancien identifiant SIS : 02SIS06341

Type d'obligation réglementaire

Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	Servitude d'Utilité Publique (SUP)
X	

Code INSEE : 02691

Date de dernière mise à jour : 29/09/2020

Date de l'Arrêté Préfectoral : Non renseignée

Nom(s) Usuel(s) : Non renseigné

Description

Le site de la ZAC "Porte d'Isle" à SAINT QUENTIN a été pollué par du PCB en 1982 et 1983 par une société chargée par EDF d'éliminer des équipements électriques (condensateurs). Suite à la défaillance de son sous-traitant, EDF a fait éliminer le matériel en cause. Fin 1992, la ville qui avait des projets de réutilisation du site a fait réaliser un état des lieux. Les résultats de cet audit ont révélé que le sol était pollué par les PCB sur environ 2000 m². Observations: Le sol a été décapé d'une manière telle que la teneur en PCB soit inférieure à 35 mg/kg à sec. Une partie des terres et bétons (450 Tonnes) impossible à traiter a été conduite en décharge de classe 1. Le reste, environ 100 Tonnes a été traité sur place par biodégradation.

Document(s) associé(s) : Non renseigné(s)

Carte(s) et plan(s)

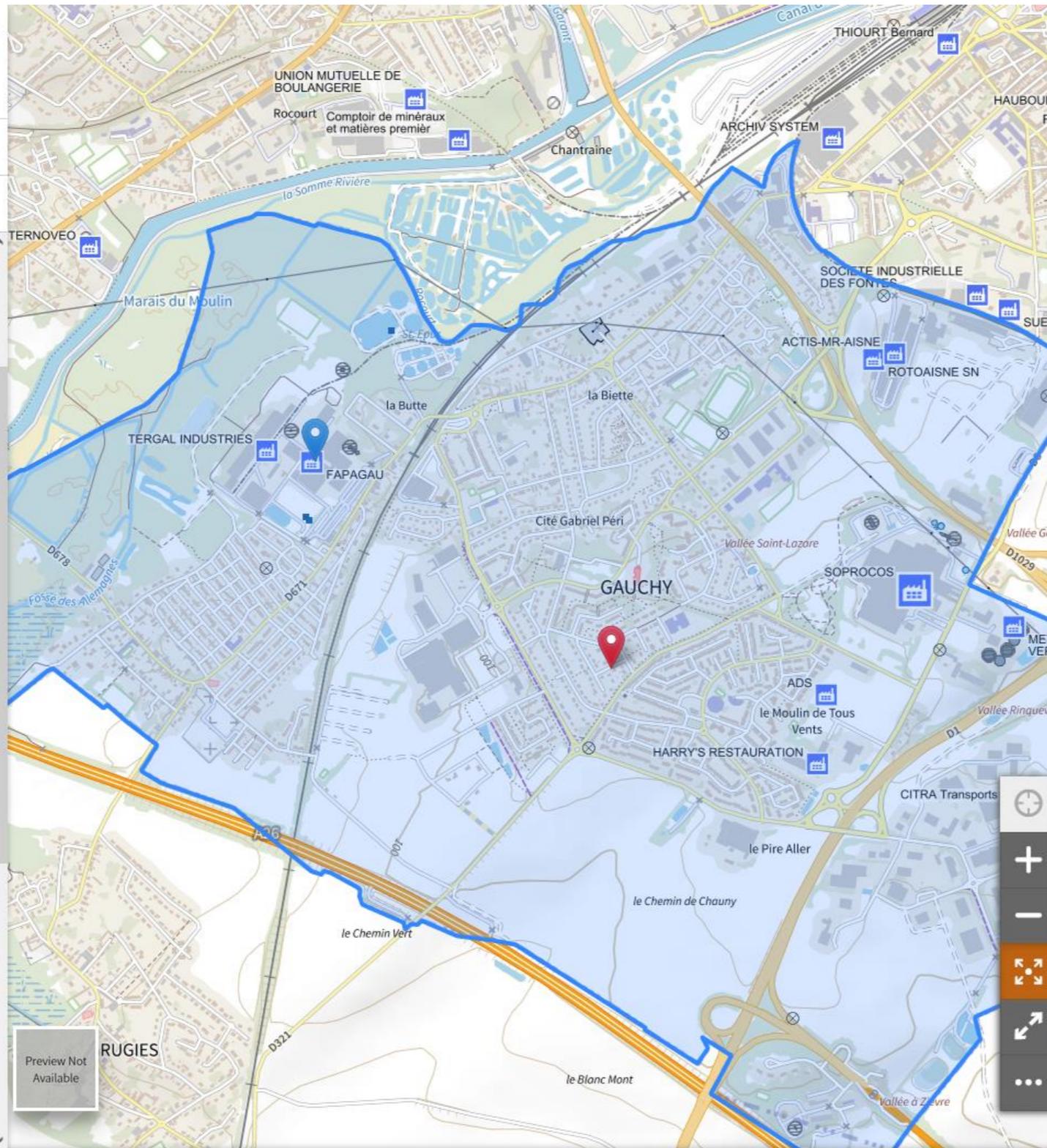


ICPE - Installations Classées Pour l'Environnement

Filterer les couches

- Inondation
- Installations industri...
- Installations classée...**
- Etablissements décl...
- Installations nucléair...
- Eolien
- Mouvements de terr...
- Plans de prévention...
- Radon
- Réseaux et canalisat...
- Sites et sols (potenti...
- Sites pollués ou pot...

Emprises des sites industriels



Installations classées pour la protection de l'environnement

Lat: 49,828 - Long: 3,273

FAPAGAU

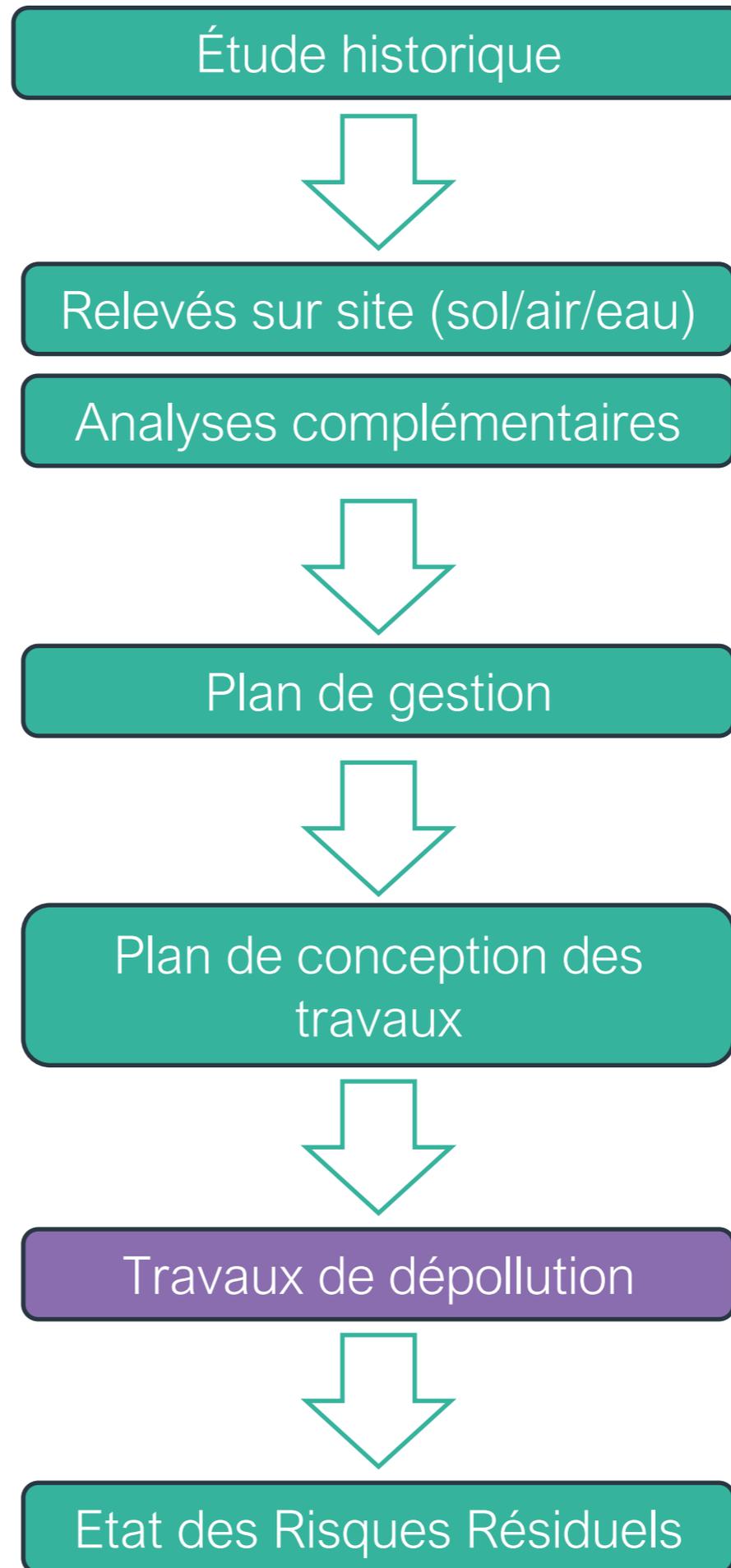
Localisation : 4, rue Jules Vercurysse 02430 GAUCHY
Numéro SIRET : 31824728500022
Régime en vigueur : Enregistrement
Etat : En exploitation avec titre
Activité principale : 20 - Industrie chimique
IED : non
SEVESO : Non Seveso

Plus d'infos :
[Accès à la fiche établissement](#)
[Téléchargement des données au format Shapefile](#)

SOLS POLLUES

DÉROULEMENT SIMPLIFIÉ

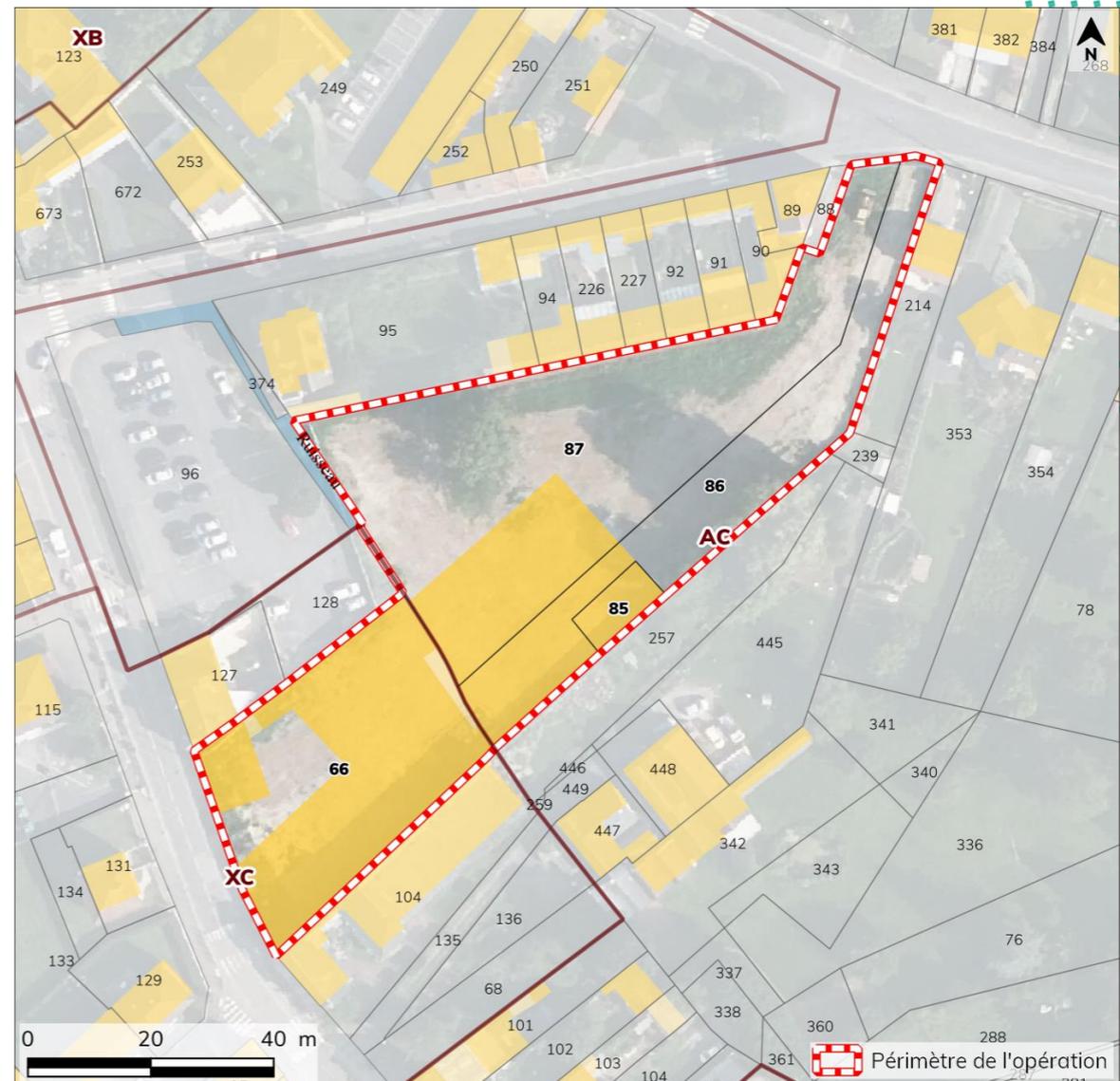
Attention aux délais !





—
EXEMPLES
D'INTERVENTIONS

BRETEUIL, EX-SITE « CGEC »



BRETEUIL, EX-SITE « CGEC »



— SITE CERIC

✓ Plusieurs usages : chaudronnerie, fabrication briques

les polluants susceptibles d'être présents sur site sont des hydrocarbures volatils et non volatils (C5 à C40), des BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes), des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), des polychlorobiphényles (PCB), les solvants chlorés (COHV) ainsi que des éléments traces métalliques (métaux lourds et métalloïdes).



SITE CERIC

- ✓ Usage futur connu : dépôt de bus
- ✓ Diagnostic : seuils pollution compatible avec l'usage



LYCEE GOURNAY

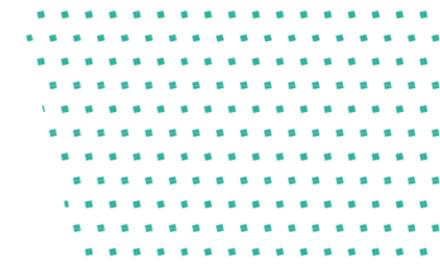
- ✓ Pollution concentrée d'hydrocarbures
- ✓ Évacuation des terres



— MOUY, RABOURDIN



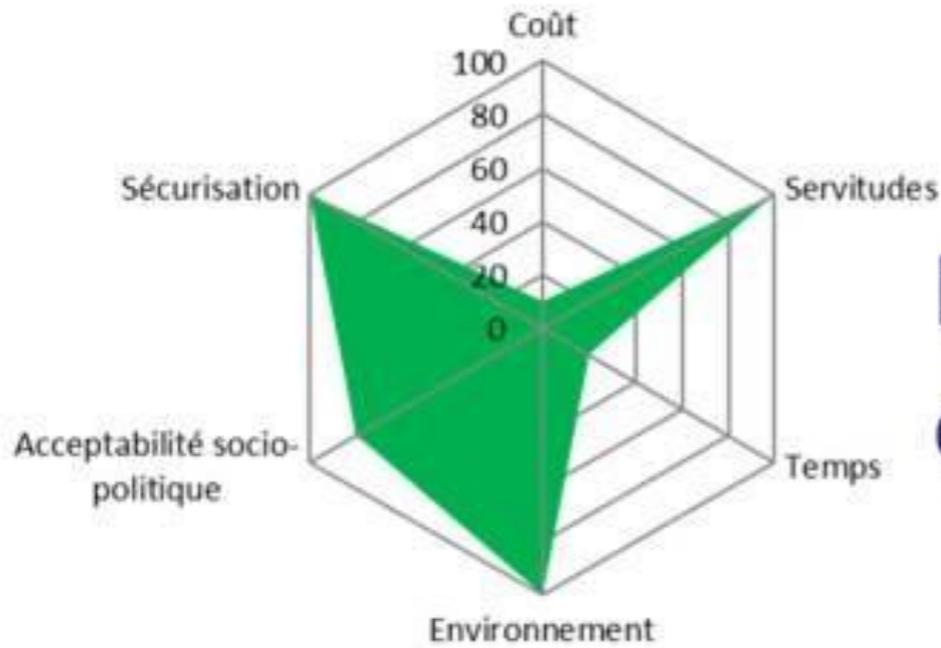
MOUY, RABOURDIN



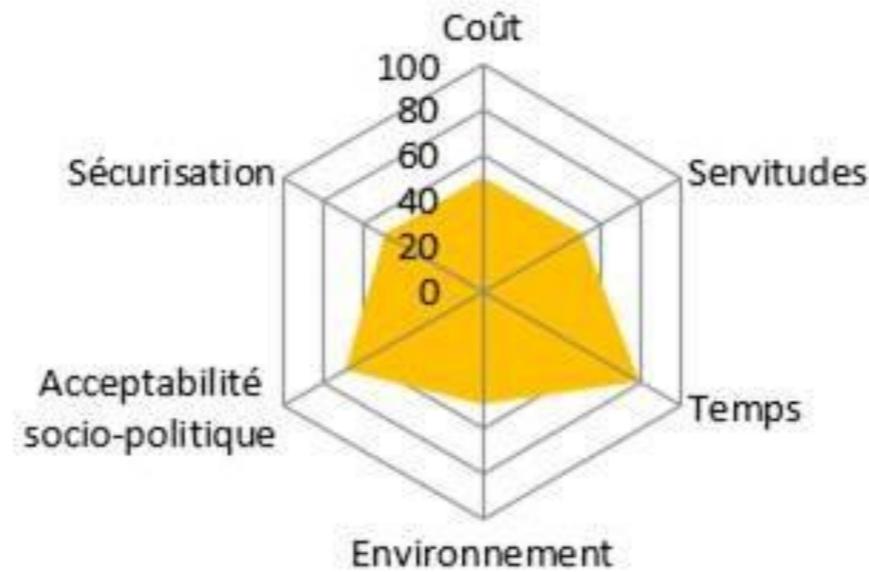
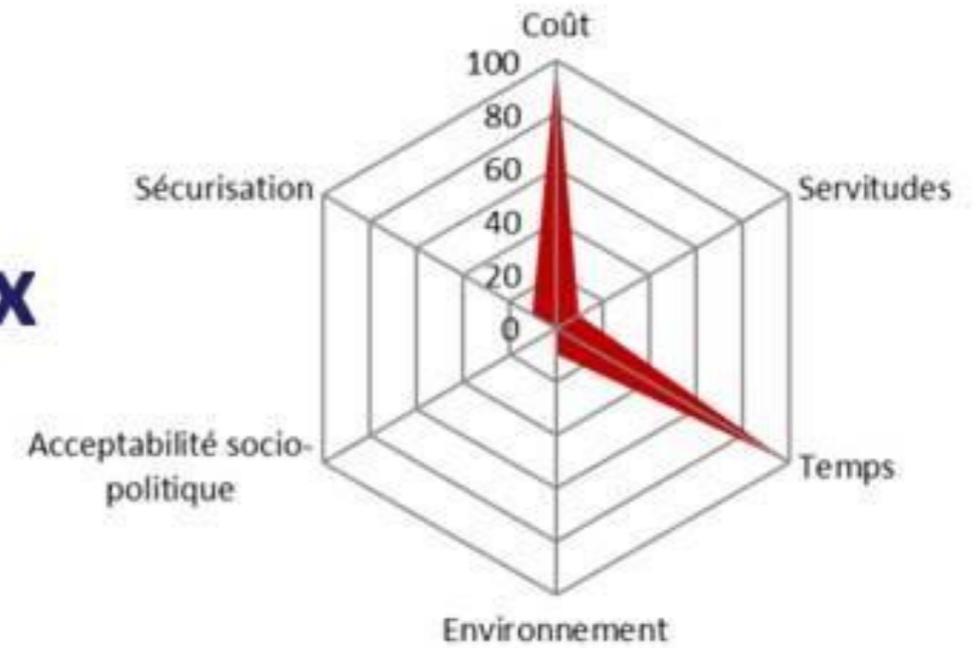
- ✓ Démolition assurée par l'EPFLO
- ✓ Diagnostics réalisés
- ✓ Projet connu de logement (Plan de Gestion)
- ✓ Définition d'un programme de travaux
- ✓ Apport du fonds friches pour rendre le projet réalisable économiquement

Solution	Excavation et évacuation hors site	Bioterre	Désorption thermique	Pondération
Source				
Réduction de la charge polluante	Suppression totale de la source dans la limite des techniques et contraintes du site, nécessite pas la réalisation d'une ARR	Pollution résiduelle, nécessite la réalisation d'une ARR	Pollution résiduelle, nécessite la réalisation d'une ARR	
Note	1	0.5	0.5	5
Impact paysager (par ex : impossibilité de planter des arbres,...)	travaux réalisés avec les terrassements liés au projet	Déblais excédentaires le temps du traitement	Déblais excédentaires le temps du traitement	
Note	0.75	0.5	0.5	4
Impact hydrologique (impermeabilisation, infiltration, ...)	infiltration des eaux pluviales sur la pollution résiduelle	infiltration des eaux pluviales sur les stocks de déblais excédentaires (pollution résiduelle lié au rendement)	infiltration des eaux pluviales sur les stocks de déblais excédentaires (pollution résiduelle lié au rendement)	
Note	1	0.5	0.5	2
Impact				
Rendement environnemental	Présence d'engins de chantier. Très mauvais bilan carbone. Traitement bruyant mais gestion commune aux terrassement généraux	Peu de bruit et peu de consommation d'énergie. Engin de chantier uniquement lors de la mise en place du traitement	Peu de bruit mais consommation importante en énergie	
Note	0.25	0.5	0.25	1
Santé - Risques sanitaires pour les opérateurs terrain et les riverains	Risque sanitaire important pour les opérateurs de terrain (nécessité d'EPI). Nécessité de prendre des précautions pour le transport des terres hors site	Risque sanitaire important pour les opérateurs de terrain (nécessité d'EPI). Pas de risque hors site	Risque sanitaire important pour les opérateurs de terrain (nécessité d'EPI). Pas de risque hors site	
Note	0.25	0.5	0.5	2
Technique				
Adaptabilité aux contraintes du site	Terres évacuées directement après l'excavation	Surface au sol importante nécessaire (la hauteur des terres doit être comprise entre 1 et 3 m)	Surface au sol nécessaire importante (mais moins que pour le biotierre)	
Note	1	0.25	0.5	1
Adaptabilité aux contraintes du milieu	Adapté à tout type de sol, mais de préférence aux sols à forte porosité	Le test de biodégradabilité réalisé dans le cadre de l'étude indique que la technique n'est pas performante pour les sols du site et les hydrocarbures identifiés	Adapté aux sols hétérogènes, mais influence importante du taux de matière organique et de la teneur en eau	
Note	1	0	0.5	2
Contraintes sur les aménagements futurs	travaux réalisés avec les terrassement liés au projet	Déblais excédentaires le temps du traitement	Déblais excédentaires le temps du traitement	
Note	0.75	0.5	0.5	3
Conséquences sur les aménagements restrictions d'usage, suivi, mémorisation	garder en mémoire la qualité des terres en place - traçabilité des mouvements de terre	suivi du traitement restriction d'usage pour les stocks de terres excédentaires	suivi du traitement restriction d'usage pour les stocks de terres excédentaires	
Note	0.75	0.75	0.75	4
Durée des travaux	commun ou en amont des terrassements généraux	< 6 mois	< 6 mois	
Note	1	0.5	0.5	4
Coût du traitement	600 000	800 000	1 000 000	
Note	1,25	1	0.75	4
Rendement maximal	100%	40% (sur base de l'essai pilote)	80%	
Note	1	0.2	0.7	5
Psychosociologique				
Perception par les riverains	Bruit, encombrement des routes réalisé en même temps que les terrassements pour la construction	Technique discrète - traitement au centre du site ne perturbant pas les riverains	Technique discrète - traitement au centre du site ne perturbant pas les riverains	
Note	0.5	1	1	2
NOTE TOTALE	34	20.75	22,25	

CONCEVOIR UNE SOLUTION OPTIMALE



Entre les deux extrêmes...



... une solution intermédiaire plus acceptable

A RETENIR

- Attention aux délais nécessaires aux diagnostics
- Degré de dépollution en fonction de l'usage futur
- Importance du bilan des coûts par rapport aux recettes de l'opération
- Apports de l'EPFLO :
 - ingénierie, conseils
 - maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux
 - possibilité de recours aux minorations foncières
 - retours d'expériences

—
ET VOS PROJETS ?

POURSUITE DES
ÉCHANGES ET QUESTIONS

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

— site internet : epflo.fr

CONTACTS

Romain Chuette : responsable de la maîtrise d'ouvrage

✉ romain.chuette@epflo.fr

📞 03 44 10 20 09

Valère PELLETIER : responsable du pôle foncier – adjoint au directeur

✉ valere.pelletier@epflo.fr

📞 03 44 10 20 04

Benjamin Sautjeau : responsable prospective et évaluation

✉ benjamin.sautjeau@epflo.fr

📞 03 44 10 20 03

www.epflo.fr