

ADEME

Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'ÉnergieDIRECTION RÉGIONALE  
RHÔNE-ALPES

## TÉMOIGNAGE

## Éric Gibeaux

Société immobilière ICADE

L'aide financière de l'ADEME à la dépollution du site a été déterminante pour rendre l'opération viable.

En effet, les investigations montraient que l'enveloppe « dépollution » serait conséquente et le projet a failli être annulé.



Phase de démolition

## HISTORIQUE

## + 1920 – 1940

Remblaiement du site

## + 1940 – 2010

Activité industrielle et commerciale sur le site (entreprise de serrurerie puis distribution de produits sanitaires, de chauffage et de plomberie)

## + 2009

Réalisation d'une étude de pollution du site

## + Novembre 2010

Démarrage du chantier de dépollution du site

## + Début février 2011

Fin du chantier de dépollution et début des constructions

## + Septembre 2012

Livraison des résidences étudiants

## + Décembre 2012

Livraison des logements

# RECONQUÊTE D'UNE FRICHE URBAINE

pour la construction de logements à Lyon (69)



L'opération en cours d'achèvement

*Limiter l'étalement urbain, coûteux par l'artificialisation des sols, l'extension des réseaux et la consommation d'énergie, implique de construire la ville sur la ville. La réutilisation des surfaces libérées par la déprise industrielle demande parfois des travaux de dépollution dont le coût s'ajoute aux exigences de qualité environnementale du bâti et d'une offre sociale diversifiée.*

## UNE OPÉRATION DANS UNE ZONE URBAINE EN MUTATION

### — Le contexte urbain

Gerland, où se situe l'aménagement, a été jusque dans les années 1970 un quartier industriel dont il subsiste des bâtiments valorisés depuis lors comme la halle Tony Garnier, mais aussi de nombreuses friches héritées de la déprise industrielle des quatre dernières décennies.

Une vaste opération de restructuration urbaine y a été lancée depuis une vingtaine d'années. Des entreprises innovantes (biotechnologies...) s'y implantent, ainsi que des établissements de recherche et d'enseignement (École normale supérieure, Institut national de la Recherche pédagogique...). La rénovation ou la construction de logements a pour objectif de proposer une offre diversifiée favorisant une certaine mixité sociale : habitat social, accession à la propriété, résidences pour étudiants...

### — Le projet

L'aménagement consiste en la réalisation d'un îlot d'habitat sur une parcelle de 0,5 ha avec environ 2300 m<sup>2</sup> de logements sociaux, 2200 m<sup>2</sup> d'habitat privé en accession et 4600 m<sup>2</sup> de résidences pour étudiants, équilibre en adéquation avec les besoins de ce secteur.

La construction est assortie d'exigences de sobriété énergétique pour les bâtiments : label BBC pour les logements, certification THPE (Très haute performance énergétique) pour les résidences étudiantes. Le projet est porté par la société immobilière ICADE.

Le site est au départ une friche industrielle en partie construite, occupée jusqu'en 2010 par des activités industrielles et commerciales. La dernière en date (1960-2010) distribuait des produits sanitaires, de chauffage et de plomberie. Dans le passé, le site a été remblayé avec des matériaux sans doute impropres à cet usage au regard des normes actuelles.

### — Une contrainte à intégrer

Le passé industriel du site rendait nécessaire au minimum la réalisation d'une étude historique de son occupation pour repérer d'éventuelles pollutions des sols. Par ailleurs, plusieurs bâtiments existants renfermaient des matériaux amiantés.

Les études et les analyses de prélèvements ont révélé la présence de métaux lourds, de PCB (composés organochlorés), de COHV (composés organiques halogénés volatils) et d'hydrocarbures, dans des proportions imposant la dépollution des sols.

## LES SOLS POLLUÉS, UNE ACTION DE L'ADEME

L'ADEME agit quotidiennement pour la remise en état des sites pollués, dans les domaines suivants :

- + mise en sécurité des sites pollués à responsables défaillants,
- + soutien aux études sur les enjeux environnementaux liés aux sols pollués,
- + conseil et soutien financier pour les projets de requalification des friches urbaines et industrielles polluées,
- + mise au point de politiques de gestion des sites pollués et diffusion des connaissances.

### POUR EN SAVOIR PLUS

Concilier sites pollués  
et renouvellement urbain  
Editions ADEME (22 €, réf G21675)

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)  
rubrique « Domaines d'intervention »  
puis « Sites pollués et sols »

[rhone-alpes.ademe.fr/  
domaines-dintervention/  
sites-pollues-et-sols/action-regionale](http://rhone-alpes.ademe.fr/ domaines-dintervention/ sites-pollues-et-sols/action-regionale)



Les bâtiments terminés

### CONTACTS

+ **Icade Promotion logement**  
Éric Gibeaux  
[eric.gibeaux@icade.fr](mailto:eric.gibeaux@icade.fr)

+ **ADEME**  
Florian Philippou  
[florian.philippou@ademe.fr](mailto:florian.philippou@ademe.fr)

**ADEME**  
Direction régionale Rhône-Alpes  
10, rue des Émeraudes – 69006 LYON  
+ Tél 04 72 83 46 00  
+ Fax 04 72 83 46 26  
+ E-mail [ademe.rhone-alpes@ademe.fr](mailto:ademe.rhone-alpes@ademe.fr)  
+ <http://rhone-alpes.ademe.fr/>

## LA DÉPOLLUTION DU SITE, UN PRÉALABLE INCONTOURNABLE

### — La nature des travaux

- Excavation des terres polluées ;
  - évacuation contrôlée des sols pollués, répartis en 3 lots selon le type et le degré de pollution ;
  - mise en décharge dans un centre de stockage de déchets dangereux de 15 m<sup>3</sup> de terres polluées (lot 1) ;
  - traitement thermique ou physico-chimique des sols restants (4100 m<sup>3</sup> environ) sur la plate-forme spécialisée de Saint-Pierre-de-Chandieu (69) ;
  - après traitement, enfouissement en décharge des terres devenues inertes ;
  - vérification après dépollution de la compatibilité du site avec le programme immobilier.
- Ces travaux ont duré deux mois et demi.



Début de la phase de dépollution

### — Un équilibre financier et un délai de livraison à respecter

Sur le plan financier, les possibilités d'ajustement du promoteur sont étroites du fait des caractéristiques du programme, des contraintes et des impératifs qu'il doit respecter :

- le projet comporte 50 % d'habitat social. La marge financière est faible et réalisée sur la partie d'habitat privé ;
- l'obtention de prêts par les banques (représentant environ 90 % des fonds) est subordonnée à la réalisation d'une marge minimale sur l'opération immobilière, généralement de l'ordre de 8 % ;
- la répartition des logements entre habitat social, accession et résidences étudiantes est impérative : le promoteur ne peut décider d'augmenter la part d'habitat privé du programme ;
- le bailleur social valide le programme à condition que les logements soient certifiés BBC ;
- les prix de vente doivent correspondre au marché sur le secteur.

En conséquence, les coûts de construction doivent être parfaitement maîtrisés pour des bâtiments aux caractéristiques énergétiques bien précises (BBC et THPE). Par ailleurs, la résidence étudiante devait impérativement être livrée pour la rentrée universitaire 2012.

Dans ce contexte, le surcoût et le temps de réalisation inhérents aux travaux de dépollution impactent sérieusement le projet et peuvent même remettre en cause sa faisabilité.

### — L'action de l'ADEME

Le soutien de l'ADEME à ce projet a été essentiellement financier. Il a suffisamment allégé la charge des travaux de dépollution pour que l'opération immobilière puisse être menée à bien. Il a permis également d'évacuer en temps et en heure les matériaux pollués pour respecter la date de livraison prévue de la résidence étudiants et assurer ainsi l'équilibre financier de l'opération.

Un plan de gestion de la dépollution détaillait des solutions de traitement des terres polluées. Sur cette base, l'ADEME a pu décider d'octroyer une aide financière au maître d'ouvrage (ICADE) pour le soutenir. L'ADEME a également suivi l'opération de dépollution : visite du site, contrôle des tonnages traités et mis en décharge, établissement d'un rapport de fin de travaux.

### + De nouvelles modalités d'aide

Les aides à la dépollution sont maintenant octroyées par l'ADEME sur appel à projets, ce qui permet de sélectionner les opérations les plus prometteuses et de fixer le niveau de l'aide. Les dossiers de réponse aux appels à projets doivent parvenir à l'Agence à une date fixée précise.



Les terres polluées en partie excavées

## LES COÛT ET LE FINANCEMENT

- Coût des travaux (démolition, dépollution, construction, VRD, espaces verts) : 12,7 m€
- Coût de la dépollution des sols : 711000 €
- Aide de l'ADEME à la dépollution : 40 % du montant total des travaux de dépollution, augmenté d'un bonus de 5 % car plus de 30 % du programme concerne des logements sociaux et étudiants et augmenté d'un second bonus de 5 % du fait des certifications énergétiques des bâtiments (THPE, BBC).