



RETOUR D'EXPÉRIENCE – mars 2023

Opération lauréate du Fonds
Recyclage foncier 2021 en
Nouvelle-Aquitaine

Réhabilitation d'une friche industrielle

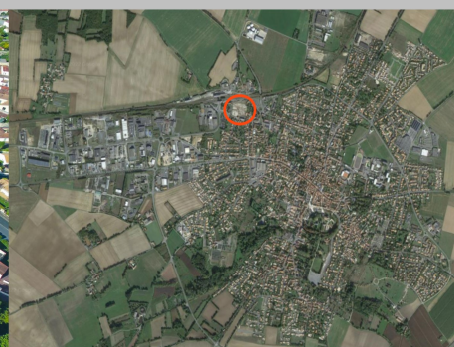
Dépollution / Déconstruction et Aménagement urbain

Surgères : Requalification urbaine de la friche Poyaud

Création
logement public
locatif social...



@Surgères



Ancienne Usine Poyaud

Contexte local :

La commune de Surgères, pôle structurant de la Communauté de Communes Aunis-Sud, située en Charente-Maritime compte 6 750 habitants. C'est une ville attractive qui connaît une croissance démographique importante. Elle dispose d'un cadre de vie agréable et présente de nombreux atouts : la ligne TGV Paris-La Rochelle, l'aménagement de liaisons douces, la présence de nombreux services et commerces. La commune est lauréate « Petite Ville de Demain » (PVD) et dispose d'un Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE).

La friche Poyaud est un ancien site industriel, créé en 1918, accueillant des activités d'outillage, de construction mécanique (fabrication de moteurs semi-diesels, diesels et de groupes électrogènes) et dont l'activité a cessé en 1992. La ville, à travers ce projet, souhaite améliorer l'image de la ville et du quartier, pénalisée par cette friche, en faire un lieu de vie reliant le quartier de la gare au centre-ville et accueillir de nouveaux logements et des commerces répondant aux besoins des habitants et voyageurs.

Projet :

Le projet d'aménagement de la friche Poyaud, prévoit la réalisation de 3 îlots :

- l'îlot 1, de 1 091 m², prévoit la création d'un immeuble collectif en R+2, composé en rez-de-chaussée de 2 commerces de proximité et de 10 logements publics locatifs sociaux aux étages,
- l'îlot 2, de 1 562 m², doit accueillir une résidence pour jeunes actifs de 18 logements publics locatifs sociaux,
- l'îlot 3, de 11 448 m², lotissement communal, prévoit 27 lots à bâtir, avec jardins potagers et espaces verts collectifs de type cité jardin.

Dès 1994, la ville acquiert la quasi-totalité de la friche. 10 ans après, elle décide d'en faire une zone d'habitat. En 2013 les études nécessaires à la définition du projet d'aménagement sont lancées. En 2017 le reste de la friche est acquise. Les travaux de démolition de la partie bâtie du site sont engagés en 2016, la présence d'amiante conduisant à la déconstruction du bâti par étapes en 2017. Dans la foulée, sont engagés les travaux de dépollution du sol.

Ces derniers sont interrompus en 2022, suite à la découverte, sous la dalle béton, d'amiante. Estimée à près de 2 millions d'euros, cette dépollution complémentaire remet en cause l'équilibre financier du projet. Le devenir et le contenu de ce projet, primordial pour la ville de Surgères, devrait être connu fin 2023.

EN BREF

Îlot 1

10 logements
publics locatifs
sociaux collectifs

2 commerces

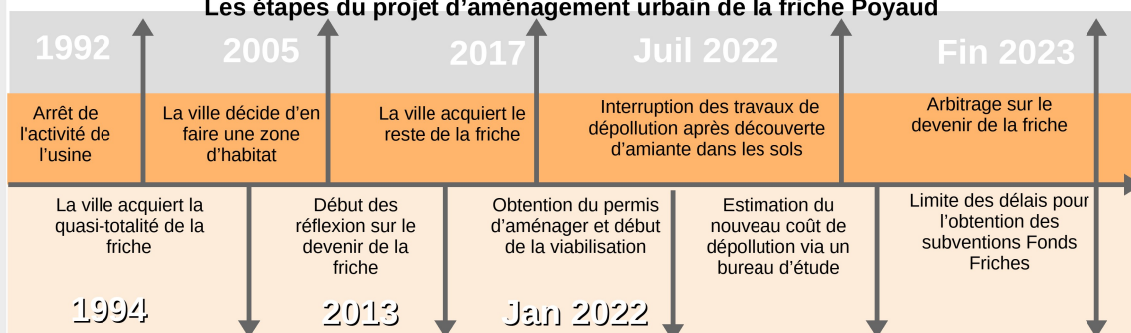
Îlot 2 :

Résidence jeunes
actifs de 18
logements publics
locatifs sociaux

Îlot 3 :

27 lots communaux
40 maisons
individuelles / 38
logements
collectifs

Les étapes du projet d'aménagement urbain de la friche Poyaud



Genèse du projet

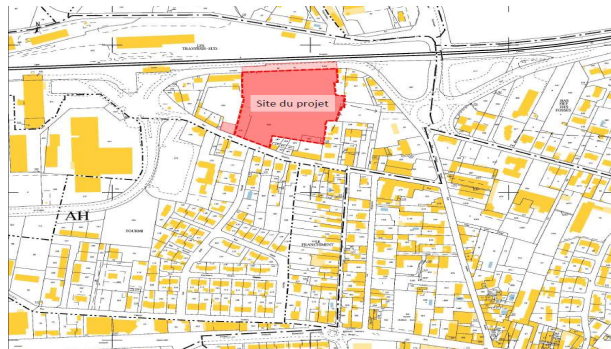
La friche Poyaud est une ancienne Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). La ville en a acquis une grande partie en 1994 et est devenue propriétaire de l'ensemble en 2017. Inoccupée depuis 1992, en l'absence de gardiennage, l'ensemble des bâtiments couvrant environ 65 % de l'unité foncière de 14 205 m², s'est régulièrement dégradé.

Plusieurs porteurs de projets, publics comme privés, se sont intéressés à la réhabilitation du site, sans qu'aucun s'engage. La ville, souhaitant dès 2005 faire de ce site une zone d'habitat, a décidé :

- d'en assurer la dépollution/démolition, obstacle majeur pour ces porteurs de projets,
- de prendre en charge l'aménagement du site en 3 îlots,
- avant de le revendre à des porteurs de projets.



Site du projet @Ville de Surgères



Localisation du projet @Ville de Surgères

La réhabilitation de la friche, intégrée dans un projet d'aménagement plus vaste du quartier de la gare

La friche Poyaud est située en prolongement du quartier de la gare, qui fait l'objet d'un projet de réaménagement, porté par la CDC Aunis-Sud, le Conseil Départemental de Charente-Maritime (CD16) et la SNCF, afin de répondre à la fréquentation importante de la gare, de l'ordre de 350 000 voyageurs/an. C'est à l'occasion de l'étude d'aménagement du pôle-gare, que s'est posée la question de la réhabilitation de la friche, « verrue » impactant l'image du quartier de la gare, au cœur du développement économique et urbain de la ville.

Le projet de requalification de la friche répond :

- avant tout aux besoins en logements, notamment, avec la présence de l'École Nationale d'Industrie Laitière et des Industries Agroalimentaires, de petits logements pour étudiants, mais aussi de jeunes actifs,
- mais aussi aux objectifs du PLUiH de la CDC Aunis-Sud de :
 - mixité sociale,
 - création de 15 % de logements publics sociaux.

La participation citoyenne : un élément fort du projet

Le diagnostic réalisé dans le cadre du projet de réaménagement de la gare, en 2008, a fait remonter la nécessité d'implanter des commerces à proximité de la gare, ce à quoi répond l'îlot 1.

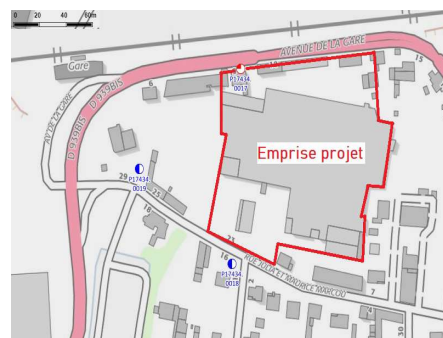
La CDC Aunis-Sud a engagé autour de ce projet, une démarche participative, qui a permis lors d'un diagnostic en marchant associant les habitants, les techniciens et les élus, de faire remonter la nécessité de réhabiliter la friche Poyaud, lien entre le centre ancien et le quartier de la gare.

La ville, dès le lancement des études d'aménagement de la friche Poyaud, et à chaque étape clefs du projet, a enclenché une démarche d'information auprès des habitants et riverains (réunion publique d'information, courriers, etc.) très suivie, car l'usine Poyaud fait partie du patrimoine historique et culturel de la ville (projet de création d'un musée autour de l'usine Poyaud).

Un partenariat indispensable à l'aboutissement du projet

Ce projet est l'aboutissement d'un partenariat fort :

- la ville de Surgères s'est engagée dans ce grand projet depuis plus de 20 ans, le porte à bout de bras et s'est substituée, pour qu'il aboutisse, aux porteurs de projets, dans la phase amont de déconstruction et de dépollution,
- la SAS PAT, société immobilière spécialisée dans le commerce et les services marchands, porte le projet de création de nouveaux commerces de proximité,
- la Coopérative Charente Maritime Habitat (CCMH), bailleur social, accompagne la commune et la CDC Aunis-Sud, dans la création de logements répondant aux besoins du territoire.



Emprise du projet @Ville de Surgères

Le projet : une opération d'aménagement

Le PLUiH a inscrit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin de permettre la mise en œuvre du projet global de réhabilitation de la friche Poyaud, préconisant 25 logements/ha.

Le projet prévoit une densité de 55 logements/ha, avec 3 secteurs d'aménagement : 2 îlots collectifs au nord du site, le long de l'avenue de la gare, et un îlot composé de logements individuels et petits collectifs au sud.

Îlot 1 (1 091 m²) : 2 commerces en RDC et 10 logements publics locatifs sociaux.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble en R+2 par un bailleur social (CCMH), comprenant :

- en RDCH : création de deux commerces de proximité répondant aux besoins des usagers de la gare, porté par la SAS PAT,
- en R+1 et R+2 : la création de 10 logements publics locatifs sociaux, gérés par un bailleur social.

Îlot 2 (1 562 m²) : une Résidence jeunes de 18 logements

La CDC Aunis-Sud a décidé de porter un projet de « Résidence pour jeunes actifs », afin de répondre aux besoins en logements des jeunes alternants et jeunes actifs, travaillant pour les entreprises locales, rencontrant des difficultés à se loger.

Îlot 3 (5 958 m²) : un Lotissement communal de 27 lots à bâtir

Le lotissement communal se compose de :

- lots à bâtir, d'une surface moyenne de 200 m² : maisons individuelles et/ou petits collectifs,
- jardins potagers, espaces verts, grande coulée verte (type cité jardin), préconisé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La ville souhaite offrir, aux futurs habitants, des logements de qualité dans un environnement agréable.

La déconstruction / dépollution du site

Devenu au fil du temps une « verrue », visible depuis la gare de Surgères, l'ensemble bâti, y compris la maison du propriétaire, n'a pu être conservé, trop dégradé pour être réhabilité. Seule l'enseigne de l'ancienne entreprise sera réinstallée, clin d'œil historique.

Les bâtis ont été démolis et valorisés, sauf les matériaux sans intérêt ou en mauvais état, réutilisés pour de la voirie, notamment.

A ce jour, seule la dalle béton reste, la présence de produits chimiques (hydrocarbures, métaux lourds, etc.) et surtout d'amiante révélée lors de la déconstruction des bâtis, dans la dalle de béton, les sols et sous-sols (fragments de plaques de fibrociments, présence d'amiante dans les colles de carrelage, etc.), devant être traités avant évacuation.

La présence d'amiante, confirmée par le bureau d'études spécialisé mandaté par la commune, nécessite une dépollution complémentaire estimée à 2 ou 3 millions d'euros. La collectivité réfléchit, en fonction du niveau d'amiante, et des aides complémentaires qui pourraient lui être accordées, à une dépollution totale ou partielle du site, et donc une évolution du projet global d'aménagement.

L'apport de la subvention Fonds friche

La subvention fonds friche doit permettre à la commune de viabiliser le terrain, en démolissant le bâti et en dépolluant les sols et sous-sols.

La découverte tardive, en cours de chantier, non prévue dans le bilan d'opération, d'amiante, non seulement dans le bâti (retard et coût supplémentaire de déconstruction), mais aussi dans le sol et le sous-sols, remet en question l'ensemble du projet de la commune.

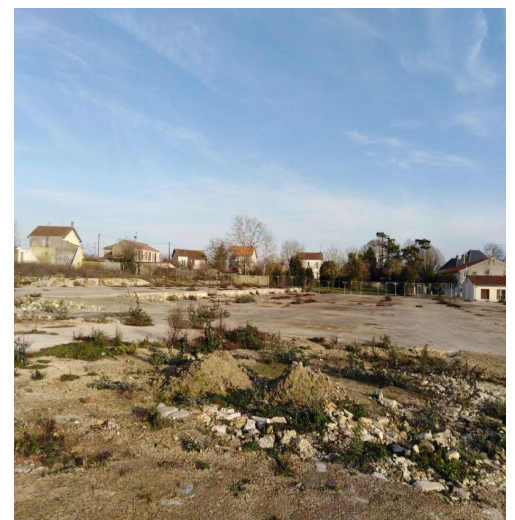
Le projet devrait évoluer à terme, une fois l'ensemble des éléments techniques et financiers connus.



Plan d'aménagement @Surgères



Hypothèse d'implantation @Surgères



Dalle de béton : 25/08/22 @Cerema

Bilan d'opération (TTC €) (avant découverte de l'amiante)

Dépenses

Acquisition		
Acquisitions foncières	182 938,83	
Minoration foncière éventuelle (subventions)	-103 665,34	
Frais de notaires et annexes	2 097,26	
Études		
Études pré-opérationnelles	112 863,00	
Travaux		
Travaux de remise en état du foncier	Travaux de grosses démolitions	456 572,49
	Dépollution des sols	1 051 707,94
Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet	Travaux de superstructure	331 500,00
	Travaux d'infrastructure	1 961 893,00
Ingénierie		
Frais de maîtrise d'œuvre	183 642,77	
TOTAL	4 179 549,95	

Recettes

Vente lots à bâtir	679 137,60
Etat : FSIPL	724 812,00
ADEME	413 035,00
SEMPAT	331 500,00
Fonds propre	1 001 073,68
TOTAL	3 147 558,28

Subvention Fond friche

TOTAL dépenses	4 179 549,95
TOTAL recettes	3 147 558,28
Déficit	1 031 991,67
% subvention demandée et obtenue	60 %
Montant subvention obtenue	619 195,00

LES ENSEIGNEMENTS

- La ville de Surgères s'est engagée depuis longtemps dans un projet de revitalisation et d'améliorer de son cadre de vie au bénéfice de ses habitants (liaisons douces, sentiers pédestres, etc.). La réhabilitation de la friche Poyaud s'inscrit totalement dans cette politique active et volontaire
- Afin que le projet d'aménagement de la friche soit réalisé, la ville de Surgères a décidé de prendre en charge la dépollution et l'aménagement de la friche Poyaud, le coût de dépollution du site ayant fait échouer de nombreux projets.
- C'est grâce à son expérience en matière de réhabilitation de friche industrielle (friche « Sergent Paulac », ancienne usine de colorants alimentaires, transformée en Résidence seniors de 50 logements), avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), qu'elle a accepté de se lancer dans un nouveau projet, qui s'est avéré plus complexe avec la nécessité de dépolluer le site.
- Les études engagées en préalable, ont dû être complétées par des études spécifiques techniques et financières, devant permettre à la ville de décider d'ici la fin de l'année 2023, du contenu définitif de son projet.
- Le fonds friches permet d'engager de tels projets d'envergure, sans pour autant être suffisant.

POUR EN SAVOIR PLUS

Ville de Surgères - Céline RICHER DE FORGES, Responsable du service Développement Urbain – Courriel : cricherdeforges@ville-surgeres.fr

DDTM Charente-Maritime - Arnaud DE MARGERIE, Responsable de secteur : arnaud.de-margerie@charente-maritime.gouv.fr

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement - Dter sud-ouest
Rue Pierre Ramond
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES



Contacts : Léo-Paul CLEMENT et Brigitte POUGET
leo-paul.clement@cerema.fr
brigitte.pouget@cerema.fr

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine

Directrice de publication : Alice-Anne MÉDARD

Contact : Éléonore VAINQUEUR

Service aménagement habitat paysage et littoral (SAHPL)

Département aménagement, paysage et littoral (DAPL)

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : dapl.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

Contact : Bénédicte Chautard / Véronique TANAYS

Service Aménagement Habitat Paysage et Littoral (SAHPL)

Département habitat

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : pole-privé.dh.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr