

Décryptage du projet

Données 2024

LA ROCHE/YON

Îlot Bonaparte



Bâtisse remarquable

Département

85 - Vendée

Intercommunalité

La Roche sur Yon
agglomération

Commune

La Roche sur Yon

Nombre d'habitants

55 213 Habitants
(Insee 2020) Zone B2

Subvention fonds vert

900 000€

Superficie

0,14 ha



Statut du projet :

Public

Maîtrise d'ouvrage :

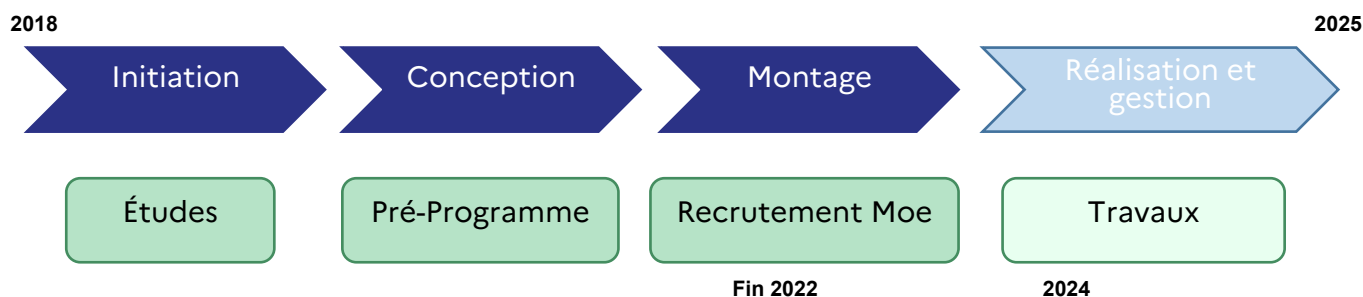
Oryon

Programme général :

Des logements

- incluant des services
- incluant des commerces et services
- incluant d'autres équipements
- présence de pollution

État d'avancement du projet : Travaux



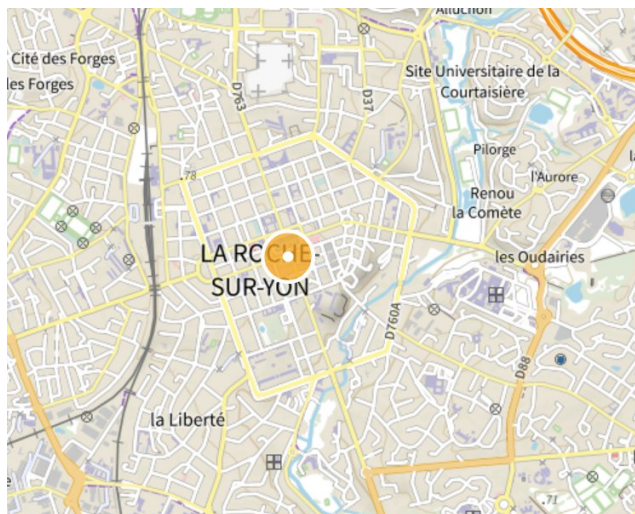
Acquisitions foncières

2018

Mode de réalisation du projet : Projet d'aménagement public

DESCRIPTION DU PROJET

Localisation de la friche



La galerie Napoléon est située en centre-ville de la Roche sur Yon, sur la place centrale du « Pentagone », cœur et carrefour de la ville, au sein du périmètre SPR (sites patrimoniaux remarquables) qui permet de maintenir et valoriser le patrimoine de la ville nouvelle du 19^{ème} siècle.

L'unité foncière de 1400 m² est constituée d'un bâtiment historique, classé, situé en front de rue, face à la place Napoléon et de deux autres bâtiments, côté rue Joffre.

Origine du projet et de la friche

Depuis 2018, le quartier des Halles, cœur historique de la ville, fait l'objet d'une concession d'aménagement sur douze ans confiée à la Société d'économie mixte (SEM) Oryon pour mener à bien des objectifs d'attractivité du quartier jusqu'en 2030. Cette concession mène trois objectifs : revitaliser l'appareil commercial, créer de l'offre résidentiel et intervenir sur l'aménagement des espaces publics.

Au sein de cette concession, la galerie Bonaparte a été ciblée comme site stratégique d'intervention. A l'origine, le site

appartenait à plusieurs propriétaires, dont la ville. Après le départ de la police municipale en 2015, cet espace de 3 000 m² au total s'est peu à peu vidé, jusqu'à connaître des problèmes d'insécurité, notamment des incendies.

Après avoir acquis le foncier appartenant à la ville et au département, Oryon, a racheté, en 2018, les cellules commerciales des 4 commerces qui n'avaient pas encore déménagés, tout en leur proposant des relogements sur le centre-ville de la Roche sur Yon.

Le projet et le programme

Lors de la réalisation des études de faisabilité, les diagnostics réalisés ont mis en évidence la présence d'amiante et de pollutions de sol liées à l'existence de cuves enterrées au droit du parking souterrain correspondant à l'exploitation d'un ancien garage. Des investigations complémentaires ont été menées pour déterminer plus précisément les contours de ces pollutions et les modalités techniques et financières de désamiantage et de dépollution.

Le bâtiment classé donnant sur la place Napoléon est préservé. Les façades sur rue seront rénovées dans l'esprit d'origine et le volume en toiture sera conservé en cohérence avec le bâtiment mitoyen.

Entre 2021 et 2023, Oryon a réalisé les travaux de démolition, dépollution, désamiantage et, en parallèle, a lancé une consultation d'opérateurs afin d'obtenir des offres de promoteurs en capacité de reconverter le site.

C'est le promoteur Édouard Denis qui a été retenu. Le programme attendu par l'aménageur et par la collectivité concédante est la réalisation de cellules commerciales, de places de stationnement et d'un ensemble de logements collectifs à destination des familles ainsi que la réalisation de logements de standing :

- Un rez-de-chaussée accueillant quatre cellules commerciales.
- 26 logements haut de gamme aménagés dans les étages, du T3 au T5.

- Un cabinet d'avocat et un autre de notaire devraient s'y installer également.

La livraison est prévue pour fin 2025.

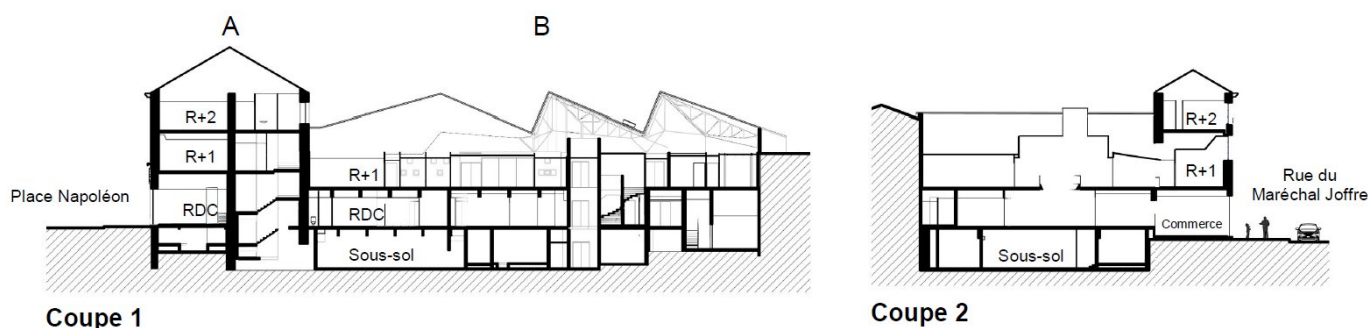
9 logements restent à commercialiser en juin 2024, des T3 (de 72 m²) en vente à partir de 279 000 € ; des T4 de 85 m² proposés dès 344 000 €, un T5 de 128 m² (avec 37 m² de terrasse) est proposé à partir de 629 000 €. Le plus petit appartement restant est un T2 de 43 m² pour 198 000 €.

PLANS ET COUPES



Source : Groupe Edouard Denis

Image proposée en commercialisation



Coupe des bâtiments du site en friche

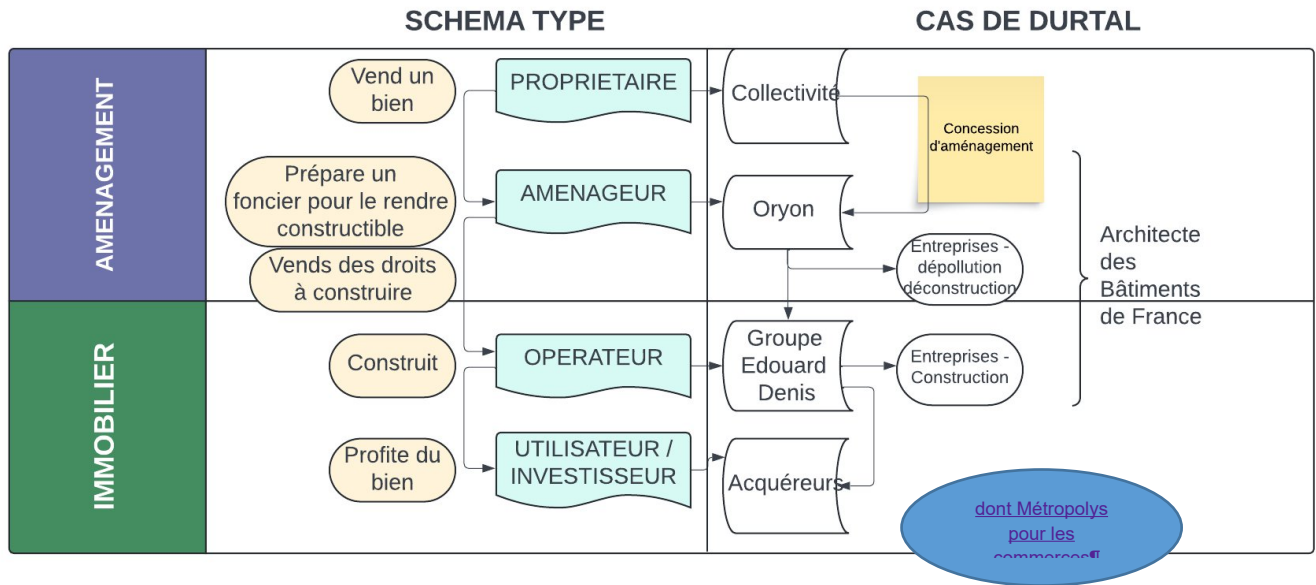
La Roche-sur-Yon – Îlot Bonaparte

ACTEURS ET CALENDRIER

Acteurs

Un travail particulier a été mené avec l'Architecte des Bâtiments de France pour définir le cadre de la restauration du bâtiment

donnant sur la place et pour pouvoir démolir celui donnant sur la rue Maréchal Joffre.



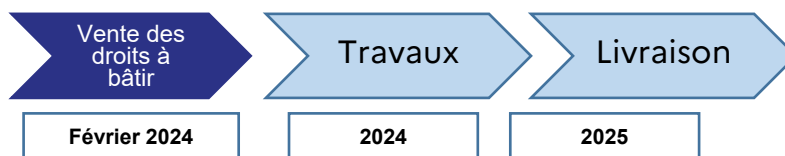
Calendrier des travaux

2022 - 2023 Démolition du cœur d'îlot (ancien garage) et d'un bâtiment sur la rue Joffre
Renforcement des bâtiments périphériques, préalables avant dépollution et désamiantage
Consultation des opérateurs

2024 Février – L'intégralité du site est vendu au promoteur Edouard Denis

2024 Printemps – Travaux de fondations

2025 - Livraison



Leviers de réussite

1. Le choix, dès la consultation des opérateurs, s'est porté sur un programme « haut de gamme », offrant des services de qualité : des séjours très lumineux avec grandes baies vitrées, une place de stationnement en sous-sol.
2. Effet levier des subventions : Les 900 000 euros du fonds friche associés aux 740 000 euros du fonds ADEME ont permis d'amortir les surcoûts liés aux travaux de reconversion (dépollutions, désamiantage, renforcement des bâtis périphériques et démolitions).
3. Oryon, en sa qualité d'aménageur, décide de pendre en charge les travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution en vue remettre sur le marché ce site à fort potentiel en misant également sur une revalorisation plus importante dans la cession du site au promoteur.
4. Aujourd'hui, le coeur de l'activité d'Oryon correspond aux dents creuses, aux reconversions de sites – le ZAN est déjà une réalité dans l'action de la SEM.
5. Metropolys, filiale d'Oryon, va se rendre acquéreur de deux des quatre cellules commerciales afin de garantir une pré-commercialisation rassurante pour le promoteur.

Points de vigilance

6. Pour assurer une dépollution complète, des démolitions supplémentaires ont été nécessaires, qui ont impliquées des travaux de renforcement des bâtiments avoisinants avec la mise en œuvre de pieux bétons périphériques sur l'intégralité du site.
7. La dépollutions des hydrocarbures a nécessité la mise en place d'une tente sur l'intégralité du site afin de gérer les émanations olfactives. Les pelles excavatrices travaillaient sous la tente. Les terres polluées ont été excavées et étaient envoyées en centre de traitement. Oryon a mis en place une plateforme de gestion des terres à 2 km du site pour y stocker les terres non-polluées avant de pouvoir les remblayer sur site après dépollution totale.
8. Au vu des contraintes en présence : secteur patrimonial, centre-ville, pollution, désamiantage, une telle opération est par essence déficitaire et ne peut trouver un équilibre sans un appui extérieur (subvention publique notamment – Etat, collectivités). Sur le secteur de la Roche sur Yon, l'augmentation du marché de l'immobilier ne suffit pas à combler l'écart du surcoût.
9. Entre la consultation promoteur (2022) et la vente (2024), l'inflation des coûts des matériaux et l'augmentation des taux d'intérêt sont venues impacter le bilan promoteur. Même si le prix de vente n'a pas changé, il y a eu des échanges sur des limites de prestations (Oryon prenant à sa charge certains travaux) et sur le programme.

BILAN FINANCIER

Le bilan financier est un :

Bilan d'aménagement

Bilan immobilier

La Roche-sur-Yon - Ilot Bonaparte - Bilan financier					
Dépenses HT		Recettes HT			
				TOTAL dépenses	7 642 970 €
Foncier	3 412 696 €	Charges foncières	1 200 000 €	TOTAL recettes	3 849 167 €
Études	173 979 €	Subventions	2 555 000 €	Déficit	3 793 803 €
Travaux de remise en état du foncier	2 187 252 €	Produits divers	94 167 €	Subvention obtenue Fonds Friches	900 000 €
Travaux d'aménagement	80 000 €			% par rapport au déficit	23,72%
Contributions et participations					
Maîtrise d'ouvrage	491 500 €				
Autres dépenses	1 297 543 €				
TOTAL dépenses	7 642 970 €	TOTAL recettes	3 849 167 €		