

Requalification friche industrielle Victoria Timber – Favières/Saulxerotte

Le projet :

Le projet consiste à aménager après démolition complète et dépollution du site une **zone d'activité artisanale** de 4,6 ha.

Une partie du site requalifié serait réservée au **stockage de grumes** de l'ONF (plateforme de 3,35 ha déjà artificialisée).

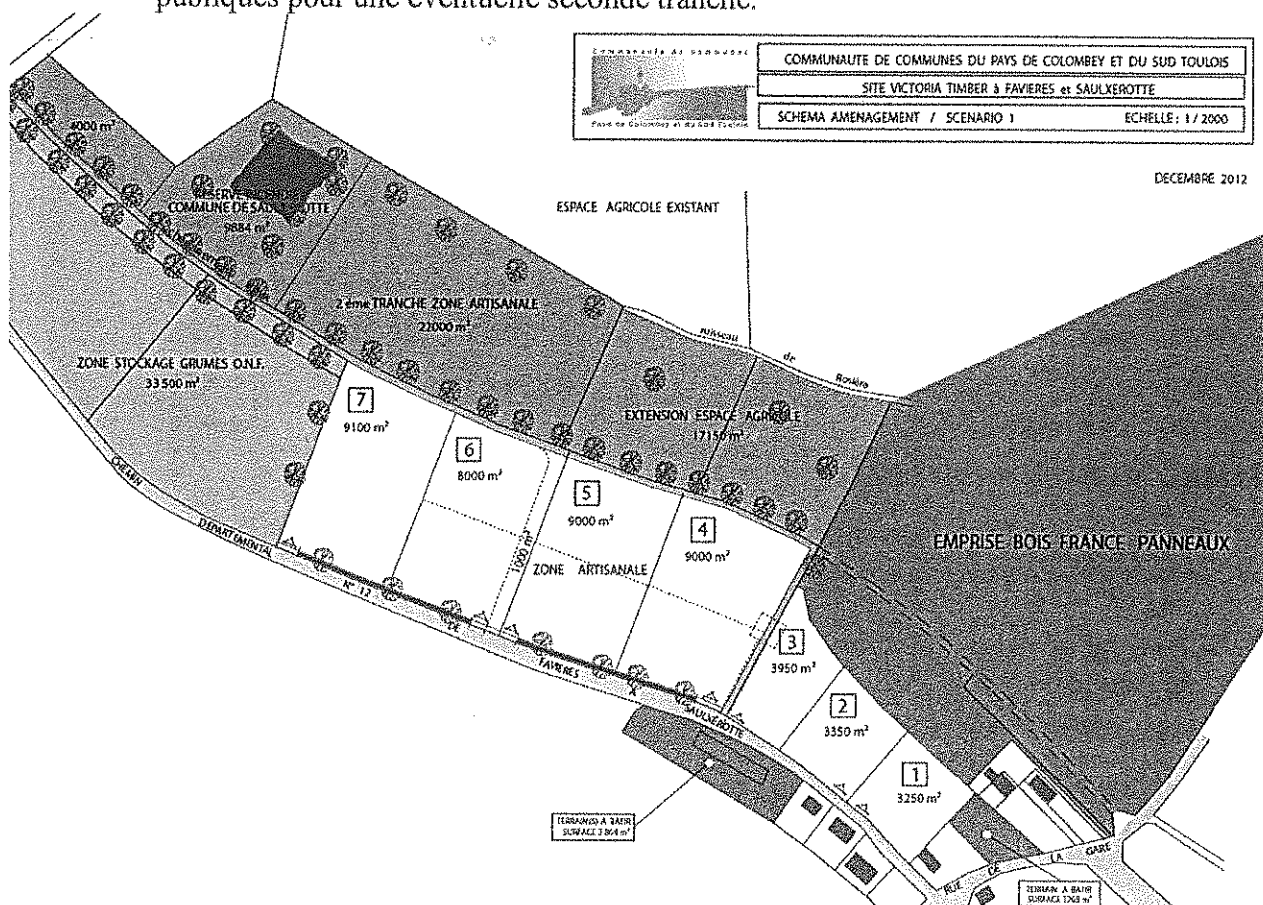
La frange arrière du site est éventuellement réutilisée pour de l'**agriculture** pour la partie qui n'a jamais été artificialisée. La partie la plus à l'ouest de cette frange naturelle comportant un étang serait reprise par la Commune de Saulxerotte en vue d'y faire une **réserve incendie**. La partie centrale servira quant à elle à une extension future de la zone artisanale.

Pour ce qui concerne la zone à vocation économique (zone artisanale), celle-ci constitue une ZAE de type 2 pour le SCOT qui n'entre pas dans l'enveloppe des nouvelles zones (car renouvellement urbain).

Le projet est fortement inspiré du scénario 2 de l'étude EPFL de 2010 qui faisait alors consensus et pour lequel il était prévu de démolir l'ensemble des bâtiments de la friche.

Les principales différences sont les suivantes :

- le scénario 2 de l'étude EPFL prévoyait une zone résidentielle sur la partie de Favières. Le changement de destination n'étant pas possible au niveau du PLU en préparation, la vocation resterait économique (petites parcelles de 3 250 à 3 950 m²).
- Par ailleurs on souhaitait limiter les aménagements en ne créant pas immédiatement de voirie interne afin de réduire les coûts du projet. Il sera toutefois possible d'en créer pour diviser les « grandes » parcelles de 9 000 m² en conservant des emprises publiques pour une éventuelle seconde tranche.



Maîtrise foncière :

- Aucun accord amiable n'est possible à ce jour avec le propriétaire qui souhaite vendre la totalité pour 620 000 €. Il est donc envisagé de demander aux communes concernées de **déléguer leur droit de préemption à l'EPFL** si la demande d'intervention est accordée. Saulxerotte vient juste d'instituer le droit de préemption sur le périmètre de la friche pour pouvoir le faire et Favières l'avait déjà prévu dans son POS.
- La zone agricole est exclue de la zone de préemption.
- Proposition au CC de faire une demande de conventionnement à l'EPFL pour le portage foncier du projet ainsi que la démolition et la dépollution.
- Dès la signature d'une convention entre l'EPCI et l'EPFL (possible vers avril) les communes pourront déléguer directement leur droit de préemption à l'EPFL.

Ce montage constitue la seule possibilité pour l'EPCI ou l'EPFL d'espérer avoir un jour la maîtrise du foncier. Il permet d'éviter que le site ne soit vendu en lots et démantelé, mais rien ne garantit que le propriétaire ne finisse pas par renoncer à la vente si le droit de préemption est mis en œuvre par l'EPFL.

Estimation du projet (avec portage EPFL) :

- Achat par l'EPFL au prix de FD : 38 000 € (plus si règlement judiciaire)
- Désamiantage et démolition : 720 000 € (aide : 100%)
- études complémentaires (pollution, MOe...) : 200 000 € (aide : 80%)
- dépollution : 200 000 € (aide : 50%)

Coût total de la remise en état du site : > 1M€

A/ Rétrocession à l'EPCI avec déduction des aides EPFL, Etat/Région : **178 000 à 500 000 €** selon le prix d'achat et les traitements du sol à réaliser.

Cela représente une aide totale d'environ 1M€

B/ Travaux d'aménagement par l'EPCI :

LOT 1- ASSAINISSEMENT	HT	112 250,00
LOT 2- RESEAU AEP	HT	40 490,00
LOT 3- RESEAU EDF-TELECOM-ECLAIRAGE	HT	83 940,00
LOT 4- VOIRIES	HT	77 010,00
CONTROLES EXTERIEURS- SPS -GEOMETRE	HT	7 000,00
MAITRISE D'OEUVRE	HT	18 800,00

TOTAL TRAVAUX : 340 000 €

L'estimation n'inclut pas de distribution haut-débit (vérifier si le site est couvert par le WIFIMAX du CG54 ou sil il pourra l'être à moyen terme)

Coût total du projet (arrondi au >) : 520 000 € à 900 000 € (ce montant ne tient compte d'aucune aide éventuelle)

Engagement financier en 2013 pour la CC :

12 000 € pour l'étude de pollution (soit 20% du montant total de l'étude)