

# LA RECONVERSION DES FRICHES POLLUÉES AU SERVICE DU RENOUELEMENT URBAIN : ENSEIGNEMENTS TECHNIQUE-ÉCONOMIQUES



Remise en état du foncier

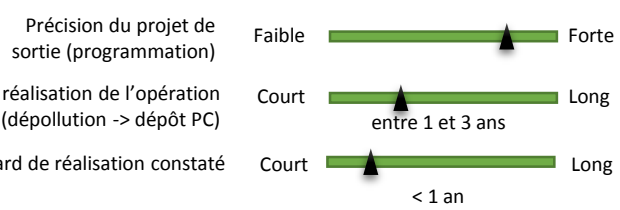
Aménagement

Promotion / Construction



- Promoteur privé
- Bailleur social
- Collectivité (équipement)

Opérations de construction généralement réalisées dans des délais courts (relativement aux opérations d'aménagement) avec un programme précis et peu évolutifs.



Surface moyenne du terrain : 2 ha  
 Activité antérieure type usine à gaz, industries de travail des métaux ou du textile



Programmation		
	Nombre	%
Logements privés	109	60%
Logements sociaux	72	40%
Densité (%)	147 %	
Surface plancher	m <sup>2</sup> SDP	%
Logements privés	4269	25%
Logements sociaux	8182	48%
Autres (tertiaire, commerces, équipements publics)	4686	27%

Nombre de polluants  
4

Dépollution

Surface moyenne polluée: 1 ha  
 Montant dépollution moyen : 462 k€

(€/m <sup>2</sup> surface de plancher)	Moyenne	Médiane
Acquisition	345	203
Dépollution	85	68

Traitement en place (pour COHV) ou sur site (organiques) adapté. Terres dépolluées, pouvant contenir des ETM, utilisables en contre-voile ou merlons paysagers, moyennant restrictions d'usage.



Eco

**Rentabilité moyenne : ~ 4 %**  
 NB: ce ratio, faible par rapport au taux usuel de la profession, doit notamment être relativisé compte-tenu du fort taux de logements sociaux dans la programmation.

Base : 25 opérations

**Poids relatif de la subvention ADEME : 3,9 % du prix de revient**  
 → Poids significatif au regard de la marge  
**Poids de la dépollution dans prix de vente : 4,7 % (médiane)**

