

Elaboration d'un dispositif de soutien au déploiement de centres de réemploi sur le territoire de la Métropole du Grand Paris

Développer un centre de réemploi : comment s'y prendre ?

Ci-dessous une fiche pratique synthétisant les bonnes questions à se poser et les actions à mettre en place pour permettre le développement serein et pérenne d'un centre de réemploi en tenant compte des contraintes du site :

NOTA : la Métropole du Grand Paris peut être disponible pour apporter une aide sur les études souhaitées (faisabilité, technico-économiques, juridiques, contractuelles,...)



Diagnostic



Montage opérationnel et juridique

THÉMATIQUES

QUESTIONS

ACTIONS

SOLUTIONS

Transports / Logistique

Le site est-il accessible ?
Les flux de transport sont-ils compatibles entre eux ? (co-activité)
Y'a-t-il une possibilité de créer une zone de déchargement poids lourds sur le site avec giration de camion pour limiter l'empiètement sur l'espace public ?

Etude d'accessibilité et de trafic :
- accès routier
- accès ferré ou fluvial

Les accès routiers peuvent être identifiés via Maps et une visite de site, utile également pour l'accessibilité à pied
> A confronter ensuite aux besoins du projet (et de la filière qui sera installée : ai-je besoin / envie d'un showroom par ex, qui nécessite un accès pour du public).

Accessibilité au public et salarié

Accès transport en commun ?

Etude d'accessibilité
- existence de gare ou d'arrêt de transport en commun aux alentours
- accessibilité à pied

Une étude d'accessibilité sur les transports en commun peut se faire facilement avec <https://me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr/a-proximite>

THÉMATIQUES**QUESTIONS****ACTIONS****SOLUTIONS****Equipement / Viabilisation**

Les ressources techniques ou énergétiques sont-elles compatibles avec la future activité du centre de réemploi ?

Etude technique et énergétique :
- raccordement aux réseaux (électrique, eau, assainissement, internet)
- puissances / débits disponibles
- Présence d'une dalle béton
- Capacité de sécurisation du site

Ces informations peuvent être obtenues auprès de vos services techniques et par une visite de site.
> A confronter également aux besoins du projet.

Filières cibles pour le centre de réemploi

Y a-t-il des gisements disponibles dans l'opération d'aménagement ?
Y a-t-il des matériaux sur site ?
Y a-t-il des besoins en matériaux pour la future opération d'aménagement ?

- Evaluation des gisements futurs à déposer et à réintégrer, dans l'opération d'aménagement et aux alentours
- Evaluation production déchets, dans l'opération d'aménagement et aux alentours

Une première approche peut se faire par ratio en questionnant en premier lieu les services des collectivités / des aménageurs aux alentours sur les opérations à venir et en appliquant des ratios par m² de construction pour les différents matériaux à déposer (en Annexe).

Opérateur du centre de réemploi

Est-ce que je souhaite opérer la plateforme moi-même ?
Est-ce que je souhaite qu'un acteur du réemploi s'implante pour assurer la gestion de la plateforme ?
Est-ce qu'un entre-deux serait envisageable / intéressant ?

- Evaluation des compétences et du temps à passer en interne sur le développement et la gestion de la plateforme
- Recherche d'acteurs potentiels pour gérer la plateforme

- Un sondage au sein de votre structure permettrait d'identifier en premier lieu les appétences/envies/ compétences de chacun, complété d'une réunion inter-service pour évaluer la stratégie pour opérer la plateforme.
- La recherche d'acteurs potentiels externes peut se faire par des réseaux existants (Booster du réemploi, Club de la construction circulaire) et via le dispositif de soutien à venir de la MGP. Pour les acteurs publics qui doivent respecter les principes de mise en concurrence, cette recherche peut se faire via un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

Attention : L'AMI est un outil à utiliser avec parcimonie. Une infographie de SKOV Avocats rappelle dans quel cas un AMI peut être utilisé

THÉMATIQUES	QUESTIONS	ACTIONS	SOLUTIONS
Contractualisation	Quel est le modèle contractuel du site ?	Identifier le modèle du site : - Gestion en régie avec marché d'exploitation - Location du foncier : contrat pour la location du site et contrat éventuel pour la récupération / traitement des matériaux. - Délégation de la gestion immobilière du site.	Exemples : - Cyneo : un espace pris par Cynéo, société privée, (en location le plus souvent) et ensuite loué à des filières avec des services mutualisés (logistique, communication, etc...). - La Mulatière à Lyon : Un espace de la SNCF Immobilier loué à la Métropole de Lyon qui sous-loue aux différents porteurs de projets. Un AMI a permis d'abord à la Métropole de Lyon d'identifier les besoins des acteurs locaux pour ensuite rédiger un appel à projet afin qu'ils se positionnent sur ces espaces.
Adaptation du terrain à l'activité / Implantation	La surface est-elle suffisante pour l'implantation d'une filière ? Y a-t-il un bâti existant sur site ? Y a-t-il des usages existants sur site ? Comment optimiser l'espace et les usages en fonctions de l'état du terrain et des activités développées par le centre de réemploi ? Y a-t-il un partage des usages à prévoir ?	- Obtenir les plans du site pour avoir des détails sur les surfaces (couvertes, non couvertes). - Identifier les autres activités présentes sur site - Faire attention aux conflits (accès, stationnement, mutualisation d'espaces)	Un échange avec les services en interne, ainsi qu'une visite de site permet d'identifier les autres usages existants et l'état du bâti. Elle peut également se faire avec les acteurs du réemploi potentiellement intéressés : elle permettra d'identifier les m² restants et de réfléchir à la mutualisation d'espaces et d'usages.
Nuisance	Quelles nuisances sur le site ? Quelle distance sépare le site du centre de réemploi des plus proches habitations ? Ou d'un ERP ?	Etude des nuisances en fonction des activités à développer, et au regard de l'environnement direct du site.	Les activités de réemploi génèrent assez peu de nuisances en général – peu de bruit, peu de poussière, emprise de ces activités assez faibles, etc. Les nuisances les plus courantes sont le passage de camions pour chargement et déchargement. Selon besoin, il pourra être regardé une organisation des rotations pour réduire au maximum ses nuisances.

THÉMATIQUES

QUESTIONS

ACTIONS

SOLUTIONS

Modèles économique

Quelle est la durée de disponibilité du site (site temporaire vs pérenne) ?
 Quel est le montant du loyer envisagé ?
 Quel est le type de bail envisagé ?
 Est-il possible d'envisager un loyer modéré moyennant des contreparties extra-financières ?
 Existe-t-il des subventions / des dispositifs de soutien pour accompagner le projet ?

- Réfléchir à un montage en tenant compte de l'environnement économique du site et des capacités des acteurs du réemploi identifiés
- Tenir compte des éventuels frais économisés dans le cas de la mise à disposition du site (ex : gardiennage)

Les études montrent que le loyer moyen accepté est autour de 60-70€/m²/an cela pourrait être complété par des aides éventuelles : en effet la Région Ile de France, la Métropole du Grand Paris, l'ADEME ou les Eco-organismes sont des structures qui peuvent apporter un soutien financier pour lancer une filière de réemploi ou équilibrer un modèle économique sur le réemploi (en investissement et/ou en fonctionnement)

Juridique

L'espace actuel est-il soumis à des contraintes juridiques spécifiques ?
 L'activité de réemploi projetée est-elle soumise à des contraintes juridiques spécifique ? (ICPE par exemple)
 Le zonage PLU permet-il l'implantation d'une activité de réemploi ?

S'assurer des contraintes juridiques liées à la mise en place du centre de réemploi :

- zonage PLU
- classement ICPE
- Possibilité d'être en ERP pour au moins une partie du bâtiment ? (espace showroom par exemple)

// ICPE : les plateformes qui reçoivent une de ces activités doivent être ICPE :

- de traitement de déchets (quand les gisements arrivent non triés ou non identifiés comme aptes au réemploi, ou pour du recyclage),
- de stockage supérieur à 500 Tonnes,
- de stockage matière dangereuse / inflammable (par exemple la peinture)

En évitant ces activités, on limite le risque de devoir être classé ICPE, mais il faudra toutefois vérifier selon l'activité que l'on souhaite développer.

// Regarder dans quelle zone du PLU se situe le site et si le PLU ne permet pas d'une telle activité, il faudra se rapprocher des services planification de la collectivité dans laquelle vous êtes pour faire évoluer le PLU

Annexe : proposition de ratio pour estimer les quantités de matériaux sortants d'une opération de déconstruction de bureaux ou de logements (Nota : ces ratios sont établis à partir de raisonnements généraux sur la construction de bureaux ou de logements, ils sont à prendre avec parcimonie)

		Valeur bureaux	Valeur logement	Unité
Cloisons		0,7	0	m ² /m ²
Luminaire		0,1	0,02	unité/m ²
Mobilier	Bureaux	0,1	0	bureaux/m ²
	Chaises	0,1	0	chaises/m ²
	Etagères	0,02	0	étagères/m ²
Faux plafond		48%	0	m ² /m ²
Plancher technique		48%	0	m ² /m ²
Revêtement de sol	Moquette	80%	5%	m ² /m ²
Sanitaires	WC	0,01	0,016	u/m ²
Chemin de câble	Chemin de câble	0,3	0,06	ml/m ²
Dalles sur plot	Dalles sur plot	0,07	0,07	m ² /m ²
Sanitaires	Vasques	0,003	0,03	u/m ²
Portes bois	Portes non CF et CF	0,026	0,07	u/m ²
Terre végétale	Terre végétale	0,01	0,035	m ³ /m ²
Charpente bois	Charpente bois	0,24	0,27	kg/m ²
Eclairage de sécurité	BAES	0,03	0,01	u/m ²
Détecteur de présence	Détecteur de présence	0,02	0,006	u/m ²