



Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?





Comprendre

Potentiel de l'existant et diversité des formes de recyclage

➤ *L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise*



➤ *L'Agence d'Urbanisme Azuréeenne*



➤ *le CEREMA*



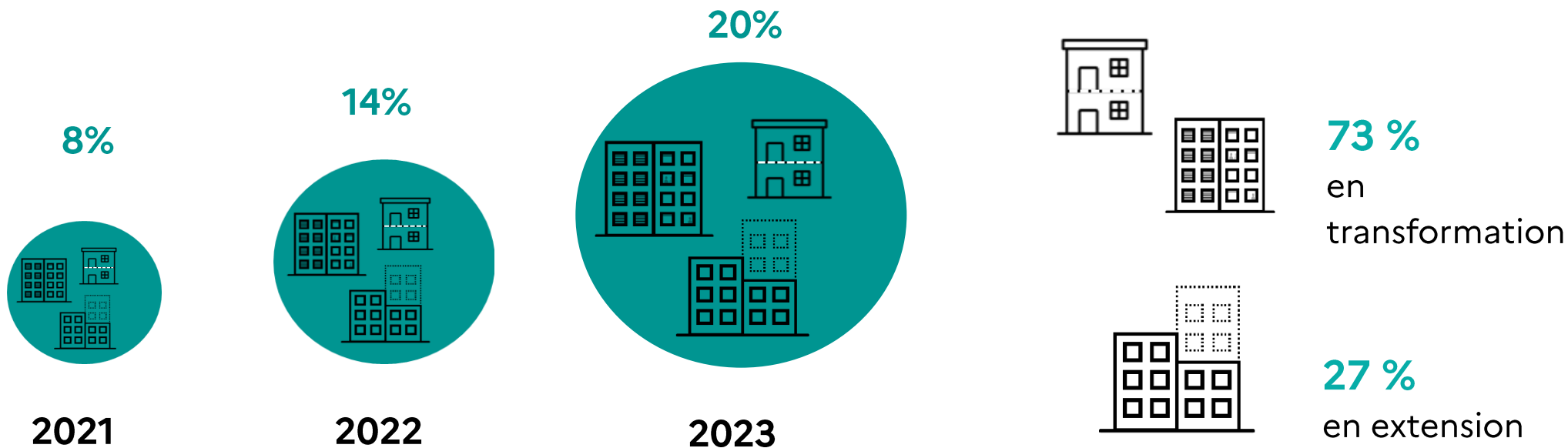
Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Comprendre – Potentiel de l'existant et diversité des formes de recyclage

Un mouvement déjà en marche

Une mobilisation de l'existant pour la création de nouveaux logements qui prend de l'ampleur



En 2023, 20% des nouveaux logements sont issus de travaux sur l'existant

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Comprendre – Potentiel de l'existant et diversité des formes de recyclage

Un mouvement déjà en marche

Un exercice de projection qui contribue à objectiver la « marche » à franchir

Sur les 7 communes étudiées, et en fonction de leur contexte urbain et des projections réalisées



+ 1 à 3 logements/ha de surface déjà urbanisée



nécessaires pour répondre aux besoins en logement sur 10 ans

Source : DREAL PACA - OBJECTIF ZAN / Expérimentation territoriale de l'application du Zéro artificialisation nette

Lien vers l'étude DREAL

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Comprendre – Potentiel de l'existant et diversité des formes de recyclage

Une diversité de possible

Une multiplicité de leviers et potentiels possibles et mobilisables... souvent complémentaires

Densifier



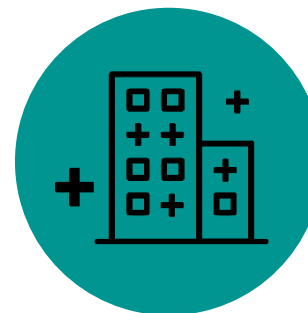
Recycler les friches



Favoriser la mixité fonctionnelle



Intensifier les usages



Réduire la vacance



Renaturer



Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Comprendre – Potentiel de l'existant et diversité des formes de recyclage

S'inspirer de projets déjà là

S'inspirer et s'appuyer sur le « déjà là » en prenant en compte les spécificités et besoins propres aux territoires

Démolition-Reconstruction



Recycler les friches

Des logements en lieu et place d'une ANCIENNE CAVE VINICOLE de centre-bourg à Simiane-Collongue (13)

Recyclage-Reconversion



Intensifier les usages

La transformation d'un bâtiment vacant en un lieu à **vocation sociale et culturelle**, COCO VELTEN à Marseille (13)

Démolition-Renaturation



Désimpermeabiliser les sols

La réhabilitation d'un foncier économique réalisant 50 % de **DÉSIMPÉRMEABILISATION** des sols à Nice (06)

Une démarche d'écoquartier pour revitaliser le centre-ancien et **RÉSORBER L'HABITAT DÉGRADÉ** à Forcalquier (04)

Démolition-Reconstruction



Réduire la vacance

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Comprendre – Potentiel de l'existant et diversité des formes de recyclage

Observer pour mieux agir

Etude logements vacants à Marseille

Obj 1 : Objectiver l'occupation des logements – logements vacants & résidences secondaires

Etat des lieux des logements : fichiers fonciers 2018-2021

Typologie de logements : résidences principales / logements loués / résidences secondaires / logements vacants / autres logements non vacants

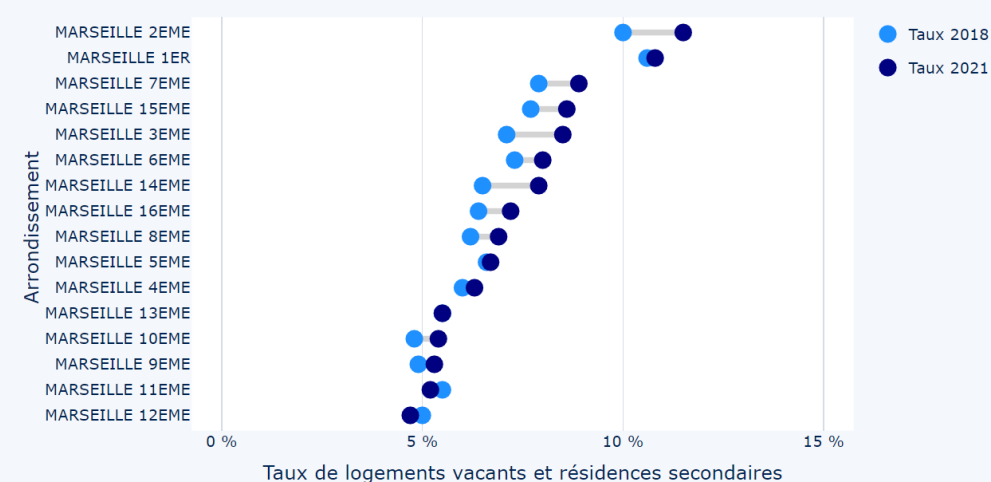
Type de propriétaire - taille - période de construction

Année	Nombre de logements	Etat des lieux des logements					
		Résidences principales	Logements loués	Résidences secondaires	Vacants depuis plus de 2 ans	Vacants depuis 2 ans ou moins	Autres non vacants
2018	469 168	150 426 (32.1 %)	216 770 (46.2 %)	12 959 (2.8 %)	17 761 (3.8 %)	36 927 (7.9 %)	26 121 (5.6 %)
2019	473 368	145 388 (30.7 %)	218 991 (46.3 %)	12 396 (2.6 %)	18 616 (3.9 %)	37 603 (7.9 %)	33 158 (7.0 %)
2020	475 981	146 557 (30.8 %)	220 987 (46.4 %)	12 325 (2.6 %)	18 731 (3.9 %)	38 622 (8.1 %)	33 781 (7.1 %)
2021	480 294	151 463 (31.5 %)	222 640 (46.4 %)	14 481 (3.0 %)	19 423 (4.0 %)	37 845 (7.9 %)	27 657 (5.8 %)

Source : Fichiers Fonciers 2018-2021



Taux de logements vacants et résidences secondaires (2018-2021)



Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Comprendre – Potentiel de l'existant et diversité des formes de recyclage

Observer pour mieux agir

Etude logements vacants à Marseille

Obj 2 : Prioriser l'action publique dans la reconquête de ces logements vacants

En amont de la démarche Zéro Logements Vacants à l'échelle de la Métropole Aix Marseille
Localiser les poches de vacance et approcher les causes



Analyse de la vacance pour le parc privé : données LOVAC 2021

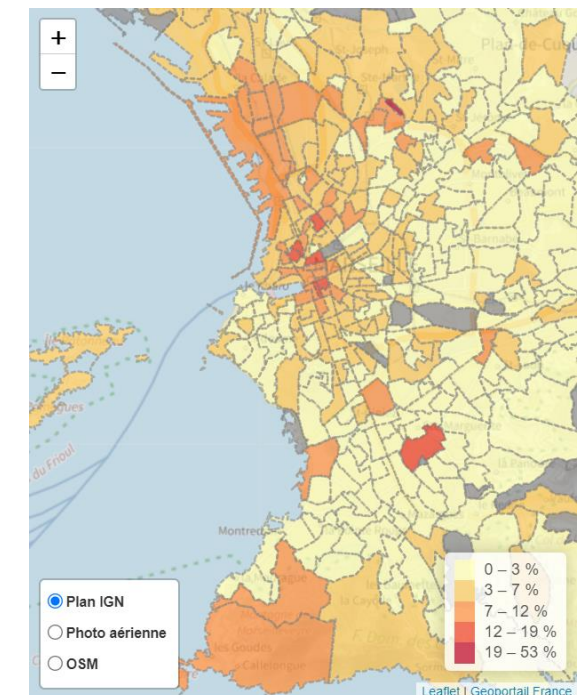
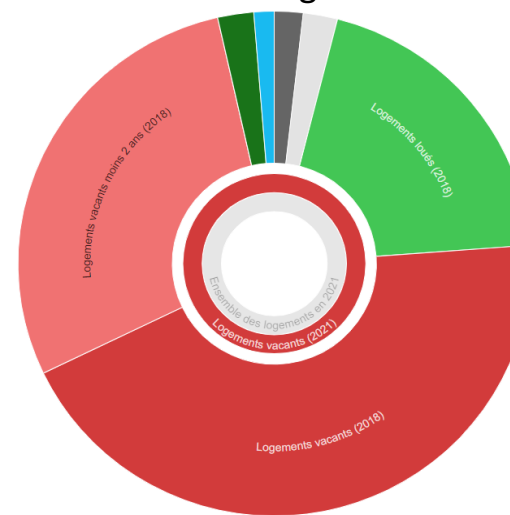
Type de propriétaire –
durée de vacance –
âge des propriétaires –
taille –
période de construction –
prix de l'immobilier des appartements T1-T2

Livrables :

[Rapport méthodologique](#)

[LOVACM - Tableau de bord en ligne](#)

Provenance des logements vacants





Agir

Du recyclage des friches à la désimperméabilisation

➤ L'ADEME



➤ La Direction Régionale de l'Aménagement et de Logement - DREAL



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

➤ L'Agence de l'Eau



Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Agir – Du recyclage des friches à la désimperméabilisation



Le recyclage des friches, des dispositifs d'accompagnement à mobiliser

S'APPUYER ET MOBILISER LES OUTILS DE CONNAISSANCE

- Inventaire National Cartofriches
- Etude Logements vacants CEREMA
 - IMEFU AGAM/AUPA
- Démarche locale de repérage
 - Etc. ...

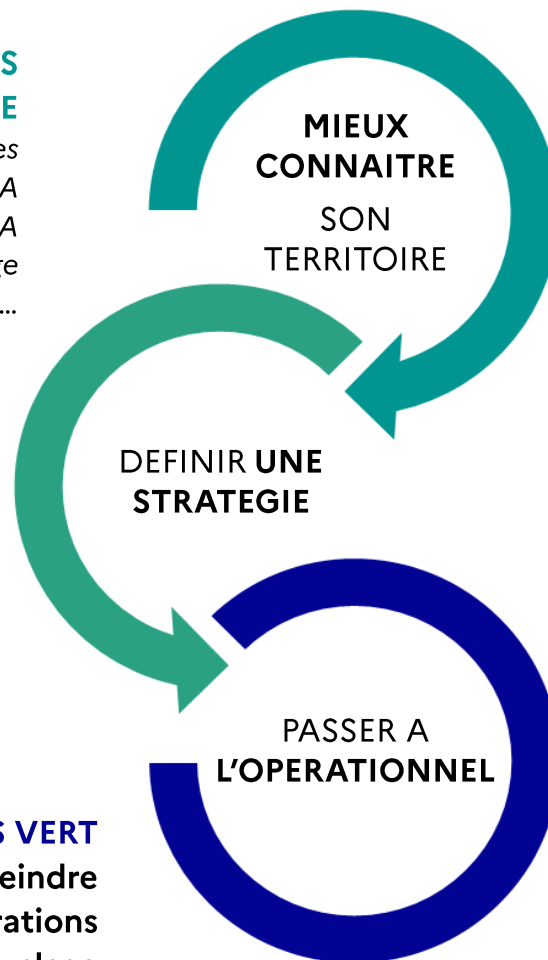


GUIDER DES COLLECTIVITÉS PORTEUSES DE PROJETS POUR IDENTIFIER LES ACTEURS ET DISPOSITIFS PERTINENTS

Start-up d'État qui accompagne (gratuitement) les collectivités dans leur projet de reconversion de friches en phase amont

FONDS FRICHES ETAT / FONDS VERT

Des subventions pour atteindre l'équilibre économique des opérations de recyclage



DISPOSITIFS D'AIDE DE L'ADEME

- Intégration des friches dans les démarches territoriales (identification, planification, mutabilité)
- Etudes préalables à la reconversion de friches à risque de pollution ou polluées (diagnostic et stratégie)
- Etc. ...

AMI « IDENTIFICATION ET RECONVERSION DES FRICHES » DU CONSEIL REGIONAL

Une intervention en phase stratégique et pré opérationnelle

- Financement d'études, diagnostics...
- Destiné en priorité aux EPCI**
- Focus sur les domaines déchets, énergies, économie
- 2 éditions en 2021 et 2022

FONDS FRICHES EPF PACA

Un fonds de sortie d'opération pour le portage de friches
3,5 M€ sur la période 2021-2026

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Agir – Du recyclage des friches à la désimperméabilisation



Bénéfriches :

Aider collectivités et aménageurs à **mesurer les retombées économiques, sociales et environnementales** de la réhabilitation de friches, à les comparer avec celle d'une extension sur des terres agricoles

Evaluation du projet de reconversion

ENVIES

Limitation de l'usage de terrains agricoles

Amélioration de la vie de quartier

Projet aux recettes limitées (renaturation, ENR, etc..)

Effet direct



- *Déficit en raison du foncier dégradé ?*
- *Temps et coûts de réhabilitation ?*
- *Conflit d'usages ?*

FREINS

Effet indirect



Traduction en critères financiers seulement !

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?

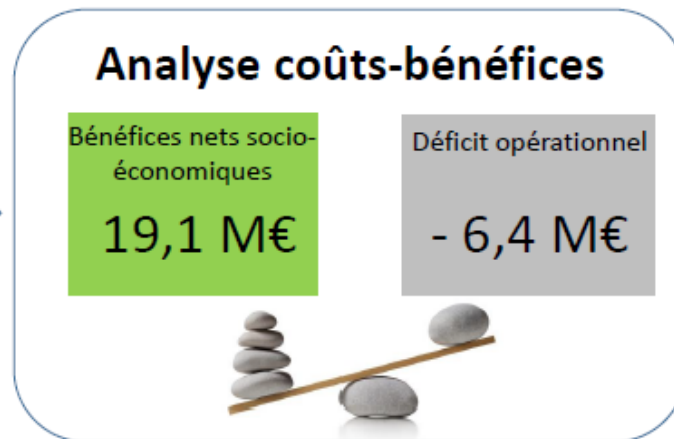
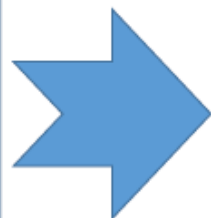


Agir – Du recyclage des friches à la désimperméabilisation

Bénéfriches
Donner de la valeur à vos projets

Exemple de l'implantation de la ZAC de TRIGNAC (44 – Près de St Nazaire)

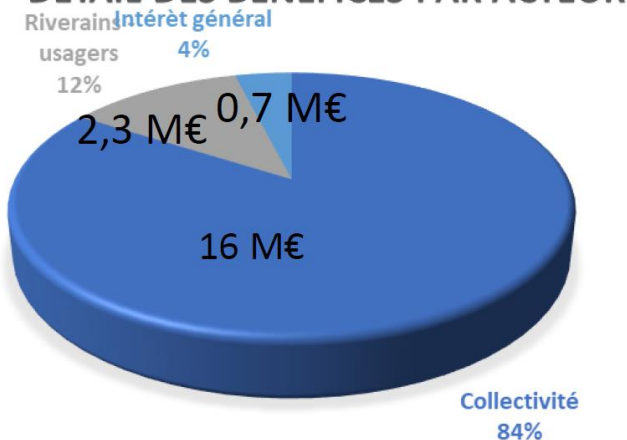
20 ha dont 6 pour des logements et activités commerciales, 0.4 pour un terrain de sport, 6 pour des espaces publics et 7.6 pour des espaces verts



Les 3 bénéfices principaux :

1. Réduction entretien/maintenance des voiries et réseaux **15 M€**
2. Impacts sur les temps de déplacements (usagers, riverains) **1.1 M€**
3. Amélioration du cadre de vie **600 k€**

DÉTAIL DES BÉNÉFICES PAR ACTEUR



Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Agir – Du recyclage des friches à la désimperméabilisation

Accompagner le recyclage des friches

Le fonds friches

Un dispositif de financement : le fonds friches (2021-2022) du plan de relance, relayé en 2023 par la mesure Recyclage foncier du FONDS VERT



Le principe :

- une **subvention d'équilibre** permettant de **débloquer la réalisation de projets de recyclage foncier (friches)**
- la cible : **des projets suffisamment matures** dont les bilans économiques restent déficitaires après recherche de tous les leviers d'optimisation et de financements possibles (ultime déficit)
- un dispositif ouvert à une grande diversité de porteurs de projets, dans la limite de la compatibilité au régime d'aides d'État



Les moyens :

- Fonds Friches : 19,5M€ en 2021, 31,2M€ en 2022
- Fonds Vert (mesure Recyclage foncier) : 31,18M€ en 2023 dont 2,5 M€ soutenus par l'Ademe dans le cadre de la dépollution des sols

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Agir – Du recyclage des friches à la désimperméabilisation

Accompagner le recyclage des friches

**Les Lauréats du Fonds
Friches (plan de relance)**

**46 lauréats, représentant une grande
diversité de projets**

+ de 50 M€ de subventions

+ de 830 millions d'euros investis

**+ de 2 500 emplois créés ou
maintenus**

**+ de 4900 logements (1900 à
vocation sociale)**

Le Fonds friches du Plan de relance / Volet Recyclage foncier

Lauréats 2021 et 2022 des 3 éditions en Provence-Alpes-Côte d'Azur

- commune accueillant un lauréat au titre de la 1^{ère} édition
- commune accueillant un lauréat au titre de la 2^{ème} édition
- commune accueillant un lauréat au titre de la 3^{ème} édition
- commune accueillant des lauréats au titre de plusieurs éditions

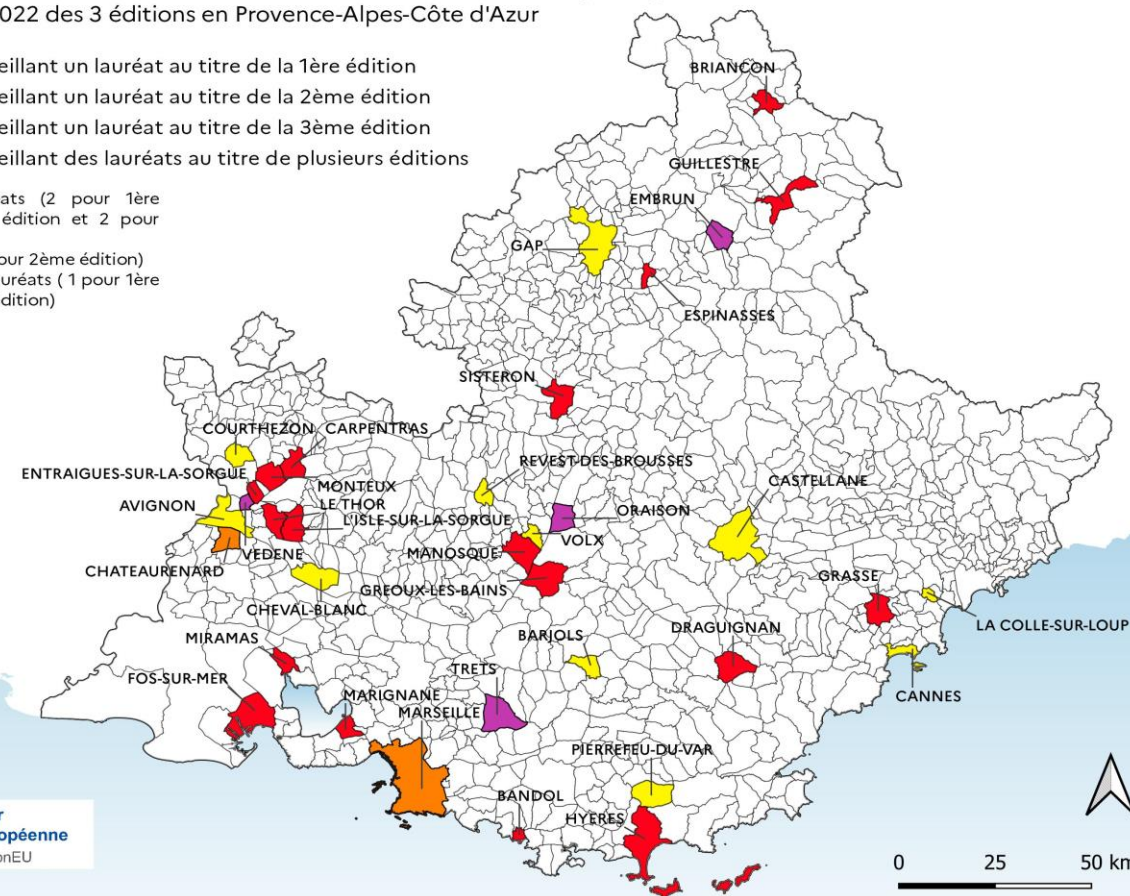
MARSEILLE : 10 lauréats (2 pour 1^{ère} édition, 6 pour 2^{ème} édition et 2 pour 3^{ème} édition)

GRASSE : 2 lauréats (2 pour 2^{ème} édition)

CHATEAURENARD : 2 lauréats (1 pour 1^{ère} édition et 1 pour 3^{ème} édition)



SOURCE : DREAL PACA IGN© IGN BDCarto – REALISATION : 26/07/2022 - DREAL PACA/ SCADE/UGS (N°2022-099)



Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Agir – Du recyclage des friches à la désimperméabilisation



Leviers d'action de l'agence de l'eau à l'échelle du bassin RMC

Ressource en eau impactée par les activités humaines et le changement climatique

- nécessité d'intégrer la **restauration du cycle de l'eau dans tous projets d'aménagement.**

Les principes portés par le SDAGE (Eviter-Réduire-Compenser)

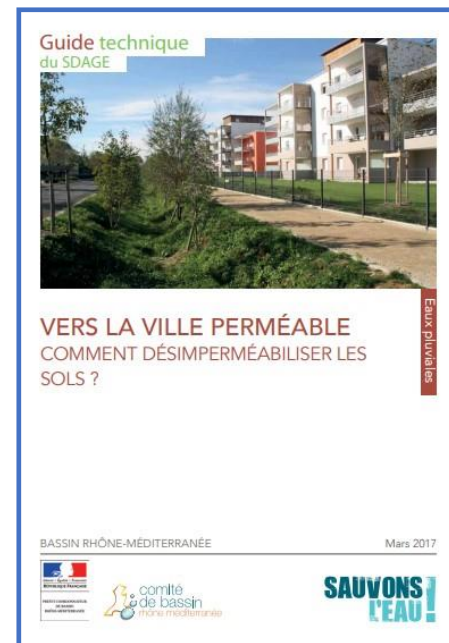
Limitier l'imperméabilisation nouvelle des sols :

Utiliser des terrains déjà bâtis pour accueillir de nouveaux projets d'urbanisation

Réduire l'impact des nouveaux aménagements :

Limitier le ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source

Compenser l'imperméabilisation nouvelle en désimperméabilisant l'existant



MA VILLE PERMÉABLE
avec l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse

www.mavillepermeable.fr

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Agir – Du recyclage des friches à la désimperméabilisation

Leviers d'action de l'agence de l'eau à l'échelle du bassin RMC

Pourquoi désimperméabiliser?

- Agir à la source pour **limiter les pollutions** (éviter et réduire les déversements par temps de pluie des réseaux)
- Limiter l'impact des inondations (diminuer les ruissellements),
- **Améliorer le cadre de vie** (diminuer les effets d'îlots de chaleur).

Aide de l'agence de l'eau jusqu'en 2024 pour tout projet permettant la **déconnexion des eaux pluviales**

Bénéficiaires : collectivités et assimilés, établissements, copropriétés...

1. **Études** de dimensionnement : analyses de sols, tests de perméabilité, étude hydraulique....
2. **Travaux** : terrassements, équipements, végétalisation nécessaire à la déconnexion



Taux d'aide

Jusqu'à 50%

Cumulable avec d'autres subventions

Plafond d'aide (2023)

46 €/m² déconnecté

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Agir – Du recyclage des friches à la désimperméabilisation

Leviers d'action de l'agence de l'eau à l'échelle du bassin RMC

Quelques exemples d'opérations aidées :

- Périmètre Euromed2 / Marseille

Plusieurs opérations accompagnées dans le cadre d'un contrat.

- Marseille (10^{ème} arrondissement) : Site Gaston Berger/Huveaune.

Déconnexion de près de 16 000 m² pour une pluie d'occurrence 10 ans. Opération immobilière de 400 logements sur un ancien site occupé par une clinique. **Montant d'aide : 360 k€**



Jardin d'expérimentation – Les Fabriques

Crédit : AERMC

Aide de 180k€

Futur parc de Bougainville

A proximité des Aygalades

Crédit : AERMC

Aide de 682k€

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Agir – Du recyclage des friches à la désimperméabilisation

Leviers d'action de l'agence de l'eau à l'échelle du bassin RMC

Quelques exemples d'opérations aidées :

- **Avignon (Avenue de Tarascon)** : 130 logements, site imperméabilisé à 98%. Déconnexion de 8700 m² du réseau unitaire d'Avignon et réduction de près de 45% du débit pour une pluie annuelle. **Montant d'aide : 200k€**



Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Agir – Du recyclage des friches à la désimperméabilisation

Leviers d'action de l'agence de l'eau à l'échelle du bassin RMC

Quelques exemples d'opérations aidées :

- **Fos-sur-Mer** : Déconnexion de près de 7500 m² pour une pluie d'occurrence 20 ans. Opération immobilière de 36 lots sur un ancien site occupé par les services techniques. **Montant d'aide : 172k€**



*Opération en cours
Phase chantier (oct.2023)*

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Témoignage

Construire dans le construit,
comment s'y prendre ?

Claude BERTOLINO

Directrice générale de l'Établissement Public Foncier

Cédric DUBOIS

Maire de Salernes (83)

*VP délégué à l'innovation et l'économie circulaire Dracénie Provence Verdon
agglomération*

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Témoignage - Construire dans le construit, comment s'y prendre ?

Une nouvelle trajectoire de sobriété

SCOT APPROUVE
2019

- 59% d'espace
d'urbanisation
potentielle

SCOT ARRÊTÉ 2022

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Témoignage - Construire dans le construit, comment s'y prendre ?

Une territoire pilote sobriété foncière



Source : dixit.net

Données : IGN Admin Express
Cartographie : Arthur Beaubois-Jude



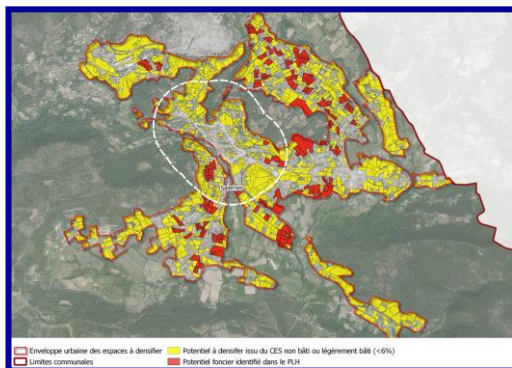
Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Témoignage - Construire dans le construit, comment s'y prendre ?

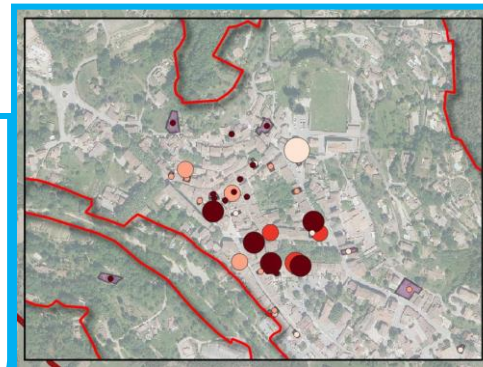
Une démarche en deux étapes :

1. Identifier des secteurs d'études



Potentiel de densification: identification des fonciers non occupés à proximité des cœurs de villes et villages

Pertinence de transformation: analyse des logements vacants

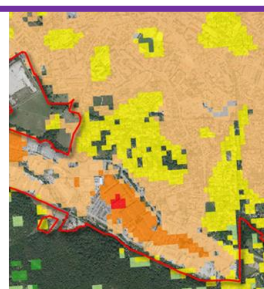


Relever les fonciers invisibles

Réflexions sur les « super équipement » en vue d'intensification des usages



Analyse du couvert végétal



Analyse de la température au sol



Analyse de la proximité aux parcs et espaces verts publics

Analyse des secteurs à enjeux de renaturation



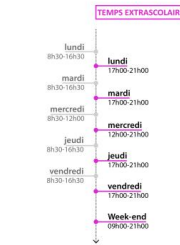
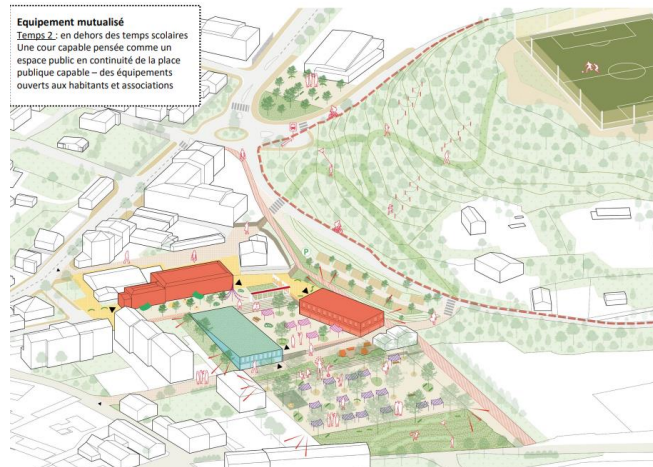
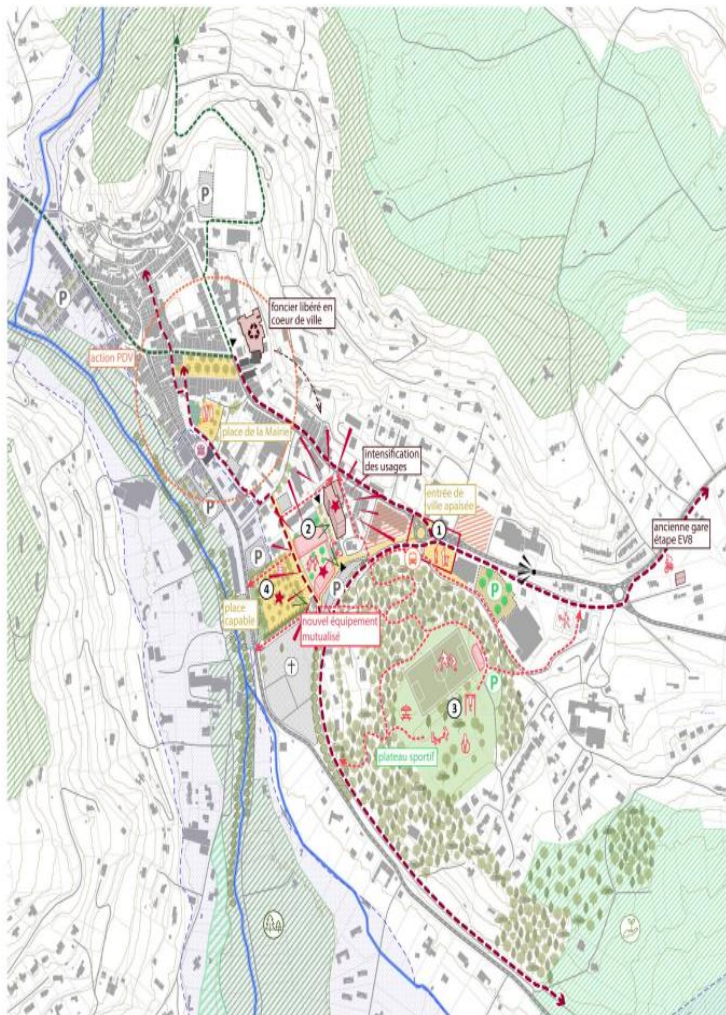
Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Témoignage - Construire dans le construit, comment s'y prendre ?

Une démarche en deux étapes :

2. Expérimenter par des projets démonstrateurs



SCHEMA FONCTIONNEL

- Légende**
- Utilisation périscolaire
 - Utilisation par des tiers
 - ▶ Accès extérieur
 - Proximité

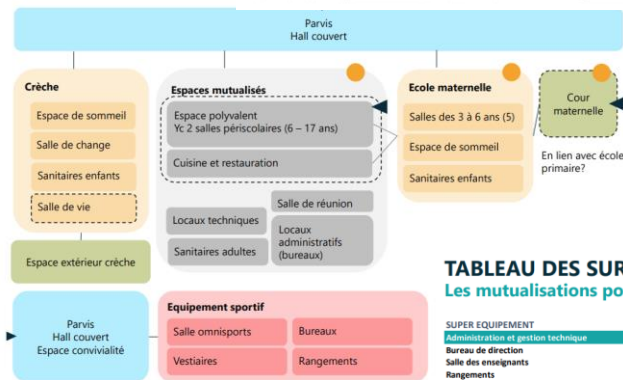


TABLEAU DES SURFACES Les mutualisations possibles

	SURFACES MUTUALISEES	ECOLE MATERNELLE	CRECHE	CENTRE AIRE	SALLE GYMNASIUM	ECOLE PRIMAIRE	USAGES A DEFINIR	
SUPER EQUIPEMENT								
Bureau de direction	30 m ²							mutualisé sur le même temps d'usage
Salle des enseignants	30 m ²							
Rangements	40 m ²							
Locaux technique								mutualisé sur des temps différents
Espace de restauration et cuisine	50 m ²		15 m ²					
Espace de sommeil	225 m ²	60 m ²	28 m ²					
Espace éducatif et d'animation								
Salle de vie			120 m ²					
Salle des 3 à 6 ans								
Salle des petits	60 m ²							
Salle des moyens (2)		120 m ²						Espaces intérieurs mutualisés
Salle des grands (12)		120 m ²						
Salle 6 à 12 ans				60 m ²				Espaces intérieurs spécifiques
Salle 13 à 17 ans								
Espace polyvalent	150 m ²							Espaces extérieurs mutualisés
Espaces extérieurs	800 m ²		40 m ²					
Equipement sportif								
Salle omnisport de proximité (44 x 24) / vestiaires / bureaux / rangements	1300 m ²							Espaces extérieurs spécifiques
Hall et espace de convivialité / sanitaire / locaux techniques	150 m ²							
TOTAL	3045 m²	300 m²	222 m²	120 m²				

Soit 3000m² mutualisés

2245 m²
642 m²
800 m²
40 m²
840 m²

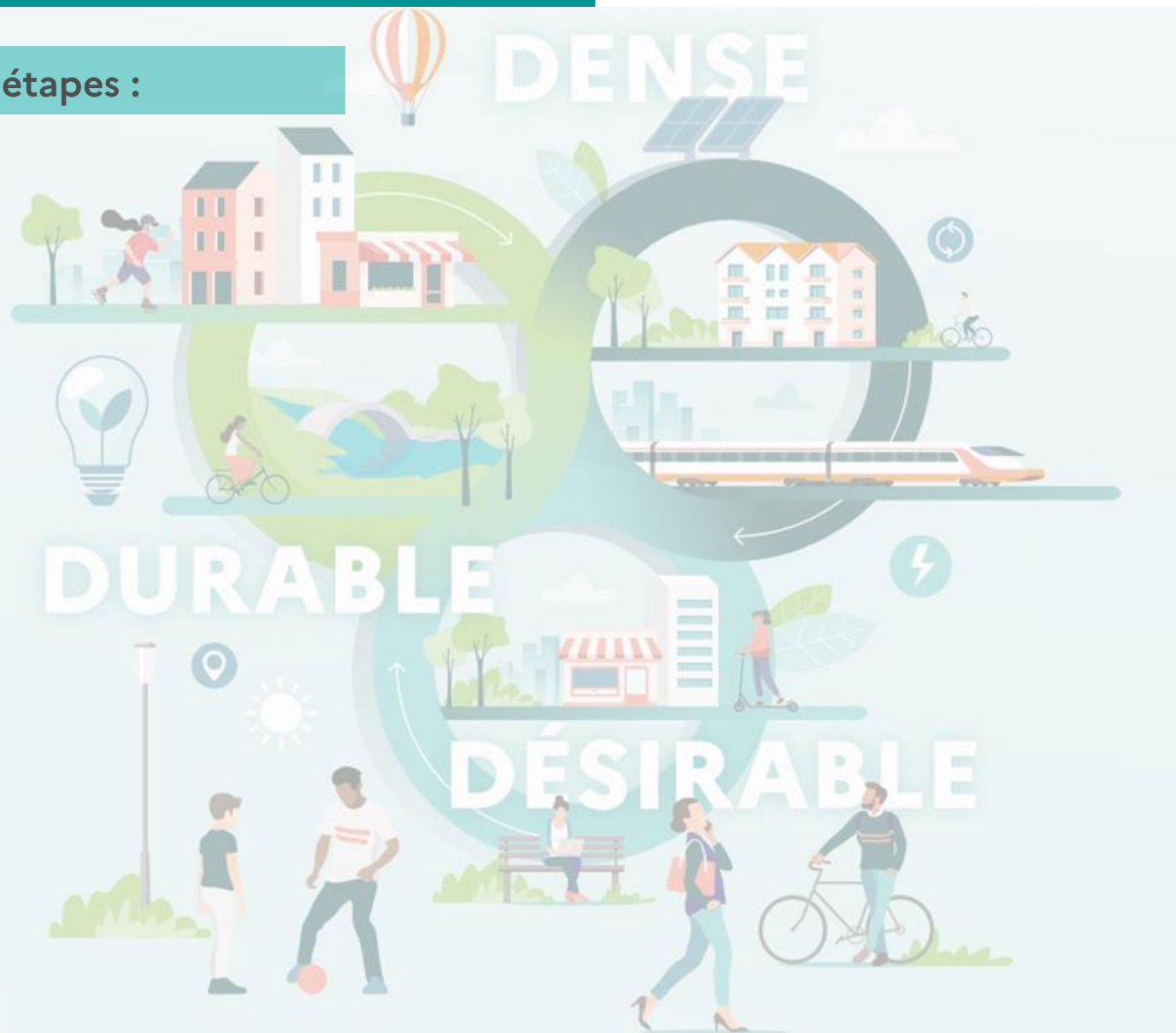
Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Témoignage - Construire dans le construit, comment s'y prendre ?

Une démarche en deux étapes :

Réflexions



Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Témoignage - Construire dans le construit, comment s'y prendre ?

SRADDET – SCoT - PLU

Mise en musique dans les documents de planification et dans le droit des sols

Commune de Salernes

Révision du Plan Local d'Urbanisme



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Témoignage - Construire dans le construit, comment s'y prendre ?

Friches, ABS & LLS

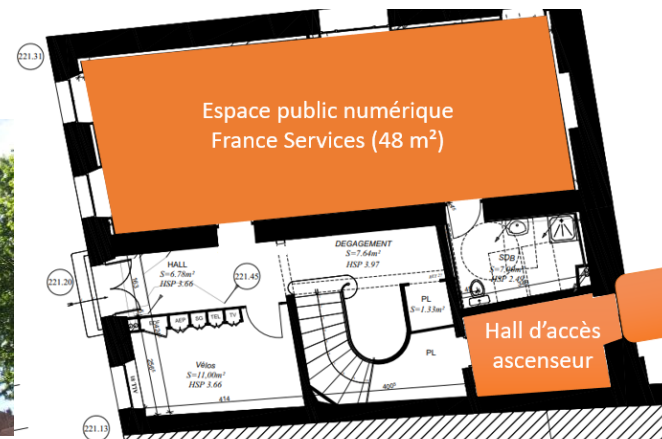


Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Témoignage - Construire dans le construit, comment s'y prendre ?

Anciens bâtiments / nouveaux équipements



LE FONDS VERT
pour l'accélération
de la transition
écologique dans
les territoires



Comment s'appuyer sur l'existant pour construire les projets de demain ?



Témoignage - Construire dans le construit, comment s'y prendre ?

Centre-ville & OPAH-RU

Parties prenantes :
Etat, Région, ANAH, EPCI, Commune
Durée 5 ans