



PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Septembre 2025

Mois de la sobriété foncière en Provence-Alpes-Côte d'Azur

SÉMINAIRE

Recyclage foncier et immobilier
De l'acquisition-amélioration au recyclage de friches,
quel bilan de l'action publique régionale ?

17 SEPTEMBRE



INTRODUCTION

Frédérique CHAZE
Directrice adjointe de la DREAL



I. Production de logement social en acquisition-amélioration

II. Témoignages

III. Friches : de la connaissance à la stratégie

IV. Table-ronde : Retour sur 5 années d'accompagnement régional sur le recyclage de friches



I. LOGEMENT SOCIAL EN ACQUISITION-AMÉLIORATION

Bilan, Leviers, Perspectives

Lucile AYACHE

Cheffe d'unité logement et habitat
DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

Robin Hamadi

Directeur de l'ARHIm
PACA&Corse





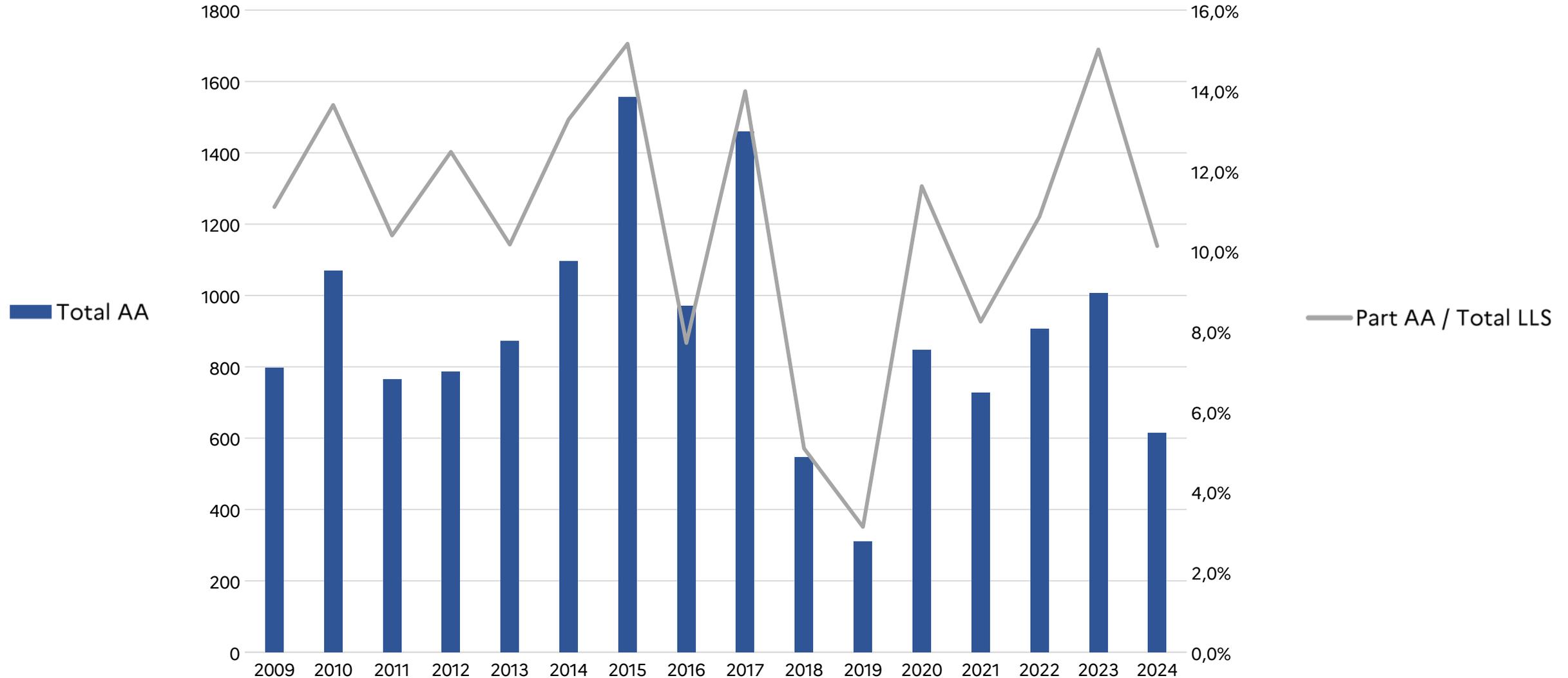
PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mois de la sobriété foncière Production de logement locatif social (LLS) en acquisition- amélioration

18 septembre
2025

Une difficulté à faire augmenter le nombre de logements sociaux agréés en acquisition-amélioration (AA) sur les 15 dernières années



Des difficultés identifiées pour produire en AA

Courrier du 9 février 2022 du préfet de région à la ministre du logement Emmanuelle Wargon qui pointe :

▶ **Des difficultés qui relèvent du niveau local**

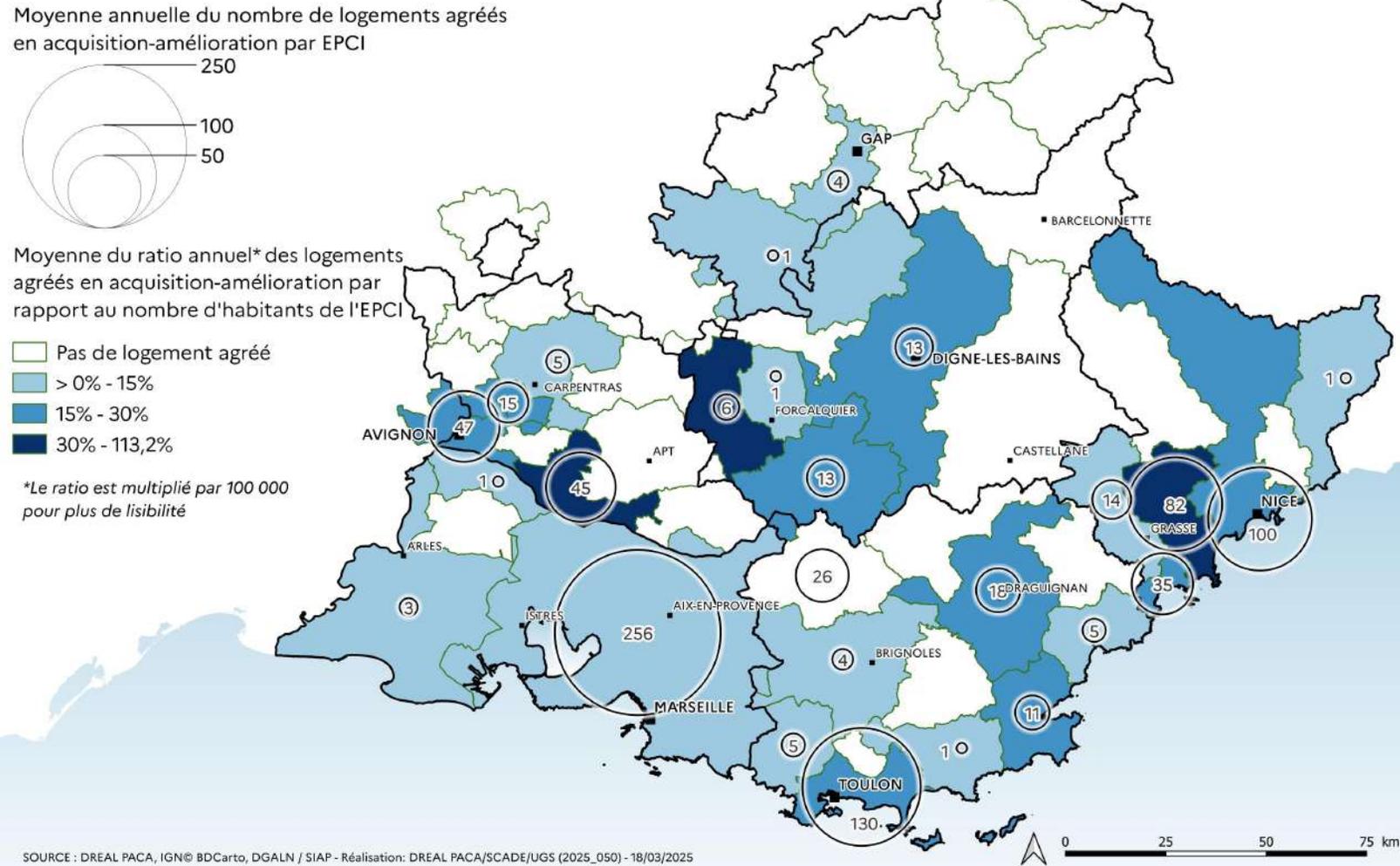
- la cherté du foncier notamment sur les zones littorales
- le manque de prospection foncière des collectivités entraînant des prix de vente trop coûteux
- des évaluations des domaines souvent considérées comme trop élevées

▶ **Des difficultés générales ou qui relèvent du niveau national**

- des opérations de petite taille, complexes, coûteuses avec des délais longs
- des normes de construction et d'habitabilité trop complexes et coûteuses à mettre en œuvre : obligation de se conformer à la réglementation du neuf si montant des travaux supérieur à 80 % du prix d'achat du bien immobilier : frein important.

Un développement de l'AA variable en fonction des EPCI

Logements agréés par an en acquisition-amélioration (période 2022-2024)



Dans ce contexte, une très forte augmentation des bonus en faveur du recyclage foncier

2024 Bonus de 3 500€ à 10 500€ par PLAI et PLUS produits en AA

2025 Forte revalorisation :

- ▶ **un bonus pour les opérations en AA**, surélévation et transformation de bureaux en logements de :
 - 25 000 € / PLAI ou 30 000 € dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes
 - 18 000 € / PLUS (sauf périmètre PPA Marseille et copros IN à 25 000 € / PLUS)

- ▶ **un bonus pour les opérations de démolition-reconstruction** de 15 000€ / PLAI et PLUS

Une aide Acquisition-Amélioration 2025 qui peut s'ajouter à d'autres aides

- ▶ **Aide de base PLAI** : 10 000 € / PLAI
- ▶ **Subvention PLAI adapté** :
15 000 € / PLAI adapté en structure et 20 000 € / PLAI adapté en logement ordinaire
- ▶ **Bonus PLAI en Pensions de famille / Résidence sociale** : 3 500 € / PLAI
- ▶ **Bonus appel à projet « confort d'été »** : 5 000 € / PLAI ou PLUS
- ▶ **Enveloppe DPU commune carencée** : montant variable selon les projets, sur validation de la DHUP
- ▶ **Fonds vert : aide aux maires bâtisseurs** : 4 000€/ logement pour la commune ou l'EPA

Une forte mobilisation des acteurs

- ▶ Comité de l'administration régionale du 26 février 2025
- ▶ Courriers et flyer aux préfets de département et aux bailleurs
- ▶ Retour d'enquête auprès des bailleurs le 31 mars puis le 30 juin 2025
- ▶ Réunions régionales avec les bailleurs le 9 avril et le 15 juillet 2025
- ▶ Des réunions à l'initiative des préfets de département

État des lieux et perspectives d'agrément LLS 2025

Au 11 septembre 2025,

- ▶ 827 LLS ont été agréés (dont 107 PLAI/PLUS en AA) pour 3,8 M€ d'aides (sur une enveloppe de 36,7 M€)
- ▶ les dossiers déposés sur le SIAP représentaient une production de 4 357 LLS
- ▶ 8 400 LLS dont 1 500 LLS en recyclage foncier pourraient être agréés en 2025 (retour d'enquête auprès des DDT-M et collectivités délégataires des aides à la pierre)

Présentation de l'ARHLM PACA & Corse





47

adhérents

37 organismes HLM
10 SEM

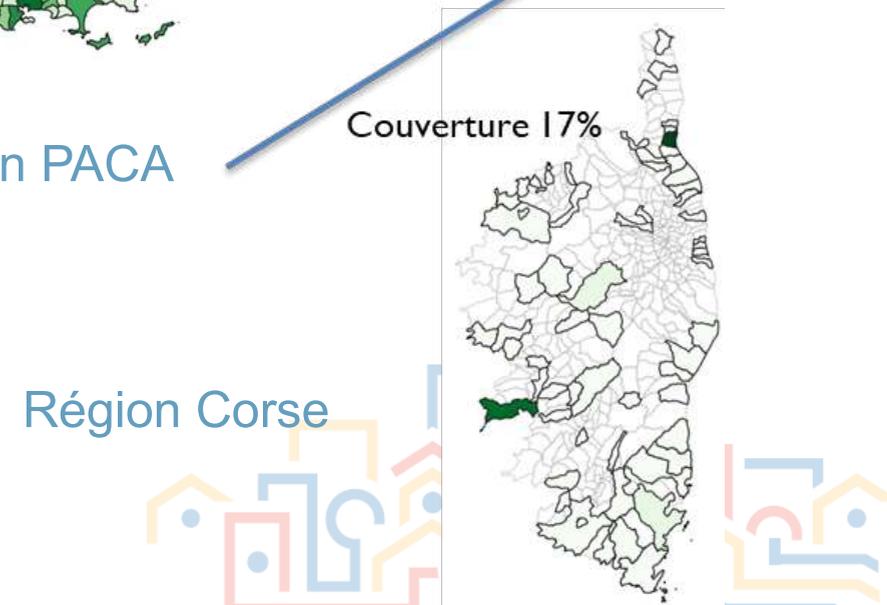
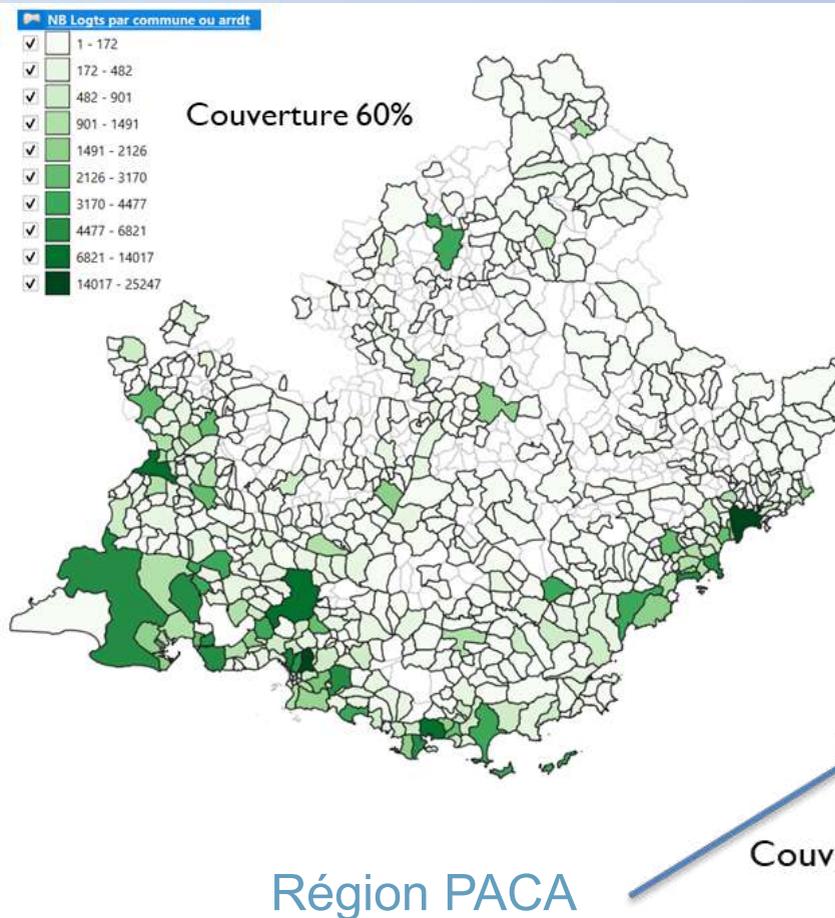


403 100

logements (chiffre 2025)

- 366 500 Lgts sociaux
- 14 100 Lgts intermédiaires
- 22 500 Lgts Foyers

| Fédérations | |
|------------------|-----|
| ESH | 50% |
| OFFICES | 33% |
| COOPERATIVES HLM | 10% |
| AUTRE | 7% |



| DEPT | RPLS 01/2024 | Rythme Livraisons | Taux de croissance | RPLS THEORIQUE 01/2025 | % DEPT / REGION |
|-------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------|
| Alpes-de-Haute-Provence | 7 888 | 151 | 1.91% | 8 039 | 2.30% |
| Alpes-Maritimes | 64 318 | 1 815 | 2.82% | 66 133 | 18.88% |
| Hautes-Alpes | 8 050 | 74 | 0.92% | 8 124 | 2.32% |
| Bouches-du-Rhône | 167 647 | 2 334 | 1.39% | 169 981 | 48.54% |
| Var | 58 624 | 1 584 | 2.70% | 60 208 | 17.19% |
| Vaucluse | 37 169 | 558 | 1.50% | 37 727 | 10.77% |
| TOTAL PACA | 343 696 | 6 516 | 1.90% | 350 212 | 95.55% |
| Corse-du-Sud | 6 858 | 149 | 2.17% | 7 007 | 1.91% |
| Haute-Corse | 9 169 | 137 | 1.50% | 9 306 | 2.54% |
| TOTAL CORSE | 16 027 | 286 | 1.78% | 16 313 | 4.45% |
| TOTAL 2 REGIONS | 359 723 | 6 802 | 1.89% | 366 525 | 100.00% |

A G R E M E N T S 2 0 2 4 - B I L A N D E F I N I T I F

| P A C A | N B L L S O N | % régional | <i>Dont LOG T FAMILIAL</i> | <i>% de LOG T FAMILIAL</i> | R O L L S | <i>% de LOG T FAMILIAL (R O L L S incluse)</i> | T O T A L |
|-------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------|---|------------------|
| Bouches-du-Rhône | 1844 | 30.38% | 1068 | 57.92% | 958 | 72.31% | 2802 |
| Var | 1672 | 27.55% | 1430 | 85.53% | 0 | 85.53% | 1672 |
| Alpes-Maritimes | 1582 | 26.06% | 692 | 43.74% | 76 | 46.32% | 1658 |
| Vaucluse | 593 | 9.77% | 461 | 77.74% | 160 | 82.47% | 753 |
| Alpes de Haute Provence | 254 | 4.18% | 162 | 63.78% | 0 | 63.78% | 254 |
| Hautes-Alpes | 125 | 2.06% | 65 | 52.00% | 10 | 55.56% | 135 |
| T O T A L | 6070 | 100.00% | 3878 | 63.89% | 1204 | 69.87% | 7274 |

| C O R S E | N B L L S O N | % régional | <i>Dont LOG T FAMILIAL</i> | <i>% de LOG T FAMILIAL</i> | R O L L S | <i>% de LOG T FAMILIAL (R O L L S incluse)</i> | T O T A L |
|------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------|---|------------------|
| 2A | 280 | 61.27% | 280 | 100.00% | 0 | 100.00% | 280 |
| 2B | 177 | 38.73% | 169 | 95.48% | 0 | 95.48% | 177 |
| T O T A L | 457 | 100.00% | 449 | 98.25% | 0 | 98.25% | 457 |

| | | | | | | | |
|----------------------------------|-------------|--|-------------|---------------|----------|---------------|-------------|
| T O T A L 2 R E G I O N S | 6527 | | 4327 | 66.29% | 0 | 55.97% | 7731 |
|----------------------------------|-------------|--|-------------|---------------|----------|---------------|-------------|

Agréments AA Logts familiaux 2006 - 2019

10 345 soit 738/an

Livraison AA Logts familiaux 2009 - 2022

6 784 soit 484/an

Taux de chute AA = 35 %

(Taux de chute neuf = 15 %)



« Le plus fort taux de logements créés à partir de bâtiments existants »

Les autorisations de logements créés par type d'opération



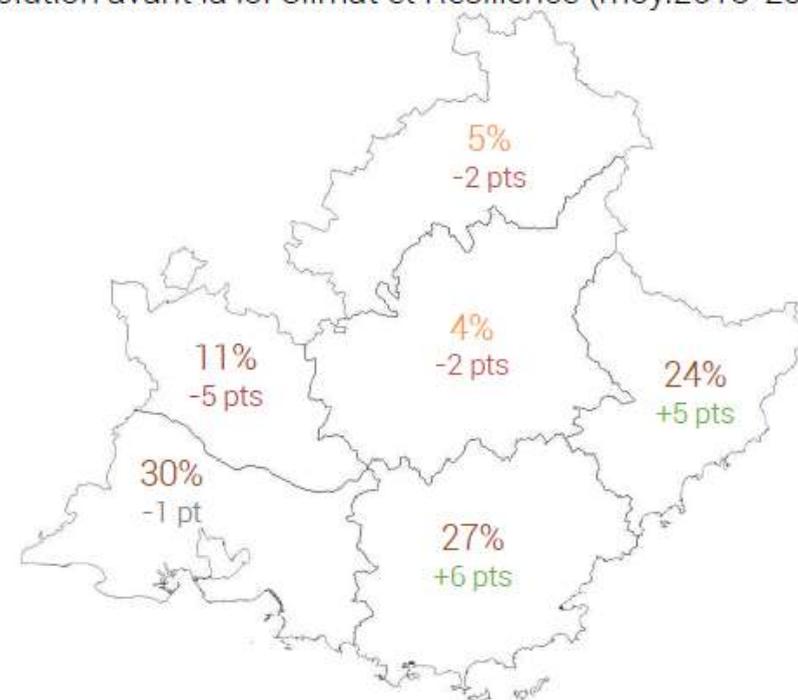
Opérations de travaux sur existant avec création de logements en 2024 :

59% transformations avec ou sans extension/diminution de surface (inclut les changements de destination, réhabilitations, scissions/regroupements de logements ...)

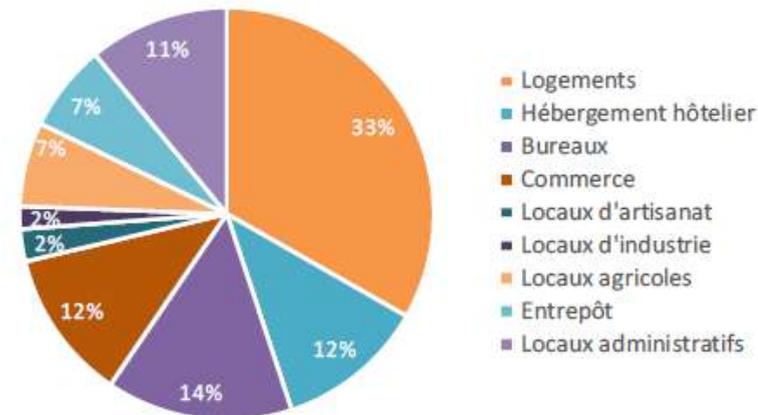
41% extensions ou diminutions de surface seules

Valeurs conformes à la moyenne depuis 2013

Part de construction sur existant parmi les logements autorisés après la loi Climat et Résilience (moy.2022-2024) et évolution avant la loi Climat et Résilience (moy.2013-2021)



Destination d'origine des locaux transformés depuis 2013

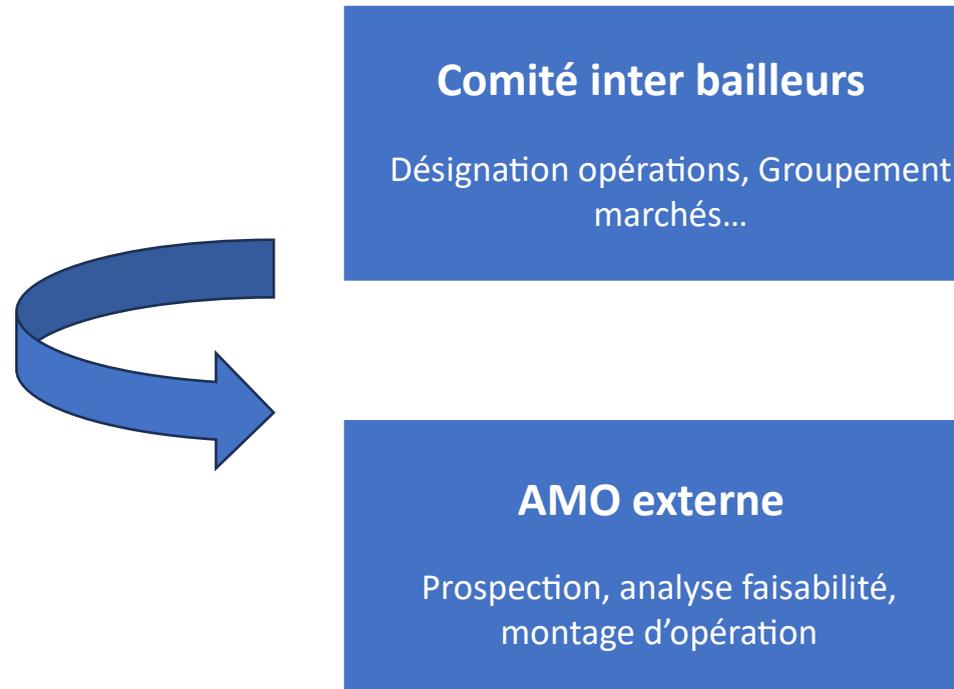


L'AR Hlm Paca & Corse se mobilise aux cotés des bailleurs sociaux avec :

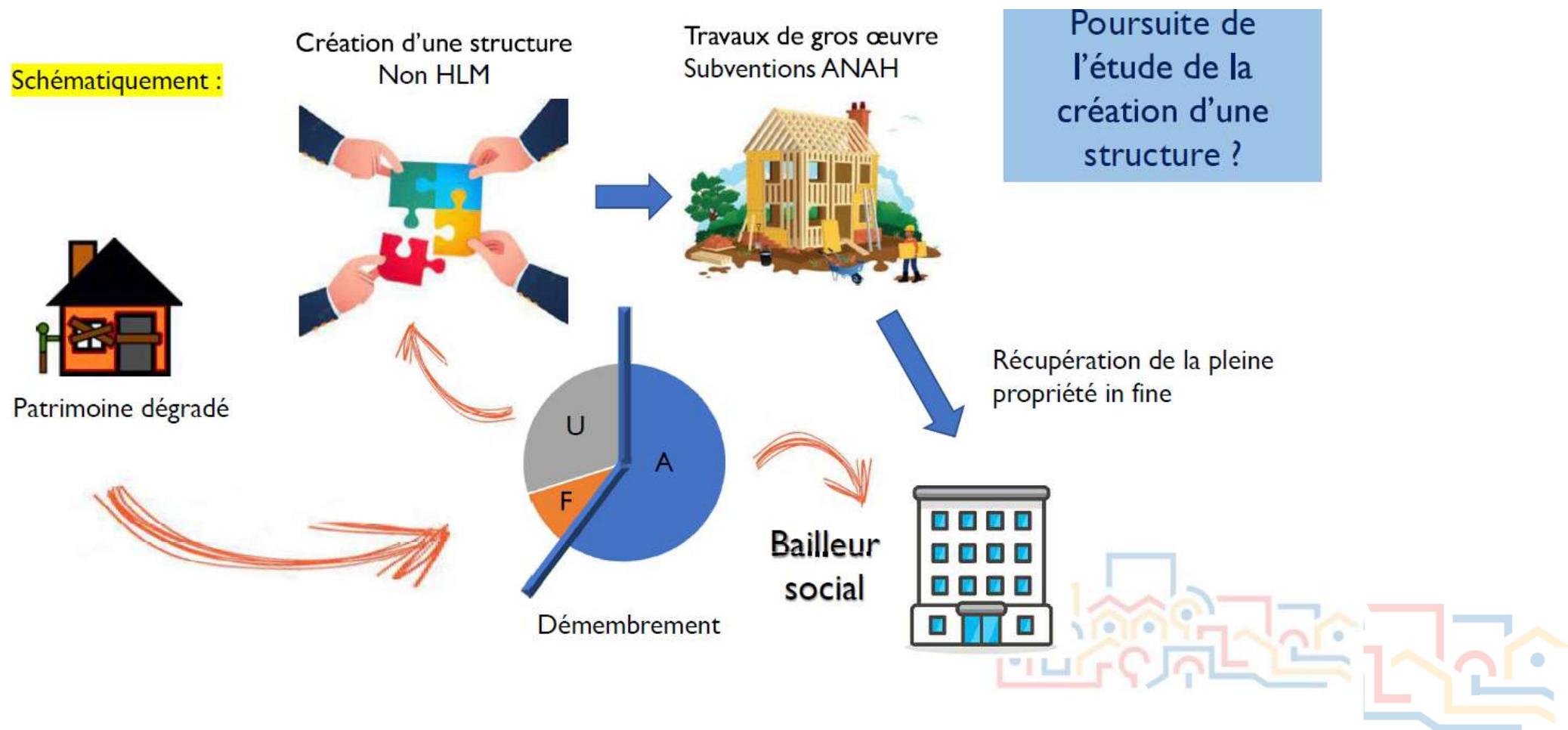
—> **Le déploiement de l'outil DIAPASON pour la gestion des DIA**



→ **Projet de création d'un comité inter bailleurs Acquisition-Amélioration**



→ Un partenariat avec SOLIHA PROVENCE pour développer l'Acquisition-Amélioration



Merci



II. TEMOIGNAGES

L'acquisition-amélioration, un travail d'insertion et de sur-mesure

Sandrine DUJARDIN
DGA Soliha Provence

Magali REBOUL
Responsable du service Maîtrise d'ouvrage



L'ACQUISITION-AMÉLIORATION, un travail d'insertion et de sur-mesure

1

Qui sommes-nous ?

2

**Présentation de l'activité
de production d'habitat
d'insertion**

3

Deux exemples

1

Qui sommes-nous ?

SOLIHA Provence, est une association loi 1901 présente depuis 75 ans aux côtés des personnes vulnérables et au service des projets d'habitat sur les territoires de la région Sud, et notamment les Bouches-du-Rhône et les Alpes-de-haute-Provence.



Nos métiers

SOLIHA Provence mobilise l'expertise de ses 225 collaborateurs pour :



Accueillir et Accompagner
héberger - loger



Améliorer l'habitat

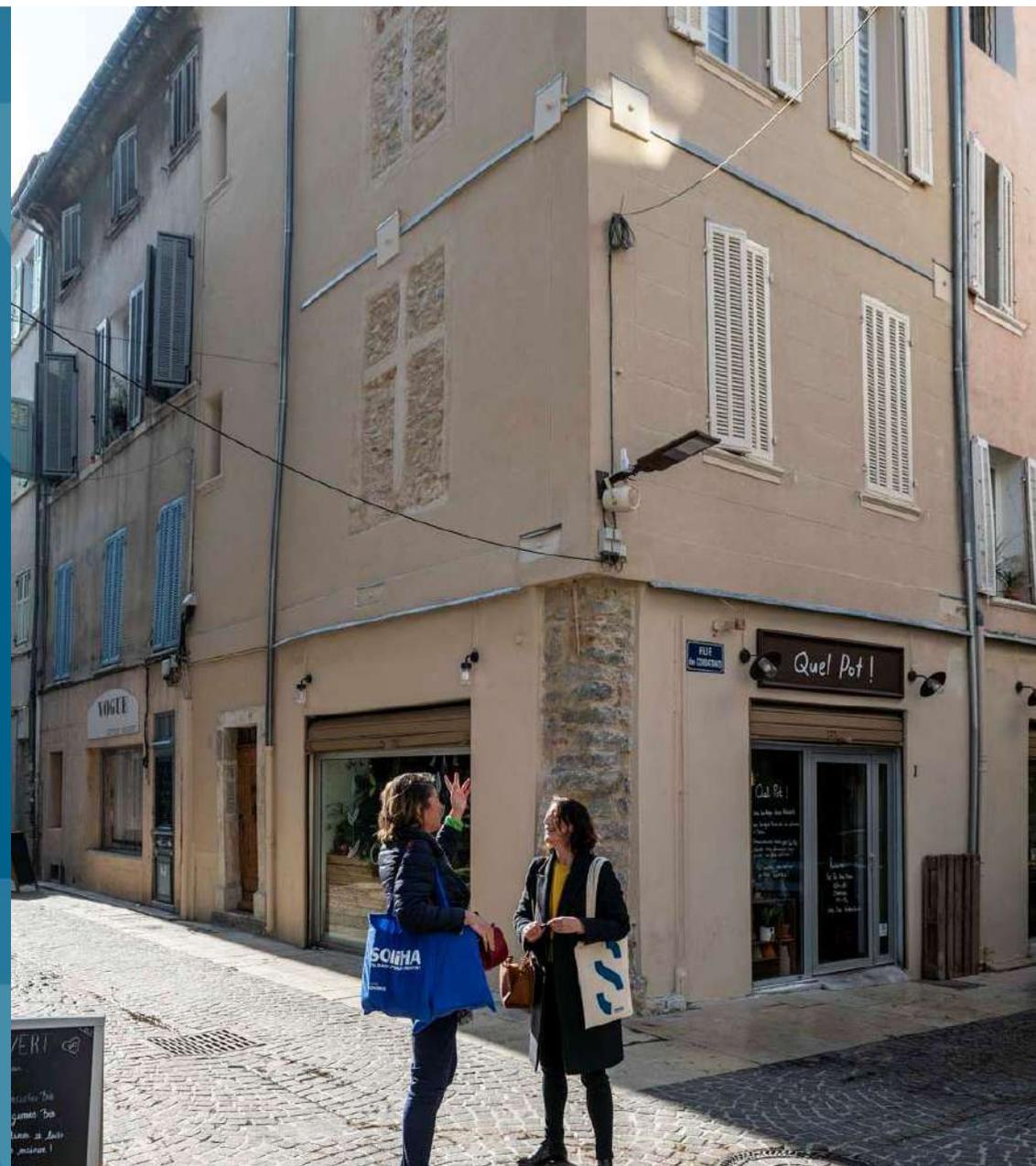


Fabriquer des solutions



2

Présentation de l'activité de production d'habitat d'insertion de SOLIHA Provence



Qu'est ce que la production d'habitat d'insertion chez SOLIHA Provence ?

Principe :

- Acquisition d'immeubles anciens ou de logements diffus
- Réhabilitation complète ou partielle
- Recyclage du bâti privé existant en logements sociaux (ULS/IML)

Comment ?

- Les organismes agréés MOI au titre de l'article L365-2 du CCH, peuvent effectuer l'ensemble des opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergement des personnes défavorisés.
- Cet agrément permet aux MOI de bénéficier de financements:
 - Du logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS)
 - De subventions de l'Anah bailleurs privés
 - De subventions de l'Anah MOI
- De prendre des logements en acquisition-amélioration, en baux à réhabilitation ou en ULS

Le logement d'insertion est un logement destiné à des personnes en difficulté qui associe une offre immobilière accessible, une gestion locative sociale et le cas échéant un accompagnement social.

Les modes d'interventions et le savoir-faire de SOLIHA Provence

- **Pour produire une offre de logements d'insertion, SOLIHA choisit des modes d'interventions adaptés à chaque situation :**
 - Baux à réhabilitation
 - Acquisition-amélioration
 - Usufruit locatif social
- **SOLIHA Provence possède une diversité des métiers liés à l'habitat qui lui permet d'être réactive et autonome :**

Les équipes pluridisciplinaires en Maîtrise d'œuvre, Maîtrise d'ouvrage d'insertion, Accompagnement social et Gestion Locative Sociale, travaillent en transversalité pour prendre en compte les spécificités de l'insertion par le logement.

 - Définition d'un cahier des charges en fonction des besoins
 - Etudes de faisabilité technique, financière et juridique des projets
 - Rédaction des actes en lien avec les notaires
 - Maîtrise d'œuvre, consultation, suivi de chantier
 - Montage des dossiers de financements
 - Diagnostic social des ménages, calcul du reste à vivre, aide à l'entrée
 - Gestion locative sociale des ménages
- **Partenariats et financements :** Collectivités locales, ANAH, CDC, FAP, Fonds propres, Subvention d'équilibre des collectivités

Cette démarche nourrit une double ambition :

Au niveau de l'habitat

- Valoriser le patrimoine et lutter contre l'habitat indigne et dégradé, tout en recyclant une offre de logements privés ou publics (notamment communaux) en logements sociaux,
- Répondre aux besoins communaux en logements sociaux,
- Produire des logements performants au niveau énergétique,
- Requalifier les logements notamment en centres anciens,

Au niveau des ménages

- Insérer socialement par le logement les familles en situation de précarité, en favorisant leur parcours résidentiel,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Maximiser le reste à vivre des ménages en réduisant les coûts de fonctionnement par une réhabilitation adaptée de qualité,

3

Deux exemples en acquisition amélioration et en bail à réhabilitation



EXEMPLE 1– Acquisition d'un logement à Tarascon en PLAI adapté

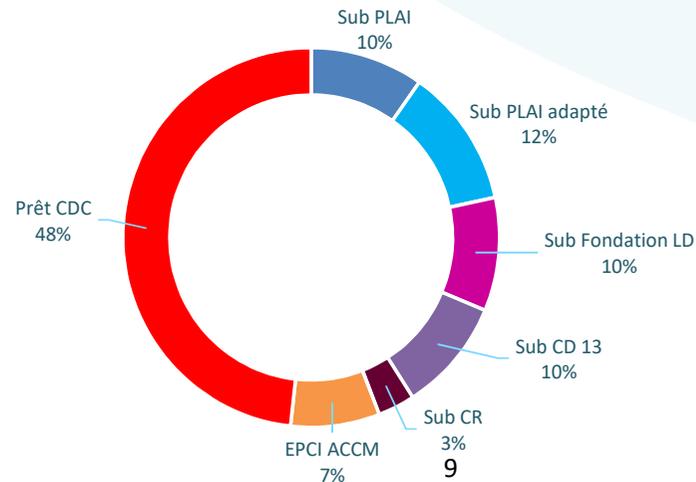
Acquisition/amélioration d'un logement dans une copropriété de Tarascon

- T4 de 94 m²
- Loyer départ 464€/mois pour un loyer APL plafond de 507 €
- Reste à vivre calculé pour un ménage au RSA: taux d'effort de 9% avec une unité de conso/jour/pers de 19 €
- Travaux pour améliorer la performance énergétique gain de 48%
- DPE départ E(247kwh)
- DPE après travaux C (128 kwh)

| Coût de l'opération | 157 041 € | Ratio | Plan de financement | 157 041 € | Ratio |
|-----------------------------------|-----------|---------|---------------------|-----------|---------|
| Foncier | 9 355 € | 5,96 % | Subventions | 81 278 € | 51,76 % |
| Immeuble | 113 000 € | 71,96 % | Emprunts | 75 763 € | 48,24 % |
| Travaux | 17 411 € | 11,09 % | Fonds propres | - € | 0,00 % |
| Honoraires internes | 5 666 € | 3,61 % | Fonds propres UES | - € | 0,00 % |
| Honoraires externes | 5 755 € | 3,66 % | | | |
| Divers | 5 854 € | 3,73 % | | | |
| Montant moyen / m ² SU | | 1 678 € | | | |



Répartition des financements SA 204



■ Sub PLAI ■ Sub PLAI adapté ■ Sub Fondation LD ■ Sub CD 13 ■ Sub CR ■ EPCI ACCM ■ Prêt CDC

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

EXEMPLE 2 : Acquisition Amélioration de deux maisons à Pertuis

Dans le cadre du transfert du droit de préemption urbain au préfet dans les communes carencées, la DDT 84 a délégué l'exercice du DPU à la coopérative SOLIHA Méditerranée BLI en juin 2019

Ce nouveau partenariat, le deuxième avec la DDT du Vaucluse a été fructueux.

Deux maisons ont été acquises pour 138 000 € ce qui représente une opportunité rare à saisir et a permis la production de 2 logements PLAI de qualité sur un territoire en tension.

Une maison était occupé et l'autre était vacante et nécessitait des travaux.

Cette opération illustre l'engagement de SOLIHA Provence et des collectivités locales à réhabiliter durablement le bâti ancien et à lutter contre la vacance.

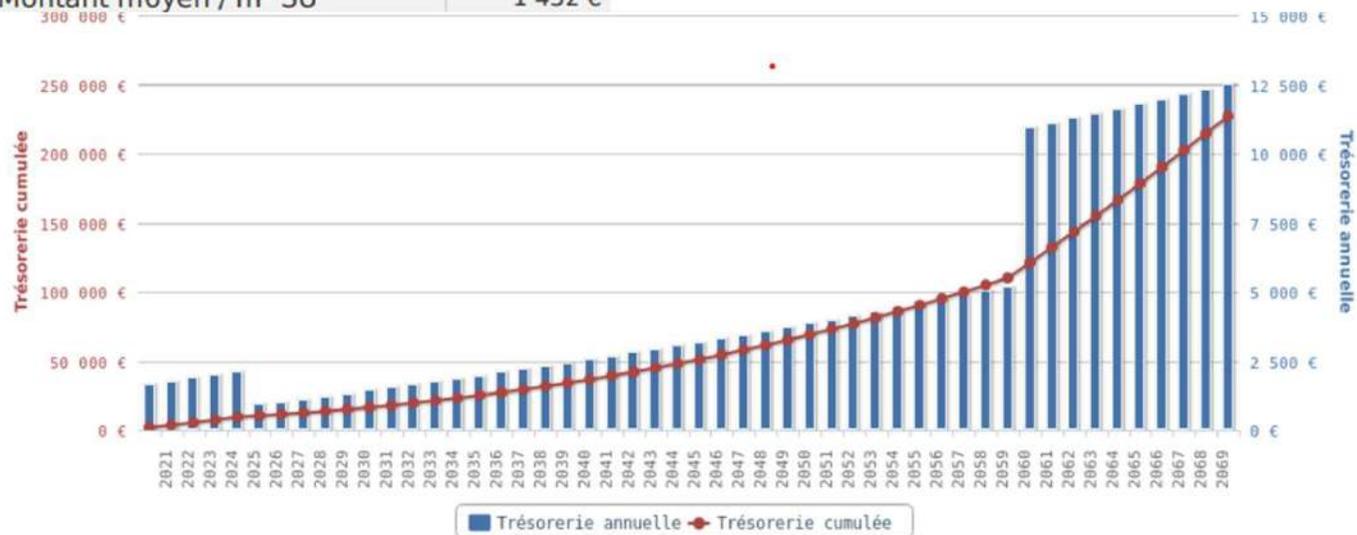
- Surface moyenne des logements 103 m²
- Loyers moyens des logements 463 €/mois
- Financement principal PLAI



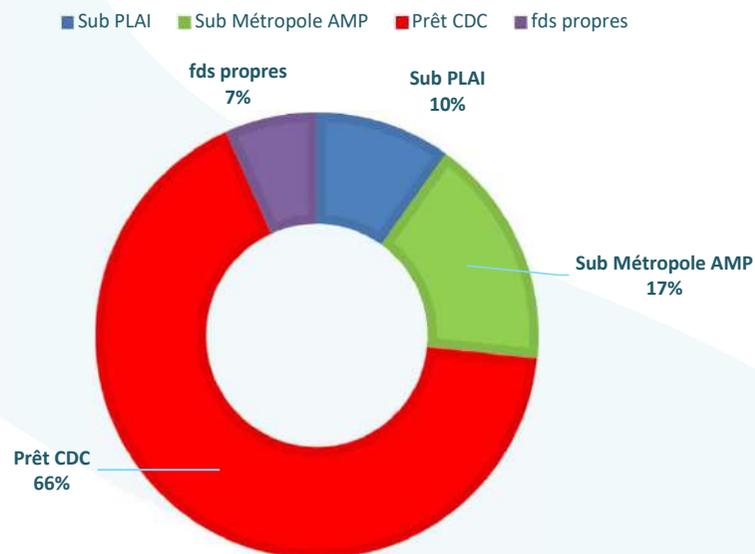
SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Les chiffres clés de l'opération

| Coût de l'opération | 256 250 € | Ratio | Plan de financement | 256 250 € | Ratio |
|-----------------------------------|-----------|---------|---------------------|-----------|---------|
| Foncier | 18 500 € | 7,22 % | Subventions | 71 150 € | 27,77 % |
| Immeuble | 138 000 € | 53,85 % | Emprunts | 175 100 € | 68,33 % |
| Travaux | 80 000 € | 31,22 % | Fonds propres | 10 000 € | 3,90 % |
| Honoraires internes | 13 000 € | 5,07 % | Fonds propres UES | - € | 0,00 % |
| Honoraires externes | 3 000 € | 1,17 % | | | |
| Divers | 3 750 € | 1,46 % | | | |
| Montant moyen / m ² SU | 1 432 € | | | | |



RÉPARTITION DES FINANCEMENTS SA221



SOLIHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CONTACT :

Magali REBOUL, responsable du service Maîtrise d'ouvrage du pôle Production d'habitat d'insertion

m.reboul@solihha.fr - 04 91 11 18 31

SOLIHA Provence

II. TEMOIGNAGES

Le recyclage de l'îlot Fiacre Duverger – Bon Pasteur à Marseille : la restructuration d'un quartier par le logement social

Jeanine Fialon

Responsable du pôle renouvellement urbain
Erilia



Recyclage foncier

18 septembre 25

Îlots Bon Pasteur Fiadres Duverger

Jeanine Fialon chef de service
Renouvellement urbain





Une opération emblématique et hors normes en centre ancien de Marseille

Contexte : un secteur contraint , un empilement de contraintes, une ambition , un pari , une aventure !

- secteur AVAP avec ses prescriptions
- recyclage d'îlot dégradé
- convention ANRU
- reconstitution de l'offre démolie
- règles du logement social

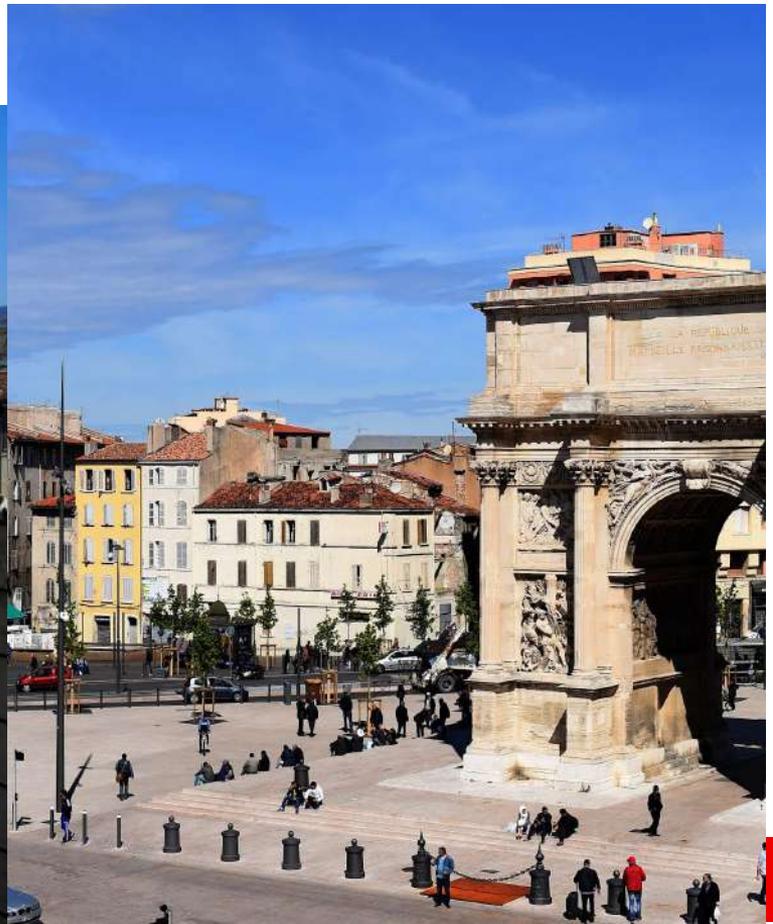
=> partenariat EUROMED

=> montage et financement spécifiques et évolutifs

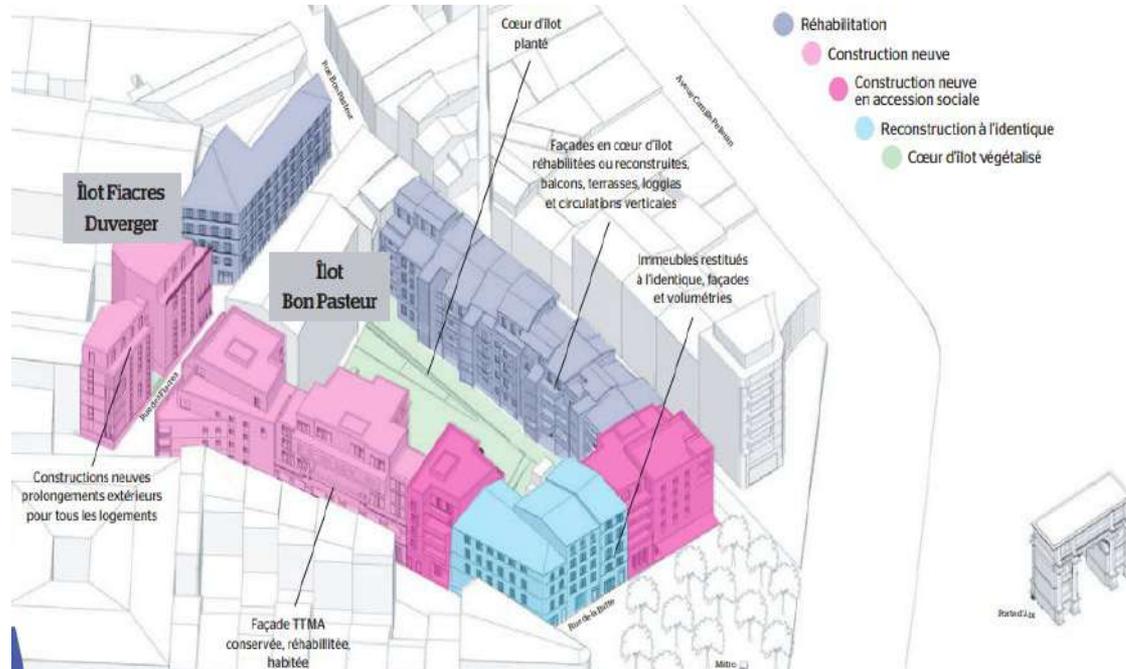
=> gestion opérationnelle et conduite de chantier

=> équipe projet





Du logement qualitatif, abordable et durable



135 logements

Une diversité de l'offre (neuf et réhabilitation)

- 111 logements sociaux
42 PLAI, 30 PLUS, 40 PLS
- 21 logements en accession sociale
- 8 locaux commerciaux
- 51 places de parking
- 1 bureau de gestion ERILIA

Une programmation éco responsable

- raccordement au réseau de géothermie
- label BDM -RT2012- 20 à - 35% -
étiquette B
- réemploi
- logements multiple typologie
traversants
- PMR
- îlot central végétalisé 700 m²

Une opération complexe au long cours et aux nombreux aléas

- 2007 convention partenariat Euromed LOGIREM
- 2010 convention ANRU
- 2024 convention NPNRU

Temps 1 EUROMED

- 2009 ... relogement , expropriations , évictions
- 2010 ... diagnostics, études patrimoniales , faisabilité
- 2015 ...fin des négociations ABF, programmation concertée
- 2016 ...démolitions

Temps 1

- 2015 désignation équipe MOE
- 2016 PC obtenu
- 2018 décembre achat foncier à EUROMED
- 2019 consultation travaux
arrêté de péril et de démolition du 6 rue de la butte

Temps 2

- 2020 nouvelles études MOE BP
démolitions supplémentaires 4 et 8 rue de la butte
- 2022 avril : PC accordé
décembre notification Travaux OS
- 2023 janvier lancement des travaux
- 2025 fin d'année livraison des logements
- 2026 commercialisation



un - des chantier(s) hors normes



Et de savoir faire





Pour du logement qualitatif, abordable et durable



Locatif

T2 au T6



Les loyers et prix de vente accession sociale

Le locatif

| financement | Loyer HC mensuel | Loyer + CC |
|-------------|------------------|---------------|
| PLAI | 370 à 455 € | 450 à 565 € |
| PLUS | 410 à 510 € | 493 € à 610 € |
| PLS | 600 à 670 € | 700 à 770 € |

L'accession sociale

| | | |
|----|-------|--------------|
| T3 | 75 m2 | 207 à 232 k€ |
| T4 | 95 m2 | 276 à 286 K€ |

Prix de revient quasi doublé et sans cesse réactualisé à la hausse :

23 M€ en 2014 => 40 M€ en 2024

avec îlot Fiacres Duverger
135 logements

❑ Subventions

- ANRU : 15%
- Fonds friches: 13%
- ville de Marseille : 3%
- Métropole AMP : 3 %
- CD et Région : 3%

❑ Autres

- Prêts bonifiés Action Logement : 5%
- Vente AS : 4 M€
- ERILIA : 58 %



Quelques enseignements :

- ❑ Un partenariat large et solide dans le temps
- ❑ Un maintien du cap, de l'ambition
- ❑ Une gestion en mode projet en interne et en externe
- ❑ Des compétences pluridisciplinaires / travail collaboratif
- ❑ Une adaptation permanente aux aléas
- ❑ Une maîtrise des plannings et du temps long
- ❑ Une adaptation du montage financier pour optimiser les plans de financement dans le temps et combler le déficit
- ❑ Des opérations groupées pour jouer sur un effet d'échelle

- ❑ Un engagement de l'ensemble des équipes
- ❑ Une aventure collective, fierté
- ❑ Une agilité intellectuelle, technique, financière
- ❑ De l'optimisme, persévérance et de la résilience
- ❑ Une montée en compétences techniques

Malgré les difficultés :

=> des bonnes pratiques duplicables pour une réponse qualitative à un besoin de logements en CV

=> un besoin de partage et d'évaluation partenariale pour

- trouver un meilleur équilibre de ce type d'opération
- poursuivre la requalification du CV de M



MOE Bon Pasteur :
Kern + associés - Faugue\Renaut
Matonti-Politi

EIFFAGE

Crédits photos

© Kern + Associés, Architectes, Urbanistes
@Jimmy Benhamou ensa•marseille
@Erilia

MOE Fiaces Duverger :
Huit et demi : Architectes

ERILIA

90 000 logements
130 000 personnes logées
1300 collaborateurs
7 directions régionales

38 départements
358 communes
16 conventions NPNRU



The logo for Eri|ia, featuring the word "Eri|ia" in white, sans-serif font centered within a solid red square. The vertical bar in the word "Eri|ia" is slightly wider than the other letters.

Eri|ia

**Nos logements
ont de l'impact**



Marché
du
soleil

Parc

GAR
E

DREAL

Ecole
Commerce

IMVT

Porte d'Aix

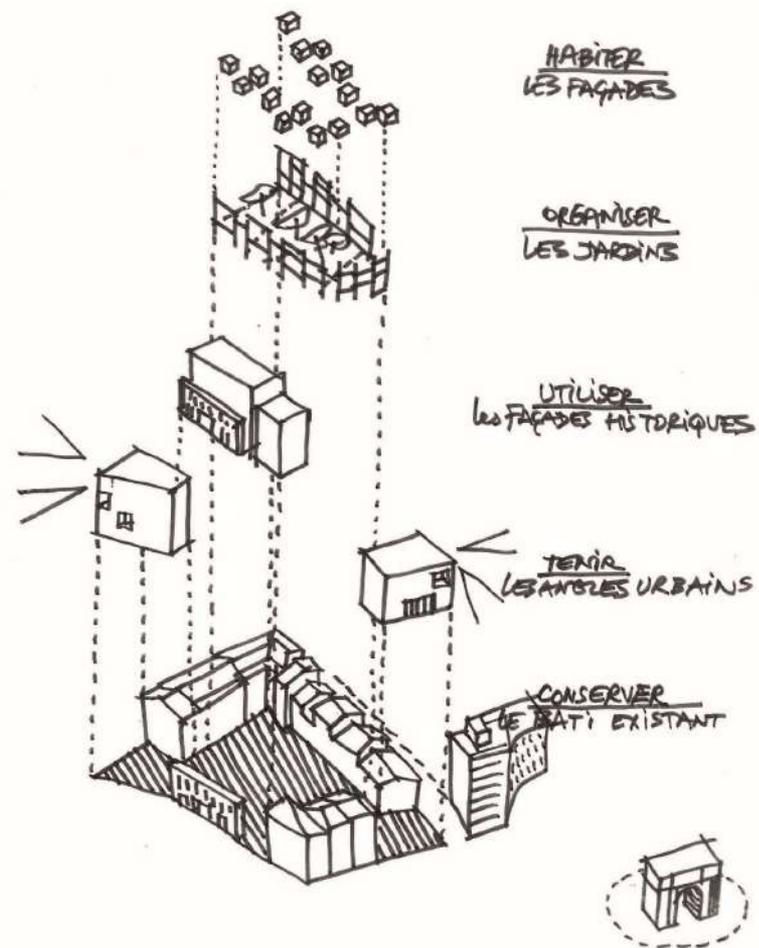
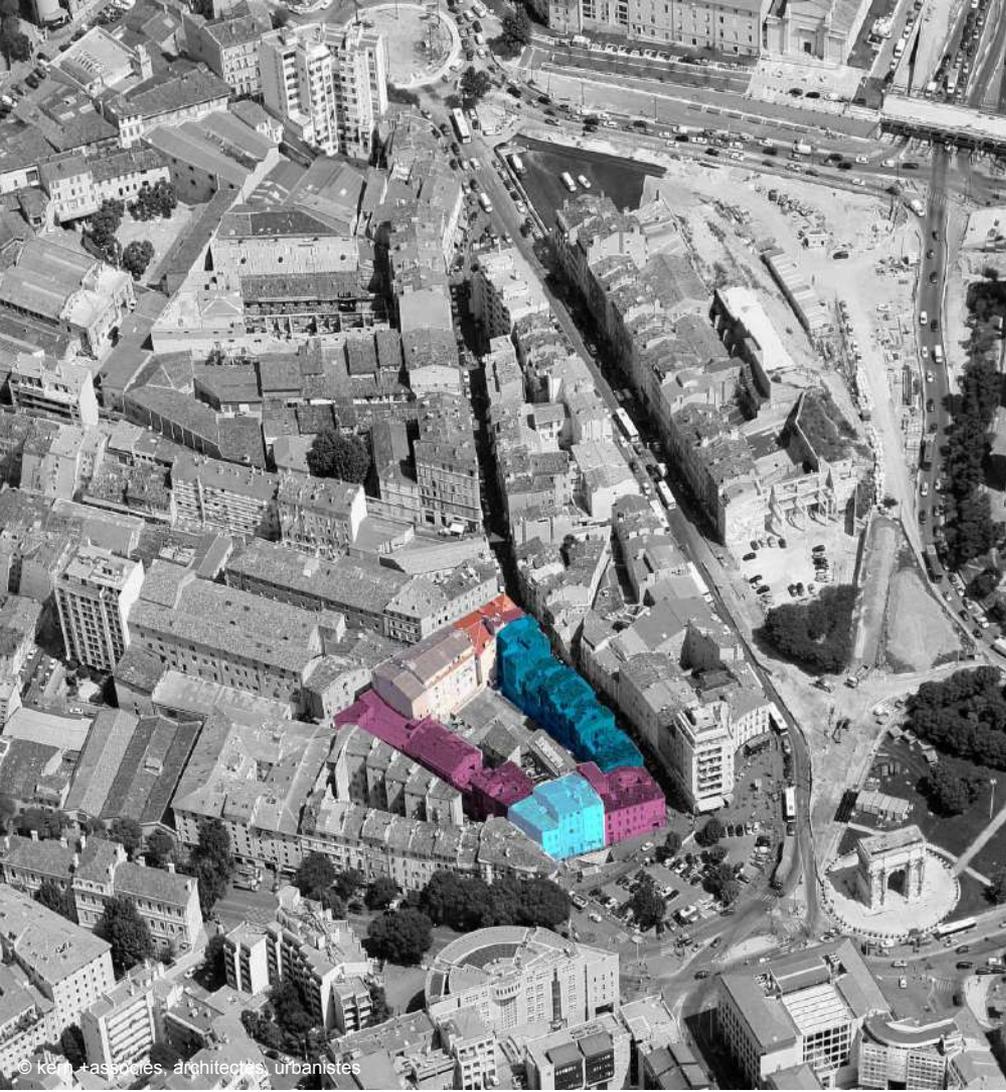
Rue du Bon
Pasteur

Rue de la
Joliette



Conseil
Régional

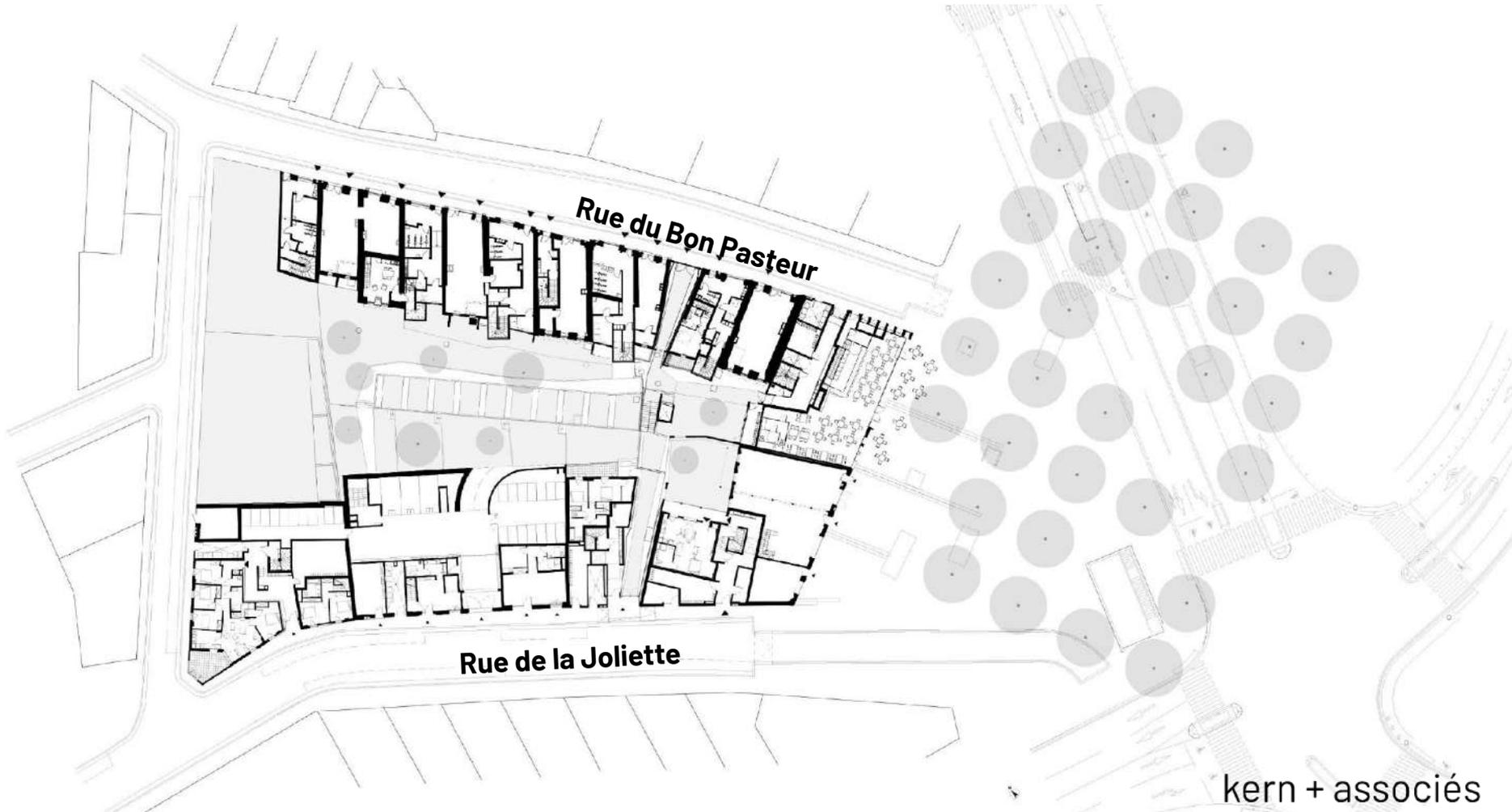
kern + associés
architectes · urbanistes



kern + associés
architectes . urbanistes



kern + associés
arquitectes . urbanistes

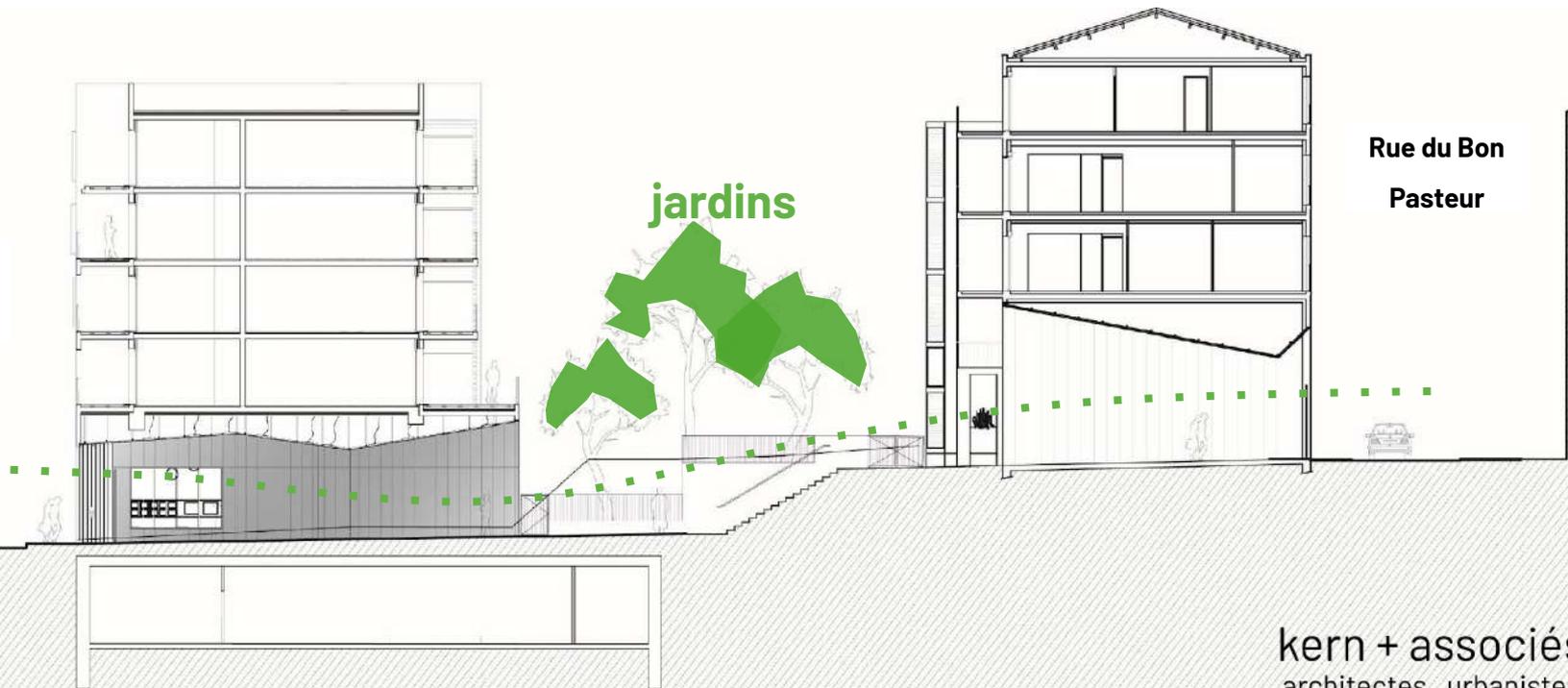


Rue de la Joliette

Rue du Bon Pasteur

kern + associés
architectes . urbanistes

Rue de la
Joliette



Rue du Bon
Pasteur

jardins

kern + associés
architectes . urbanistes





kern + associés
architectes . urbanistes





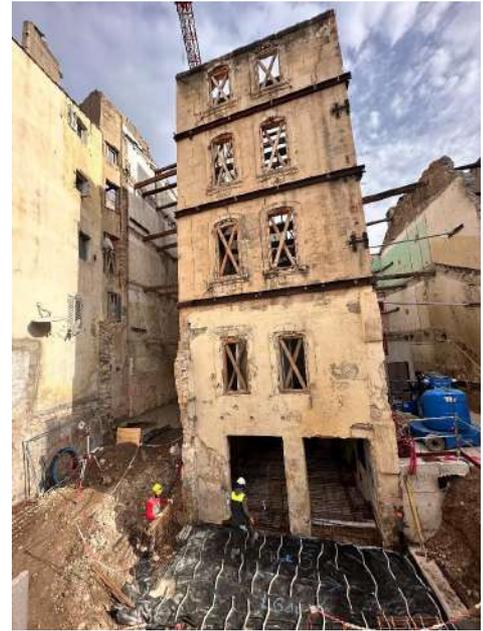
EPIC

BOUTIQUE

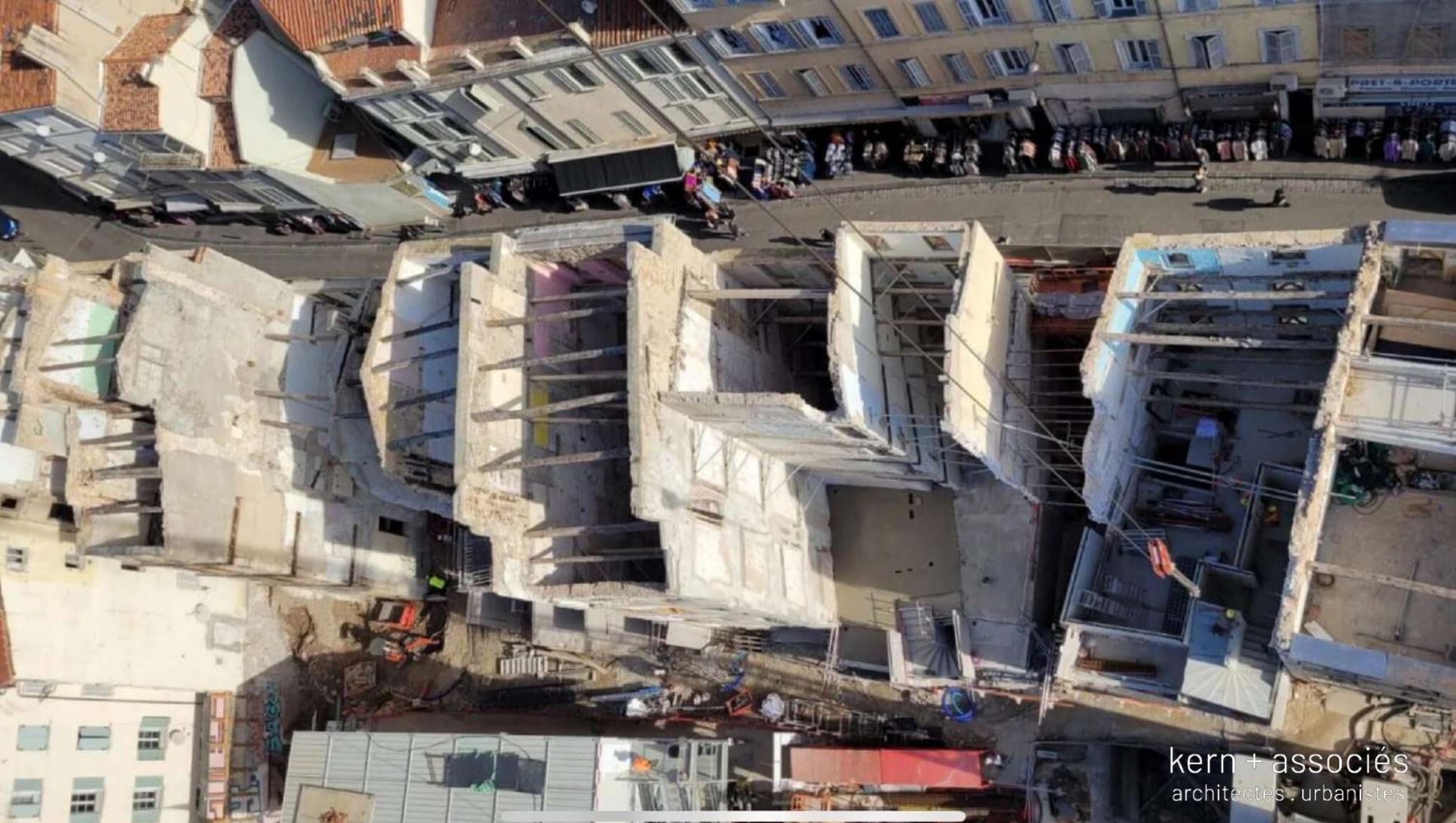
ENSEIGNE

kern + associés
architectes . urbanistes

© kern + associés, architectes, urbanistes



kern + associés
architectes . urbanistes



kern + associés
arquitectes · urbanistes





kern + associés
arquitectes · urbanistes

III. INTERVENIR SUR LES FRICHES

De la connaissance à la stratégie

Quels outils de connaissance et d'aides à la décision ?

Nicolas Pelé

Responsable d'études foncier et territoires, CEREMA

Pierre Jolly

Chef de projet sites et sols pollués, ADEME





CARTOFRICHES

Mois de la sobriété foncière – Provence-Alpes-Côte d'Azur

CARTOFRICHES : une base de données



Données disponibles (septembre 2025)

À ce jour, l'application identifie **14 567** friches (hors friches reconverties) :

➔ **8 664** friches transmises par des observatoires locaux ➔ **20 observatoires locaux (+2 ajouts en cours)**

➔ **2 940** friches issues de l'Appel à Projet Fonds Friches (lauréats et candidats)

➔ **389** friches provenant d'UrbanVitaliz

1 815 friches vérifiées c'est-à-dire issues de BASIAS ou BASOL et ayant fait l'objet d'un filtre manuel pour être retenues

688 friches retenues pour le photo-voltaïque au sol (étude Ademe 2021)

71 friches remontées par des utilisateurs



Environ 60 000 hectares de friches

DONNÉES EN OPENDATA !



data.gouv.fr



Mot clé « friches »

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/sites-references-dans-cartofriches>



CARTOFRICHES : un portail cartographique



Situer des sites potentiellement en friches,
à partir de données, nationales et locales

Description de la friche
et son environnement

POURQUOI contribuer à Cartofriches ?

Échelle nationale



Disposez de données nationales pour éclairer les politiques publiques

Échelle collectivité

EPCI



Commune



- 1) Gain de temps au montage d'un observatoire
- 2) Gain de temps à la remontée d'information
- 3) Mise en visibilité des friches

Échelle projet

Contour de la friche



Disposez des 1ères informations utiles au projet

CARTOFRICHES : de l'enrichissement de données



Standard CNIG & enrichissement de données :

- + Données relatives à la propriété *+3 indicateurs*
- + Surface *+2*
- + Zonage d'urbanisme *+5*
- + Présence sur un site économiques *+2*
- + Pollution des sols *+1*
- + Bâti, emprise au sol et taux d'espace urbanisé *+5*
- + Zonages environnementaux (ZNIEFF, Natura2000, réserve naturelle) *+3*
- + Monuments historiques *+2*
- + Accessibilité aux transports (gare et échangeur autoroutier) *+2*
- + Présence de logements vacants *+1*
- + Risques (naturels et technologiques) *+2*

(+30 indicateurs)

A venir prochainement (fin 2025) :

- +Artificialisation (croisement avec OCS-GE)
- +Mutabilité des friches



gratuit // en ligne // collaboratif

Pourquoi ?

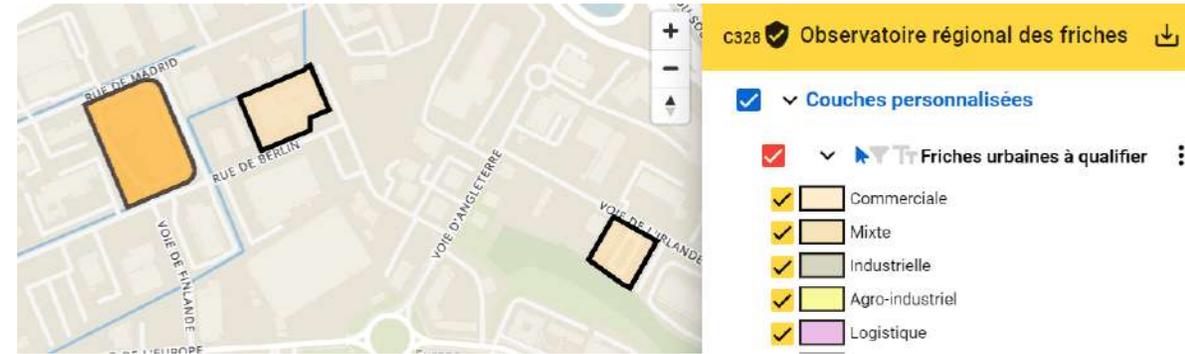
Travail au sein d'un groupe d'utilisateurs
(confidentialité) de plusieurs structures
(collaboratif)

Facilite les remontées terrain

Respect du standard CNIG

Facilité d'utilisation

<https://urbansimul.cerema.fr/>



Concrètement ?

Dessiner de nouvelles friches

Qualifier les friches (type de friche, pollution, etc.)

Exporter l'inventaire de friches

Qui ?

Région SUD, DDT (67, 68, 88), Ville d'Ajaccio, etc.



Zoom sur l'observatoire régional des friches



- **Pré-repérage régional des sites potentiellement en friche**
- **Facilité de contribution**
2 outils – UrbanSIMUL et OpenFricheMap (grand public accessible sans création de compte)
- **Contributeurs multiples**
Contributions communes, EPCI, réseau associatif + Région, Cerema, Safer
- **Fiabilité et confidentialité des données**
Consolidation de l'observatoire au sein d'UrbanSIMUL, au sein d'un cercle de collaboration
- **Animations – ateliers territoriaux**

Pour en savoir plus :

<https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/la-plateforme/les-projets/observatoire-des-friches>



gratuit // numérique & humain

Pourquoi ?

Accompagner les collectivités pour débloquer leurs projets de friches

Comment ?

Identification des acteurs pertinents

Formulation des besoins et études à réaliser

Identification des sources de financement

Concrètement ?

Échanger avec des urbanistes

Recevoir des recommandations personnalisées

Qui ?

596 sites accompagnés !

75% des collectivités agissent suite aux recommandations d'UrbanVitaliz

<https://urbanvitaliz.fr/>

Cartographie des outils

Planification territoriale

Approche opérationnelle

1. Identifier

2. Qualifier

3. Planifier

1. Montage et programmation

2. Conception

3. Réalisation

4. Suivi

URBANSIMUL

Outil d'analyse foncière
(gisements, friches
potentielles, prix, enjeux,
etc...)

Cartofriches

Base de données des
sites en friches (ou
potentiellement)

Inventaires locaux de friches

Bénéfriches
Donner de la valeur à vos projets

Outil d'aide à la décision pour quantifier & monétariser les
impacts socio-économiques et environnementaux des
projets de renouvellement urbain
Exemple d'utilisation de Bénéfriches selon le phasage !

UrbanVitaliz

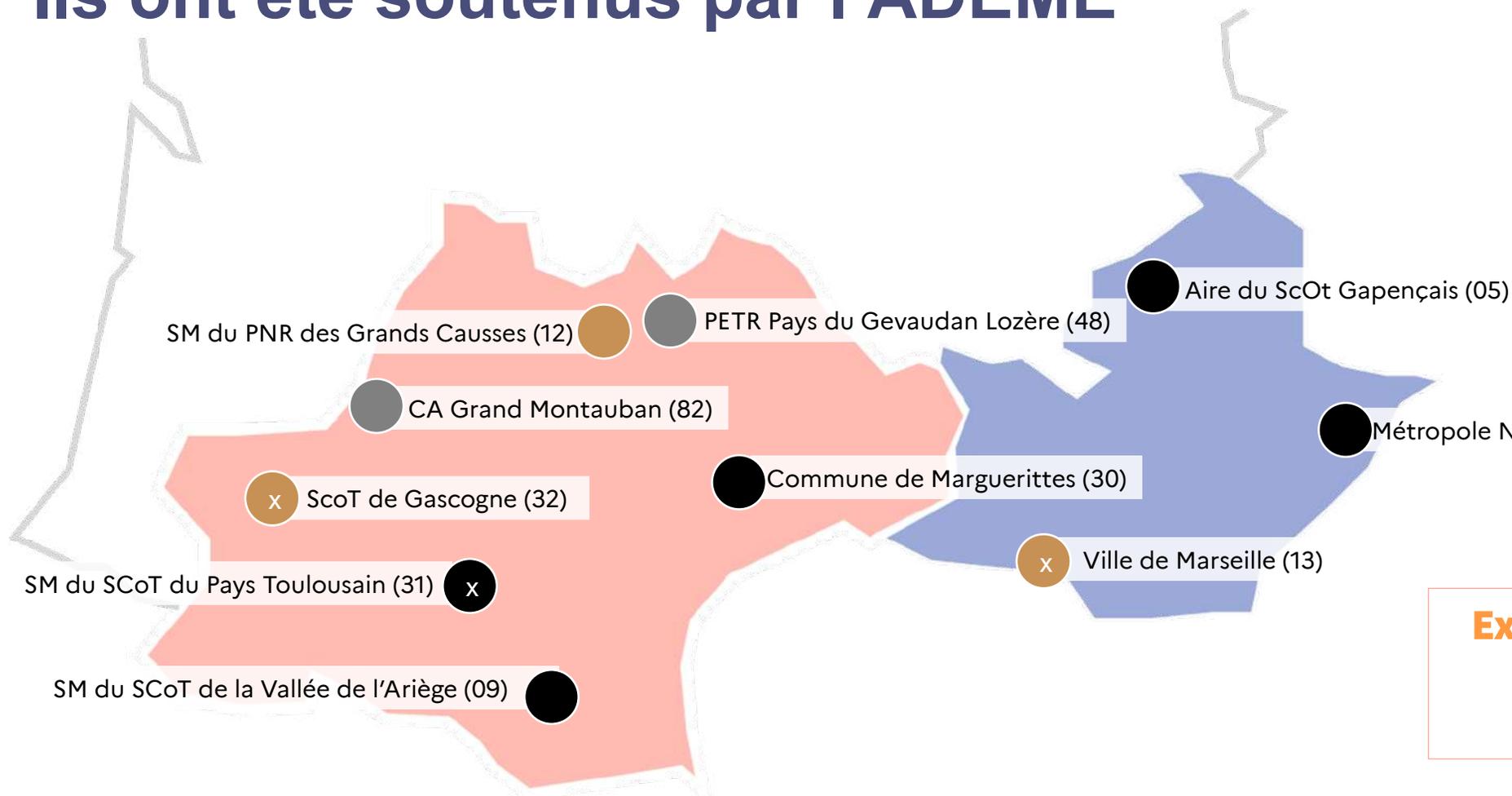
Un service d'accompagnement individualisé à
la requalification des friches, pour les
collectivités en manque d'ingénierie

Cartofriches

Mise à jour

Module d'évaluation de la mutabilité
(usages futurs les plus adaptés à un site
selon ses caractéristiques et son environnement local)

Sobriété foncière (friches et sols) Ils ont été soutenus par l'ADEME



Légende :

- Projet de sobriété foncière
- Projet de préservation des sols
- Projet d'inventaire des friches
- ⊗ Projet non contractualisé à date

Expérimentation ZAN

AMI Planifriches

Sobriété foncière (friches et sols)

Soutien financier proposé par l'ADEME

Issu des **retours d'expériences** de l'ADEME et des **remontées de terrain** (collectivités, mais également fédérations nationales, bureaux d'études...).

Planisols propose un accompagnement **financier** mais également **technique** (mise à disposition de cahier des charges, d'outils méthodologiques, interventions ponctuelles d'experts, valorisation de REX...) à destination des :

collectivités territoriales

agences d'urbanisme

établissements publics fonciers

établissements publics territoriaux



2 régions « **pilotes*** » pour **2025** :
Grand-Est et Hauts-de-France

*Ouverture du dispositif à l'échelle nationale mais priorisation des capacités de financement à destination des 2 Régions « pilotes »

Contact : planisols@ademe.fr

III. INTERVENIR SUR LES FRICHES

De la connaissance à la stratégie

Intégrer le recyclage de friches dans les projets de territoire

Lucie Isnard

Directrice métier stratégie territoriale, économie circulaire et déchets
Directrice d'agence déléguée Aix-Marseille
EODD





ACCÉLÉRONS LA TRANSFORMATION ÉCOLOGIQUE



Mois de la sobriété foncière en Provence-Alpes-Côte d'Azur SEMINAIRE DU 17 SEPTEMBRE

*ISNARD Lucie-Directrice métier stratégie territoriale et
directrice d'agence déléguée*

Intégrer le recyclage de friches dans les projets de territoire



Planification de la reconversion des friches, comment passer à l'opérationnel dans le cadre d'une stratégie territoriale ?

Les différentes étapes de la stratégie territoriale

Etape 1

Recensement des friches



Etape 2

Caractérisation des friches identifiées pour améliorer la connaissance

Etape 4

Hiérarchisation des sites et planification des projets de reconversion

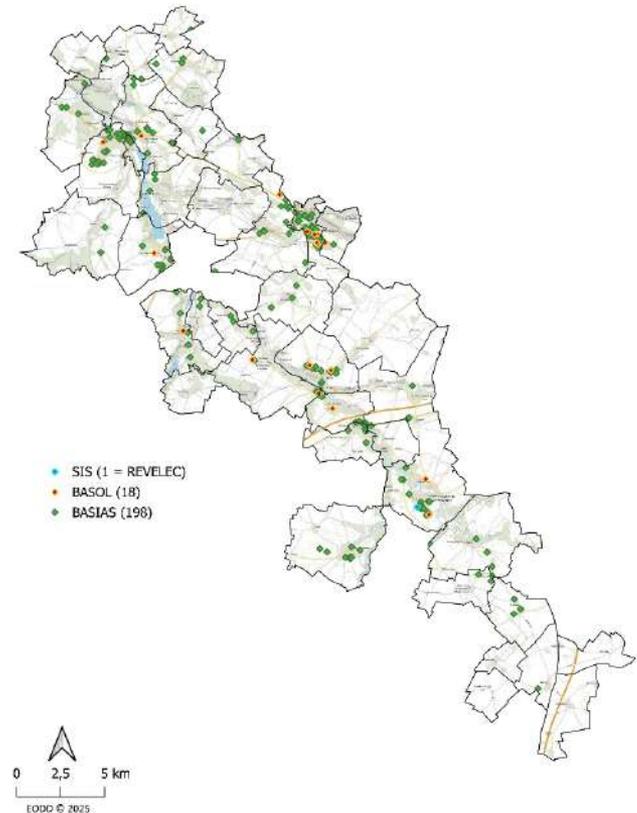
Etape 3

Définition de la vocation et du potentiel de mutabilité

Etape 1

LE RECENSEMENT DES FRICHES D'UN TERRITOIRE

- Intégration des données DATA; Carto friches, BASIAS, BASOL, SIS, fichiers fonciers...
- Inventaire plus précis sur la base d'entretiens (collectivités, acteurs du territoire) avec un questionnaire sur l'historique de certains sites.
- Définition d'une typologie de sites: occupé, potentiellement pollué...



Source EODD: carte des sites potentiellement pollués-Territoire lauréat Planifriches

Etape 2

LA CARACTERISATION DES FRICHES

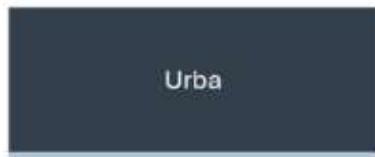
- Chaque site est qualifié selon différents critères issus des données, visites de site et entretiens avec les communes.
- Exemple de critères; zonage, prescriptions environnementales, caractéristiques du bâti, durée de la vacance, dernière activité connue ...
- C'est à ce stade que l'on peut déjà mettre en avant pour certains sites la nécessité de mener des investigations complémentaires.

Groupe [REDACTED]

EPCI d'appartenance [REDACTED]

Commune d'implantation [REDACTED]

| Code gisement | Surface du terrain en m² | Surface du bâti en m² | Référentiel cadastral | Commentaire |
|---------------|--------------------------|-----------------------|--|--------------------------------|
| 1 | 27667 | Pas de bât | ZE0033, ZE0034, ZE0108, ZE0109, ZE0110 | Stockage déchets non dangereux |



Etape 3

DEFINITION DE LA VOCATION ET DU POTENTIEL DE MUTABILITE DES SITES

1

- **Détermination de la vocation préférentielle** (lien avec le projet du territoire); **usage projeté par le territoire** (logements, vocation économique ou naturelle) croisée avec une **analyse multicritère**; niveau de contrainte pollution, risques, réseaux ...

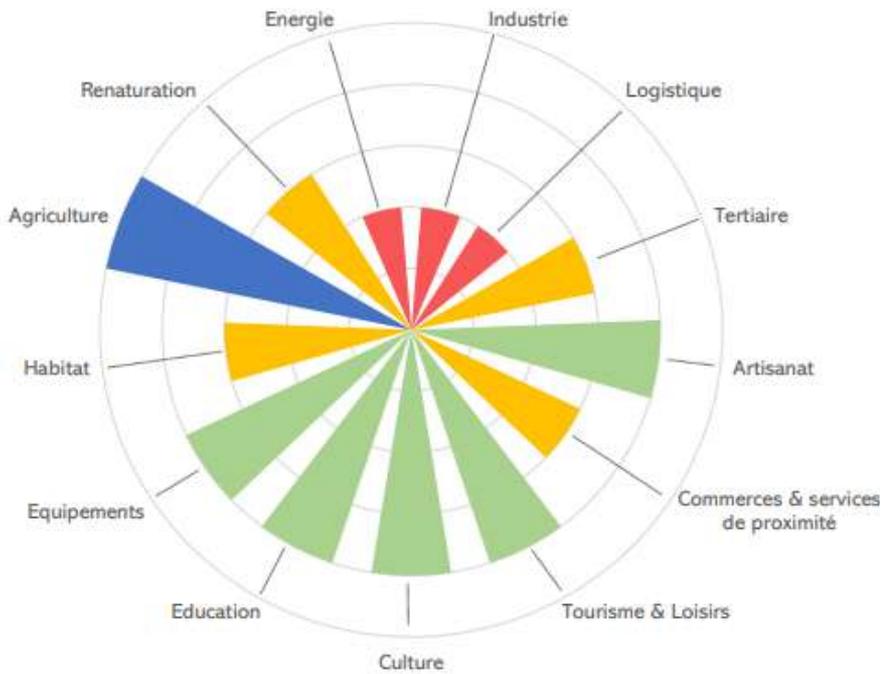
2

Notation des friches et de leur potentiel de mutabilité; notation multicritère du niveau de contraintes du site (dureté foncière, urgence liée à des enjeux de pollution...)= facteur temps.



Etape 3

DEFINITION DU POTENTIEL DE VOCATION DES SITES



■ Très pertinente ■ Pertinente ■ Peu pertinente ■ Inadaptée ■ Non évalué

| | Habitat | Renaturation | Logistique | Equipements publics |
|---------------------|---------|--------------|------------|---------------------|
| Niveau de pollution | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Risques | 1 | 4 | 1 | |
| Réseaux | 2 | 1 | 1 | |
| ... | | | | |

Etape 4

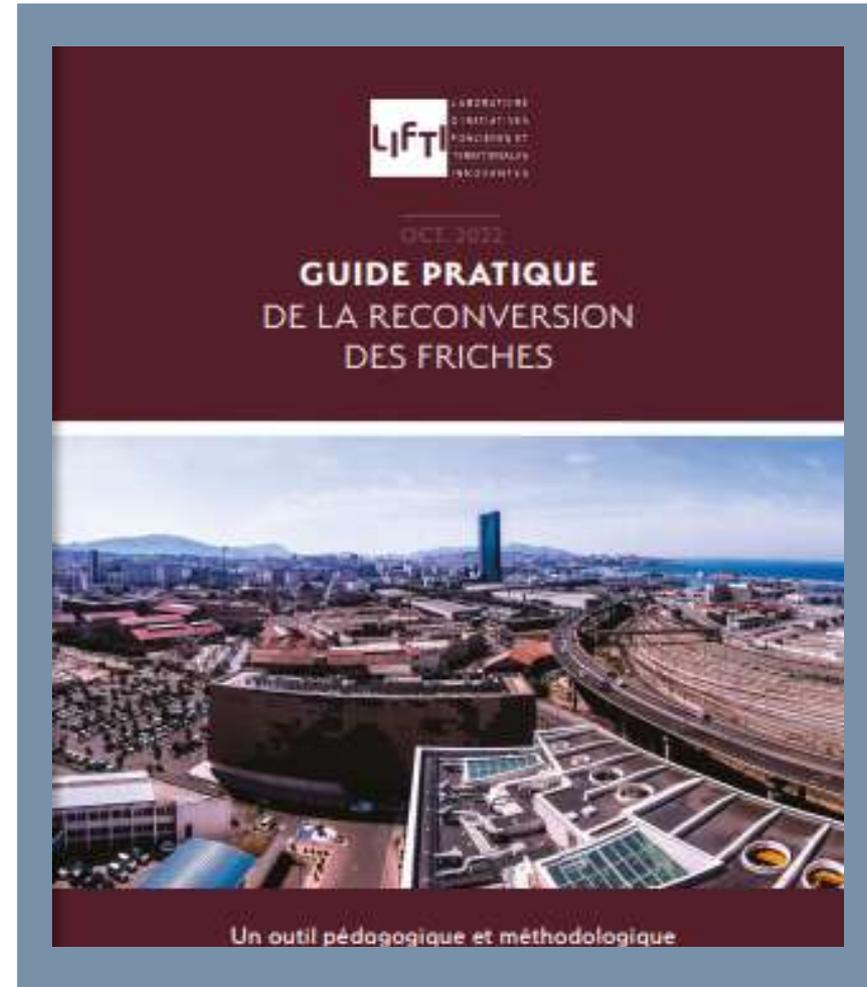
HIERARCHISATION DES SITES ET PLANIFICATION DES PROJETS DE RECONVERSION

Approche croisée sur ;

- Le **volume de sites mobilisables** à l'échelle du territoire et la temporalité qui en découle (court, moyen et long terme en fonction du potentiel de mutabilité du site).
- Les **vocations préférentielles dites « prioritaires »** pour répondre aux besoins du territoire.
- Les sites définis comme prioritaires sont détaillés au sein d'une fiche action permettant de dérouler les grandes étapes du projet de reconversion, indications d'estimations financières , les investigations complémentaires et l'enveloppe de travaux.

LES POINTS D'ATTENTION

- Inscrire le projet dans une démarche partenariale (connaissance historique des acteurs du territoire).
- Prévoir des temps « d'acculturation » sur la méthodologie de reconversion et la démarche itérative qu'elle implique.
- Adopter une approche pluridisciplinaire, la réussite du projet est directement liée à une vision « 360° » des friches.
- Intégrer le facteur temps lié à un projet de reconversion.



[LIFTI_Guide_pratique_reconversion_des_friches_2022.pdf](#)



NOS AGENCES

EODD PARIS

50 rue Albert
75013 Paris

EODD METZ

10 rue des Potiers d'Étain
57070 Metz

EODD NANCY

3 allée d'Auteuil
54500 Vandœuvre-lès-Nancy

EODD LYON

171-173 rue Léon Blum
69100 Villeurbanne

EODD SAINT-ÉTIENNE

Zone d'Activité Commerciale
du Parc Secteur Gampille
42490 Fraisses

EODD MARSEILLE

Domaine du Petit Arbois
Bâtiment Henri Poincaré
Avenue Louis Philibert
13100 Aix-en-Provence

EODD MONTPELLIER

Les Tanes Basses
2 rue de la Syrah
34800 Clermont l'Hérault

EODD TOULOUSE

Marquette
21 boulevard de la Marquette
31000 Toulouse
•
Seysse
11 avenue Pierre Semard
31600 Seysse

EODD PAU

Immeuble Le Curie
11 boulevard Lucien Favre
64000 Pau

EODD BORDEAUX

Parc Eunice Newton
213 cours Victor Hugo
33130 Bègles

EODD MIMIZAN

16 bis rue de l'Abbaye
40200 Mimizan

EODD LA ROCHELLE

6 rue Virginie Heriot
17000 La Rochelle

EODD CARAÏBES ET AMAZONIE

BP2169
97195 Jarry Cedex
Guadeloupe

contact@eodd.fr • www.eodd.fr

Tel : 04 72 76 06 90
Fax : 04 72 76 06 99

Agence d'Aix-Marseille:
Isnard Lucie; l.isnard@eodd.fr
Coudré Fabien; f.coudre@eodd.fr



TABLE-RONDE

Retour sur 5 années d'accompagnement régional sur le recyclage de friches

- *Jérôme Crozy, chargé de mission à la DREAL*
- *Pierre Jolly, chef de projets sites et sols pollués à l'ADEME*
- *Claude Bertolino, directrice générale de l'EPF*
- *Eugénie D'Aguanno, cheffe du service Aménagement et Habitat, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur*



TABLE-RONDE

Retour sur 5 années d'accompagnement régional sur le recyclage de friches

- *Jérôme Crozy, chargé de mission à la DREAL*
- *Pierre Jolly, chef de projets sites et sols pollués à l'ADEME*
- *Claude Bertolino, directrice générale de l'EPF*
- *Eugénie Daguanno, cheffe du service Aménagement et Habitat, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur*

Dispositif national confié au préfet de région



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU

PLAN DE RELANCE / Fonds Friches
(2020-2022)



LE FONDS VERT
Fonds d'accélération
de la transition
écologique dans
les territoires



AXE 3

Mesure Recyclage foncier

FONDS VERT / Recyclage foncier
(2023, 24, 25 ... 2026, 27 ?)

Dispositifs régionaux

AMI
Identification et
reconversion
des friches 2021 – 2023 - 2025



« Fonds friche / EPF »
PPI 2021-2025



FONDS FRICHES – FONDS VERT

Nature du dispositif

Une aide de l'Etat qui vise apporter une **subvention d'équilibre** à des opérations **matures** de recyclage de friches, **déficitaires** après recherche de leviers d'optimisation, et sous certaines conditions.

Un dispositif né avec le Plan de relance (fonds friches), poursuivi par le Fonds Vert (mesure Recyclage foncier)



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU



LE FONDS VERT

Fonds d'accélération
de la transition
écologique dans
les territoires



AXE 3

Mesure Recyclage foncier

Instruction DREAL / DDT-M

Intervention sur le déficit
d'opération
Subvention de dépenses liées au
recyclage foncier
Compatibilité au régime d'aides
d'Etat

Instruction ADEME



Ciblée sur les enjeux
de dépollution

SPÉCIFICITÉS DE L'INSTRUCTION ADEME

Instruction ADEME avec **2 conditions**

1. **Ancienne ICPE**

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

2. Présence ou suspicion de **Pollution**

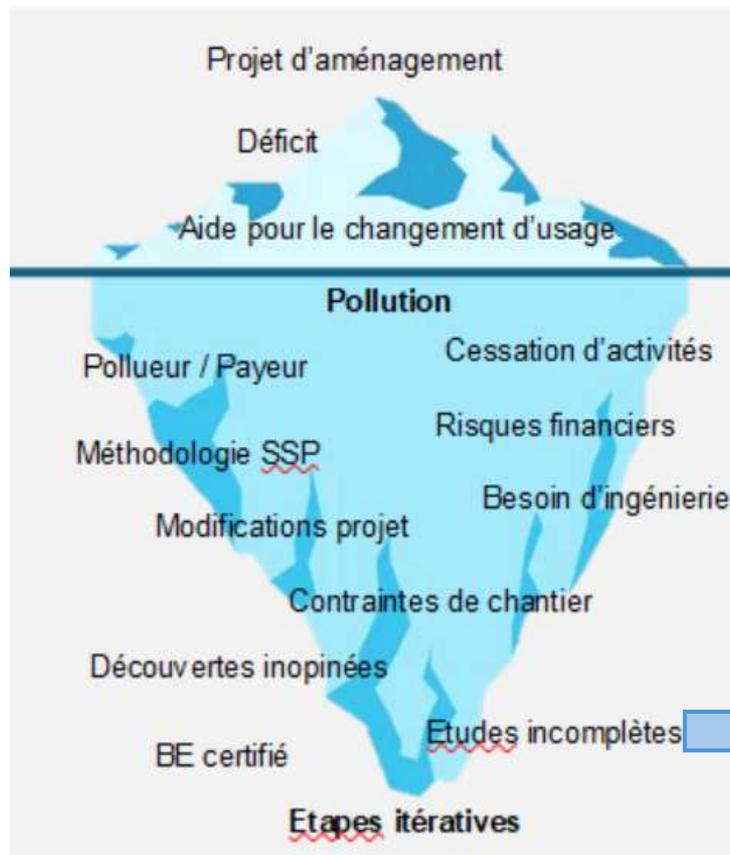
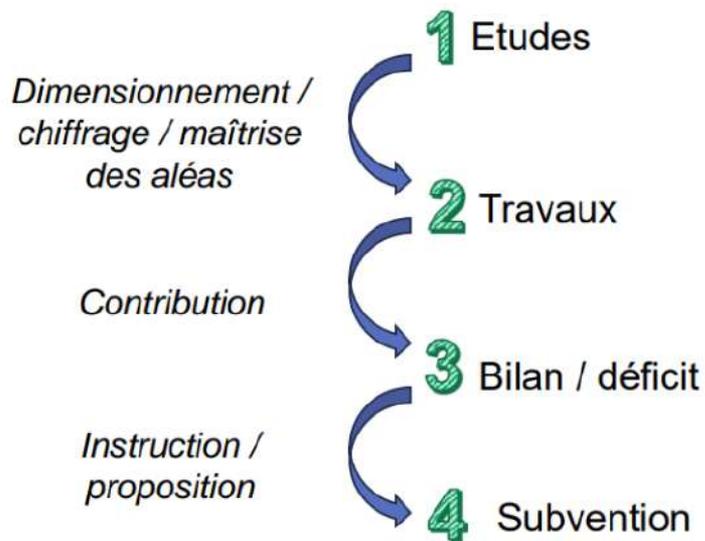


Aide à la réhabilitation d'une friche
 Changement d'usage d'un site
 Tout type de porteur de projet
 À chaque étape de la reconversion
Accompagnement ADEME



Cessation d'activités réglementaire
 Acquisition
 Construction/Aménagement
Pas d'accompagnement ADEME





Accompagne
ment par
l'ADEME

FONDS FRICHES



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU



- **3** éditions entre 2021 et 2022
- **120** candidatures et **48** lauréats
- + de **52 M€** de subventions allouées

=> près de 90 hectares de friches recyclées
=> programmation de plus de 4900
logements (dont 38 % LLS)
=> levier sur 720M€ d'investissement

L'IMPACT EN CHIFFRES

MESURE RECYCLAGE FONCIER



LE FONDS VERT
Fonds d'accélération
de la transition
écologique dans
les territoires

 **AXE 3**
Mesure Recyclage foncier

- **2** éditions (2023 et 2024) (2025 en cours)
- **122** candidatures et **68** lauréats
- + de **56 M€** de subventions allouées

=> près de 80 hectares de friches recyclées
=> programmation de plus de 2000 logements
(dont 43 % LLS)
=> levier sur 892 M€ d'investissement

Lauréats du Fonds Friches 2021-2022

Le Fonds friches du Plan de relance / Volet Recyclage foncier

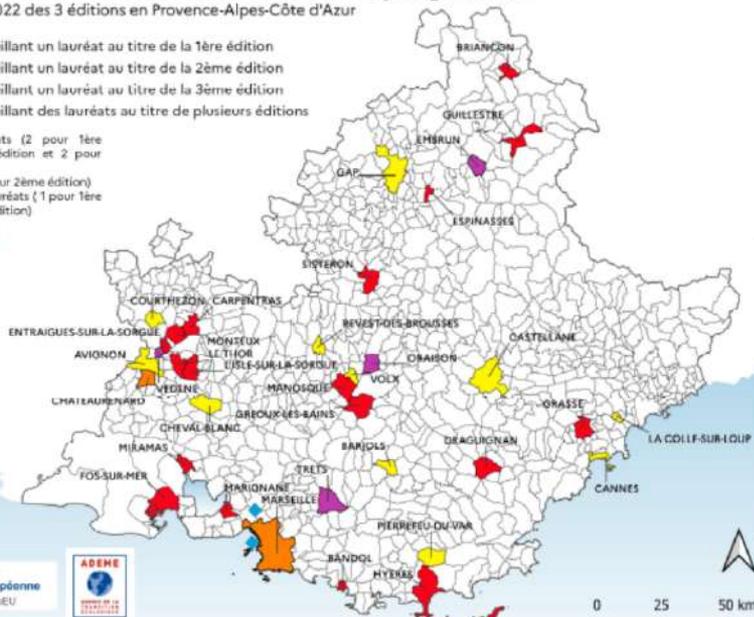
Lauréats 2021 et 2022 des 3 éditions en Provence-Alpes-Côte d'Azur

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

MARSEILLE : 10 lauréats (2 pour 1ère édition, 6 pour 2ème édition et 2 pour 3ème édition)
 GRASSE : 2 lauréats (2 pour 2ème édition)
 CHATEAURENARD : 2 lauréats (1 pour 1ère édition et 1 pour 3ème édition)

◆ Lauréat ADEME

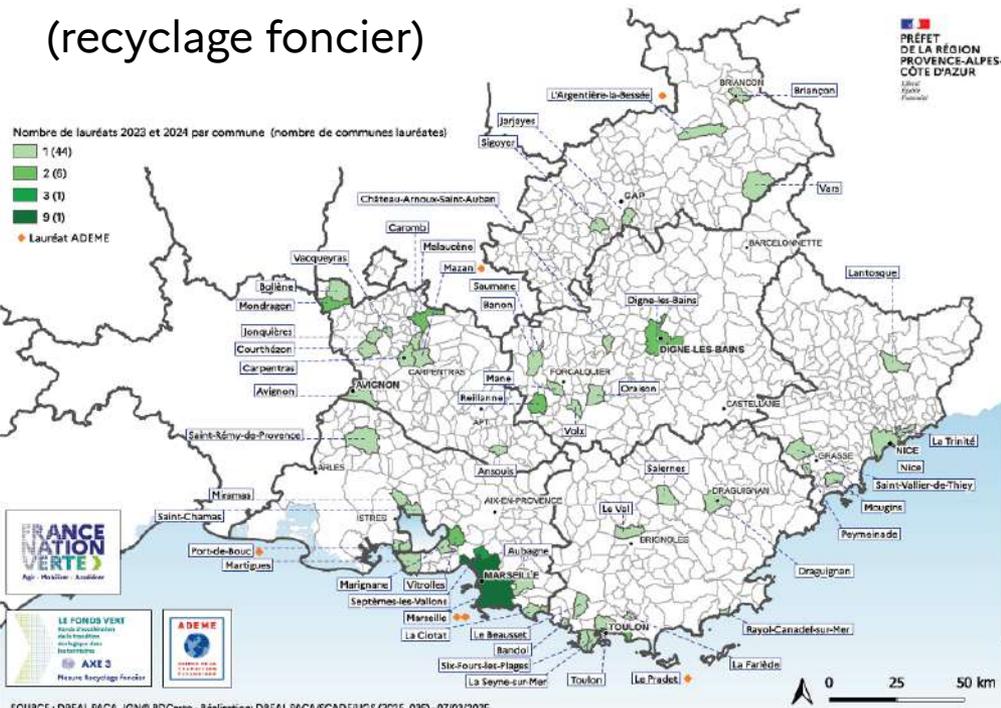
SOURCE : DREAL PACA, IGN, BDCartho - REALISATION : 26/07/2022 - DREAL PACA / SCADEJUS (N°2022-099)



Lauréats du Fonds Vert 2023 et 2024 (recyclage foncier)

Nombre de lauréats 2023 et 2024 par commune (nombre de communes lauréates)

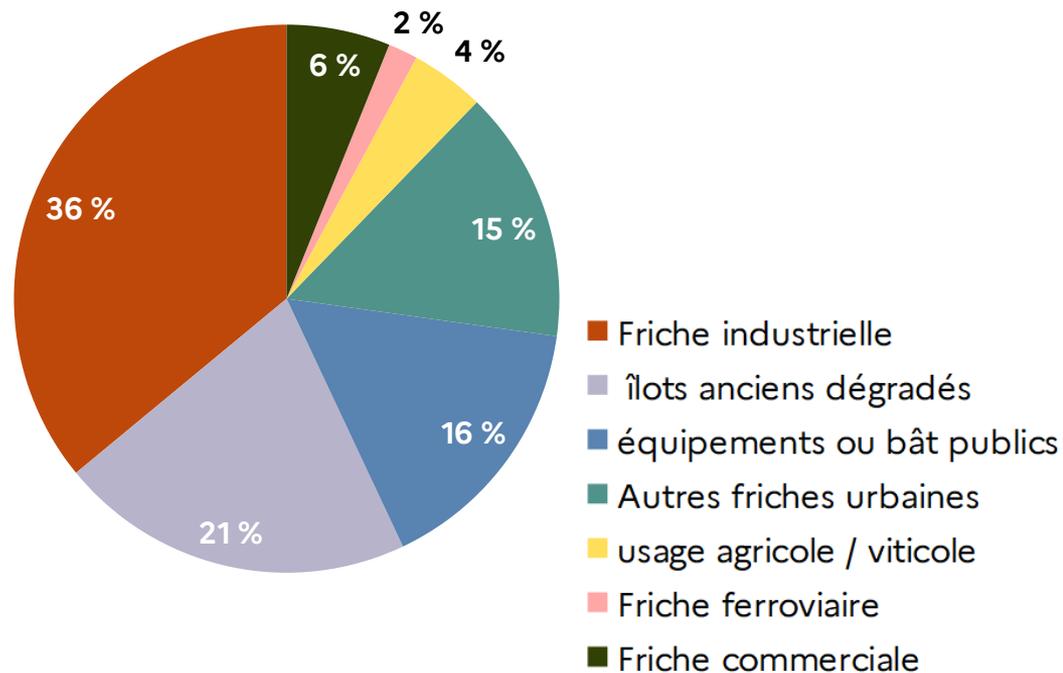
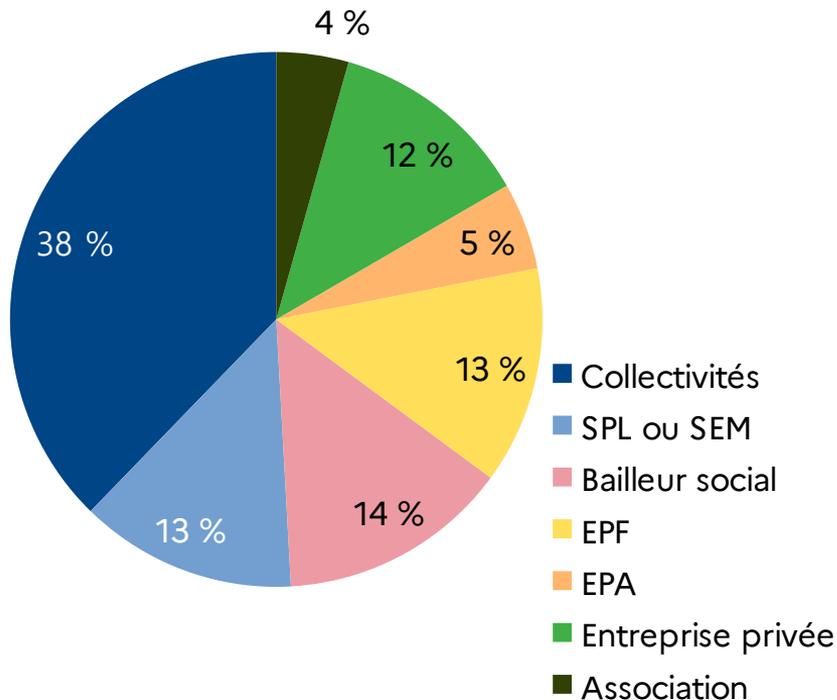
- 1 (44)
- 2 (6)
- 3 (1)
- 9 (1)
- ◆ Lauréat ADEME



SOURCE : DREAL PACA, IGN, BDCartho - REALISATION : DREAL PACA / SCADEJUS (2023_036) - 07/03/2025

DIVERSITÉ DES PORTEURS DE PROJETS ... ET DES FRICHES RECYCLÉES

Sur la base des lauréats FF + FV 23 -24







PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Exemple d'opération lauréate – fonds friches – Quartier Durable Méditerranéen du Réal Martin (Pierrefeu-du-Var – 83) porté par la SPL Méditerranée



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU

- **friche** : requalification de l'ancien sanatorium. Site en friche depuis 1996, environ 5 hectares de foncier disponible
- **emprise foncière** : 4,9 hectares
- **programmation** : 243 logements prévus (69 logements en locatifs intermédiaires + 62 logements en accession aidée + 34 LLS (PLAI/PLS) + 67 logements individuels en accession libre
- **subvention accordée** : **902 908 €** pour un montant total de dépenses de 10 854 924 €
- **livraison de l'opération** : 2025



Exemple d'opération lauréate – fonds vert Résidence Lapie (Château-Arnoux-Saint-Auban 04) porté par le bailleur social UNICIL

- **friche** : ancien gymnase
- **emprise foncière** : 1,767 ha
- **programmation** : construction de 21 logements sociaux, places de stationnement et espaces verts avec jardins partagés
- **subvention accordée** : **315 000 €** pour un montant total de 3 784 734 € de dépenses (8%)
- **livraison prévisionnelle de l'opération** : **2026**



- Un **effet levier** sur les territoires indéniable
- Un dispositif qui œuvre en faveur de la sobriété foncière et permet de faire face aux surcoûts du recyclage foncier
- ... mais

- un travail d'instruction pointu (technique, économique, juridique), sur des dossiers nombreux et de plus en plus complexes
- des limites budgétaires + juridiques, ne permettant pas de répondre à toutes les demandes
- aléas et complexité (seulement 22 conventions soldées ...)
- la vocation prioritaire initiale « logements + activités productives-industrielles » de moins en moins présente

15 ans de retour d'expériences :

- Lauréats ADEME pour études et travaux de dépollution (depuis 2010) : 15 projets
- Typologie des porteurs de projet :

National → 50 % des collectivités

PACA → 90% des promoteurs

- L'effet levier (ou l'incitativité) souvent a confirmer
- Une région peu industrialisée
- Une typologie du territoire très contrasté



Outils ADEME :

Bénéfriches
Donner de la valeur à vos projets

m
Mutafriches

Financement ADEME :

FRANCE
TRANSITION
VERTE
AGIR • MODERNISER • ACCOMPAGNER

agir
MISER LE
TRANSITION
ECOLOGIQUE

Prochaines étapes :

- ✓ Intégration du ZAN dans les politiques publiques locales
- ✓ Planification de l'urbanisme dont utilisation des friches
- ✓ Aide à la décision, devenir moteur et voir la réhabilitation des friches comme une opportunité



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

CLAUDE BERTOLINO,
Directrice Générale de
l'EPF Provence-Alpes-
Côte d'Azur

17 SEPTEMBRE
2025

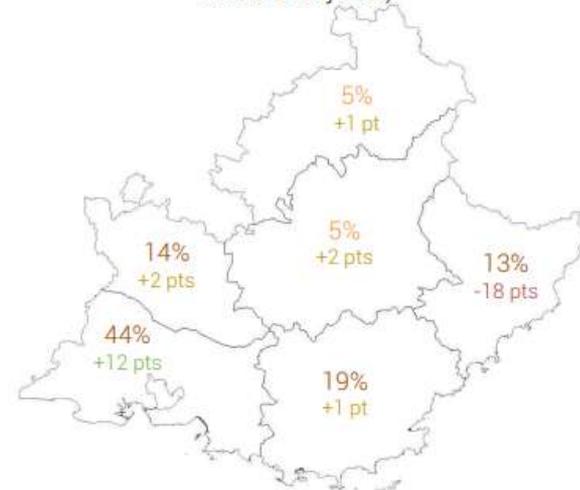
LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EST À L'OEUVRE

A noter, les autorisations, issues de transformation sont en augmentation depuis 2020 avec **18%** des autorisations en 2024, le pic ayant été atteint en 2022 avec **5 286** logements transformés autorisés.

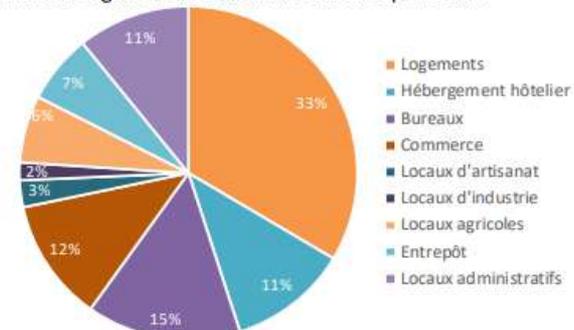
Les autorisations de logements créés par type d'opération



Part de construction sur existant parmi les logements autorisés en 2025 (en cumul à fin juillet) et évolution 2024 (en cumul à fin juillet)



Destination d'origine des locaux transformés depuis 2013



Opérations de travaux sur existant avec création de logements en de janvier à avril 2025 :

68% transformations avec ou sans extension/diminution de surface (inclut les changements de destination, réhabilitations, scissions/regroupements de logements ...)

32% extensions ou diminutions de surface seules

Valeurs conformes à la moyenne depuis 2013

FONDS FRICHES ÉTAT / FONDS VERT ÉTAT / FONDS FRICHES EPF

Dans le cadre du Plan de Relance, le Fonds Friches État a été mis en œuvre au cours des années 2021 et 2022, à destination du financement d'opérations de recyclages.

Sur un total de 46 lauréats sur les 3 premières éditions du Fonds Friches Etat : **26 dossiers sont sur du foncier porté par l'EPF en 2021-2022** pour un montant de **31,868 M€**.

Dont 11 opérations portées ou co-portées par l'EPF :

| Édition | Commune / Site | Montant |
|--------------------------|---|---------|
| 1 ^{ère} Édition | (06) Cannes / Ansaldo Breda | 1,77 M€ |
| | (06) La Colle sur Loup / Belambra | 685 K€ |
| | (83) Barjols / Les tanneries | 2,41 M€ |
| 2 ^{ème} Édition | (06) Grasse / Biolandes | 200 K€ |
| | (13) Marseille / Château Vert | 1 M€ |
| | (83) Bandol / Cinéma | 300 K€ |
| | (83) Hyères / Massillon | 1,8 M€ |
| | (84) Entraigues sur la sorgue / Quartier gare | 1 M€ |
| 3 ^{ème} Édition | (04) Oraison / Le Cigare | 250 K€ |
| | (05) Embrun / Domaine de Chauveton | 1,19 M€ |
| | (84) Vedène / Jean Bouin | 850 K€ |

Nature de l'intervention de l'EPF :

 Co-portage  Portage

FONDS DE MINORATION

FONDS VERT (DEPUIS 2023)

Depuis 2023 (et à fin juillet 2025) :

- 14 dossiers, sur du foncier EPF, ont bénéficié d'un total 12,161 M€ ;
- 10 dossiers, portés/co-portés par l'EPF, ont bénéficié d'un total de 10,562 M€ ;
- Soit 24 dossiers pour 22,724 M€ d'aides.

Ces 24 dossiers concernent 22 opérations (2x2 dossiers concernant la même opération) sur 21 communes (3 dossiers concernant la même commune).

| | | |
|----|--------------------------------------|-------------------------------|
| 04 | Digne Les Bains | Ilots Pied de Ville et Dufour |
| 04 | Mane | Ilot Bourgade |
| 04 | Manosque | Alicante - NPNRU |
| 04 | Oraison | Site Lacroix |
| 04 | Reillanne | Ilot Château |
| 04 | Saumane | Centre Bourg |
| 05 | Sigoyer | Ancien Hôtel |
| 06 | Cannes | Picolo |
| 06 | La Trinité | Gare |
| 06 | Nice | Jean Médecin |
| 13 | Marseille | Plombières / Locquesienne |
| 13 | Saint Chamas | ZA les Plaines |
| 13 | Septèmes Les Vallons | Cave |
| 13 | Septèmes Les Vallons x 2 dossiers | Friche Duclos |
| 13 | Vitrolles | Cap Horizon |
| 83 | Draguignan | Eldorado (ancien cinéma) |
| 83 | La Seyne | Verlaque |
| 83 | Salernes | Ancienne école |
| 83 | Six Fours | République |
| 83 | Toulon | Ste Musse |
| 84 | Avignon x 2 dossiers | Montclar |
| 84 | Caromb | Rue de la Baisse |

Nature de l'intervention de l'EPF :

 (Co-)Portage  Foncier EPF

FONDS FRICHES ÉTAT / FONDS VERT ÉTAT / FONDS FRICHES EPF

Ce dispositif, financé sur fonds propres par l'Établissement Public Foncier à hauteur de 17.5M€ sur 5 ans (PPI 2021 – 2025), soit 3,5 M€ par an, a engendré depuis son instruction, post Conseil d'Administration du 24 juin 2025

28 opérations ont bénéficié d'un accord du Conseil d'administration afin de leur octroyer des fonds pour un montant de **14,517 M€**

7 opérations ont été cédées, représentant **524 logements**, et consommant un montant de **4,72 M€** de Fonds de recyclage foncier EPF.

21 opérations restent à céder, représentant **1 132 logements**, pour un montant total de **9,797 M€** de Fonds de recyclage foncier EPF

A noter que, post Conseil d'Administration du 25 novembre 2025 prochain, il restera 500K€ non engagés sur la période 2021-2025, soit 17M€ engagés

FONDS FRICHES ÉTAT / FONDS VERT ÉTAT / FONDS FRICHES EPF

L'EPF a déterminé l'usage de ces « fonds Friches EPF » lors de son Conseil d'administration du 9 Mars 2021 qui a approuvé les conditions d'affectation et critères d'éligibilité du fonds de minoration pour le recyclage foncier des biens :

- L'opération devra être constituée d'une friche et être propriété de l'EPF ;
- L'opération devra avoir une sortie opérationnelle avec un ou des opérateurs connus ;
- L'opération devra être déficitaire malgré la participation financière des partenaires ;
- L'opération devra justifier d'un surcoût de travaux important (déconstruction ou/ et dépollution renchérissant significativement le coût initial du foncier) ;
- Pour les opérations à vocation habitat, l'opération devra comporter au moins 33% de LLS ou/et en accession sociale à la propriété en fonction de la situation de la commune au regard des objectifs SRU ou/et du PLH ;
- Pour les opérations à vocation économique, l'opération devra être dédiée à l'économie productive, à l'activité économique et artisanale locale ;
- L'opération devra permettre la moindre artificialisation du foncier et favoriser la désimperméabilisation des sols entre la situation d'origine du bien et du foncier et son usage futur dans le cadre d'une approche globale ;
- Le foncier situé sur les périmètres d'intervention des 2 EPA, ne devrait pas bénéficier du fonds de recyclage sauf cas très exceptionnels.

⇒ Ce fonds de minoration EPF peut se cumuler avec le fonds friche Etat et/ou les fonds SRU/EPF



PERIMETRE DU SITE

Programme de l'opération

- Entrepôts logistiques
- Plateaux de tournage
- Studios,
- Salles de spectacle et de répétition
- Bureaux
- Hôtel
- Logements et résidence étudiants

Fonds Friche État

Opération lauréate de la 1ère édition du Fonds Friche État (1,77M€).

Fonds de recyclage foncier EPF

Opération bénéficiaire du Fonds de recyclage foncier de l'EPF (500K€).



PERIMETRE DU SITE

Programme de l'opération

- Site Lacroix : réalisation de 56 logements dont 26 logements aidés
- Site Cigare : réalisation de 33 logements dont 13 logement aidés
- 138 places de stationnements
- 1 local d'activité divisible d'environ 300m²

Fonds Friche État

Opération lauréate de la 3ème édition du Fonds Friche État (250 K€) pour le site Cigare.

Fonds Vert État / Recyclage foncier

Opération bénéficiaire du Fonds Vert de l'État (946,4 K€) pour le site Lacroix.



PERIMETRE DU SITE

LÉGENDE

-  Bâties avec intérêt patrimonial à recomposer
-  Bâties à démolir

Programme de l'opération

- Projet de 100 logements dont 50% LLS Répartis entre 67 neufs et 33 rénovés Une Maison de Famille de 160 m²
- Enjeu de transformer des studios balnéaires en logements familiaux à l'année.
- Volonté de mixer le logement libre et le social dans le neuf et le rénové.

Fonds Friche État

Opération lauréate de la 1^{ère} édition du Fonds Friche État (685 K€).



Projet livré

Fonds SRU

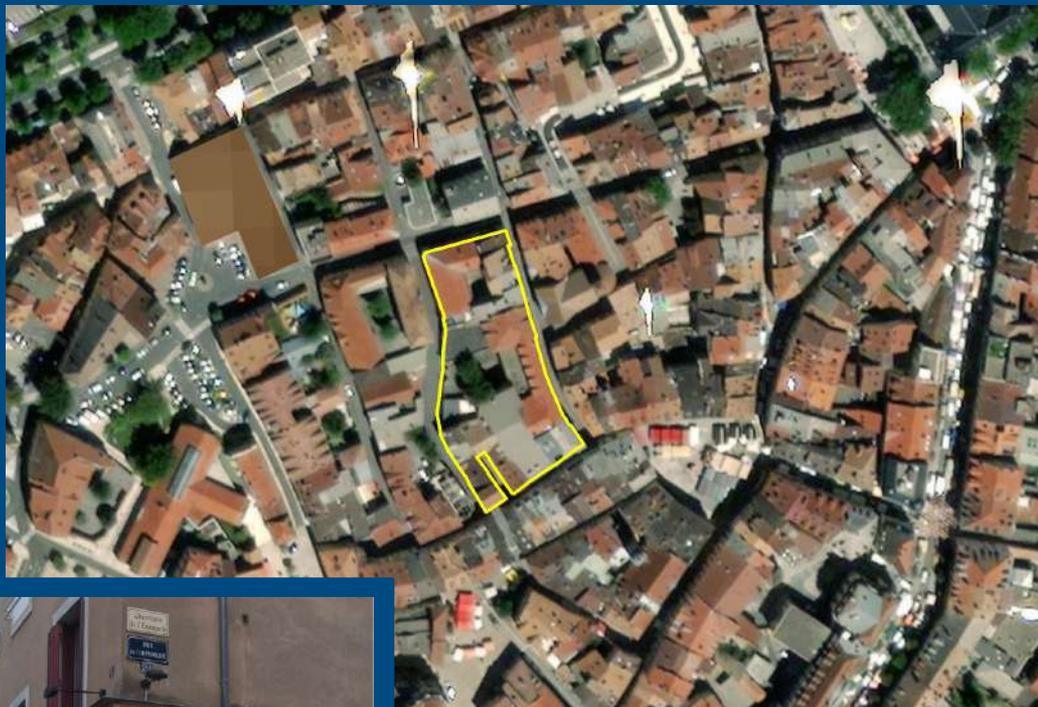
500 K€ de minoration foncière au titre des fonds SRU de l'EPF affectés par 2 Conseils d'Administration (280 K€ en CA du 29 février 2016, et 220 K€ en CA du 29 novembre 2018).

Fonds Friche État

Lauréat de la 1^{ère} édition du Fonds Friches État et obtention d'un montant de minoration de 580 K€

Programme de l'opération

- 73 logements avec :
 - 65 logements collectifs ou intermédiaire dont 26 logements locatifs sociaux, 4 PSLA, 8 maisons individuelles en accession libre).
- 639 m² de surface de plancher dédiés à des activités tertiaires (bureaux, services de proximité, commerce, etc.) ;
- 142 places de stationnement dont 26 publiques ; une place d'environ 580 m² ;
- des voiries adaptées ;
- des structures de rétentions des eaux pluviales ;
- des plantations d'arbres à haut jet.



Périmètre du projet



Photo de l'existant

Fonds Friches État

Opération lauréate de la 1^{ère} édition du Fonds Friches État (2M€)

Programme de l'opération

- Opération de requalification de centre ancien qui s'inscrit dans le plan « Action cœur de Ville »
- Projet mixte : 107 logements 100% social, des locaux culturels et commerciaux, et des stationnements en sous-sol.
- 3 000 m² de superficie totale pour 7 939 m² de surface de plancher
- Opérateur : 3F Sud
Cessions à 3F Sud par l'EPF en août 2024

Fonds SRU/EPF

Opération bénéficiaire du Fonds SRU/EPF (1M€)

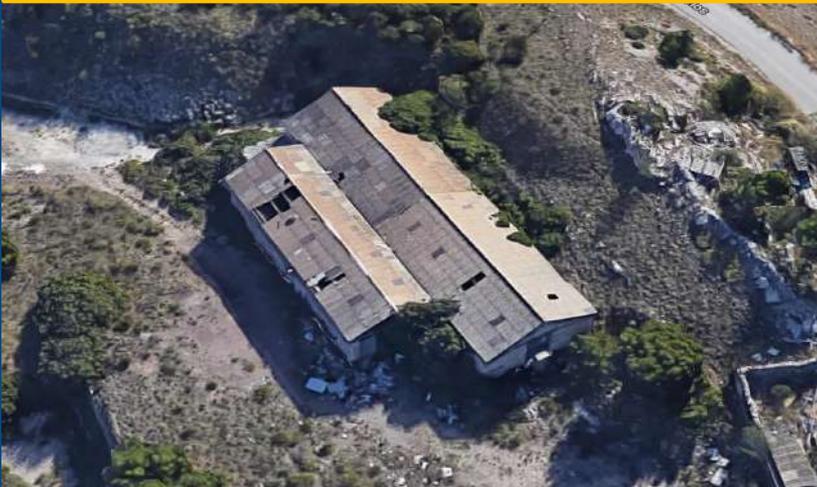
RETOUR D'EXPÉRIENCES

SEPTÈMES-LES-VALLONS (13) / SITE « DUCLOS »

Opération livrée



PHOTOS DE L'EXISTANT



Programme de l'opération

- Démarche Ecoquartier initiée par la commune depuis 2015 sur le secteur nord de la ville,
- Projet d'écoquartier de 350 logements dont 40 % de logements sociaux dans une commune SRU en constat de carence et programmé dans le PLH métropolitain

Fonds Vert État / Recyclage foncier

Attribution d'un fonds vert en 2023 pour 1,8 M€ et d'un fonds vert complémentaire de 1,4 M€ en 2024, soit un total de 3,2M€

RETOUR D'EXPÉRIENCES

BARJOLS (83) / SITE « LES TANNERIES »



Mars 2019

AVANT



Mars 2022

APRES

Programme de l'opération

- 3 ilots bâtis créant
 - 45 logements dont 15 en accession sociale et 15 en logements sociaux,
 - des commerces
 - locaux associatifs en rdc,
- la création d'un parking public en sous-sol,
- un équipement
- 2 espaces verts et un parc public (4000 m²) afin de permettre le renouveau du centre village face à la cascade.

Fonds Friche État

Opération lauréate de la 1^{ère} édition du Fonds Friche État (2,41 M€)

Fonds de recyclage foncier de l'EPF

Opération bénéficiaire du Fonds Friches État (1,5M€).

RETOUR D'EXPÉRIENCES

QUESTIONNAIRE ESTIVAL DE L'EPF – PPI 2026-2030

(RÉPONSES AU 04 SEPTEMBRE 2025)

- **Participation** : **+89,5%** par rapport au précédent questionnaire de 2020 (et il reste encore 2 semaines avant clôture du questionnaire)
- **Répondant** : **83,1%** des répondants représentent des communes
- **Répartition géographique** : Dept.04 : 10,8% Dept.06 : 18,5 % Dept.83 : 16,9 %
Dept.05 : 6,2 % Dept.13 : 29,2 % Dept.84 : 20 %
- **Témoignage sur le partenariat avec l'EPF très positif !** *Ce qu'ils en disent... :*

Partenariat efficace
et de confiance

A l'écoute / Force de
proposition / réactif

Très bonne
expérience,
relations fluides
avec l'EPF

Ils sont très positifs ! L'EPF est un partenaire essentiel pour notre territoire. Il nous permet d'intervenir et de maîtriser des fonciers stratégiques pour loger les actifs de notre bassin de vie et accueillir les entreprises de nos filières d'excellence. Ses équipes et nos interlocuteurs sont très à l'écoute et réactifs. Ce partenariat, qui se traduit par plusieurs conventions, est un atout.

Entière satisfaction : nous sommes réellement écoutés, conseillés et accompagnés par les référents sur tous les projets. Quant à la Direction, elle est facilitante pour nous permettre d'avancer sur les projets.

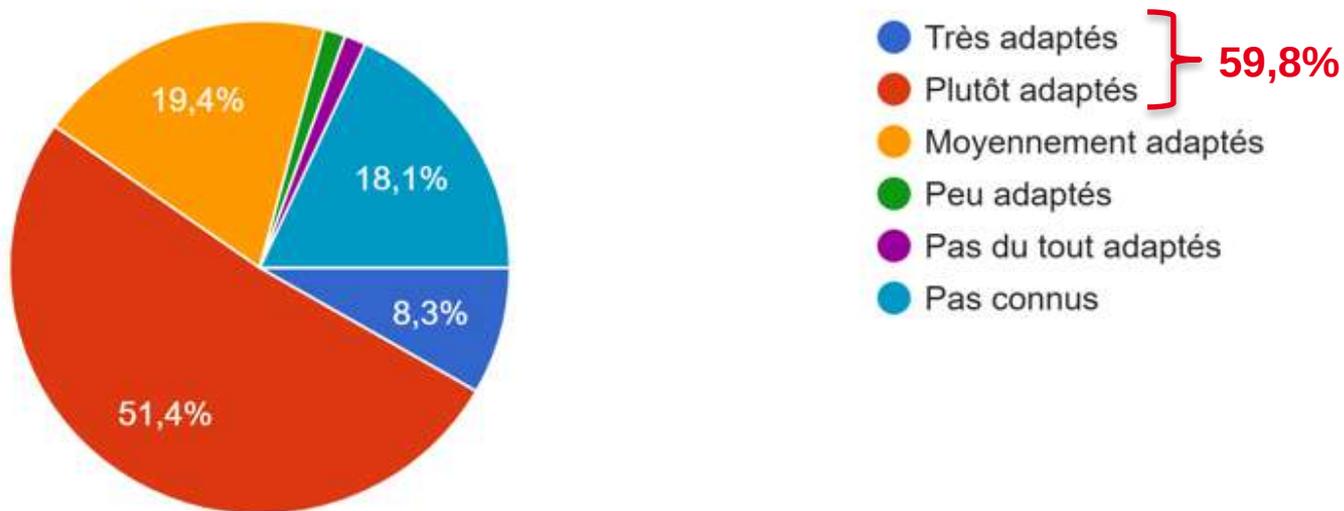
RETOUR D'EXPÉRIENCES

QUESTIONNAIRE ESTIVAL DE L'EPF – PPI 2026-2030

(RÉPONSES AU 04 SEPTEMBRE 2025)

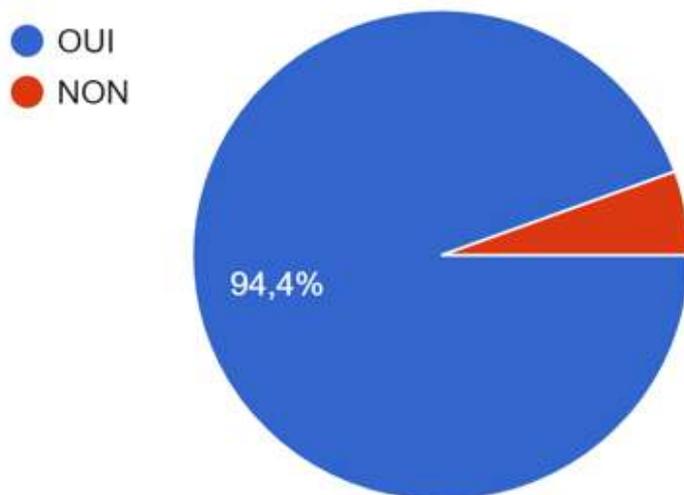
Focus sur le Fonds de recyclage foncier de l'EPF

Selon vous, ces critères d'affectation du Fonds de recyclage foncier de l'EPF sont :



Focus sur le Fonds de recyclage foncier de l'EPF

Selon vous, le Fonds de Recyclage foncier de l'EPF doit-il être pérennisé pour le PPI 2026-2030 ?



Si vous avez indiqué « Oui », merci d'indiquer s'il doit être pérennisé avec le même montant :

- **73%** : *Oui / Si possible / Même montant / à minima avec le même montant*
- **11%** : *Oui à minima / Oui au moins*
- **13%** : *Augmentation / montant supérieur*
- **2%** : *Autres*

A NOTER...

- Un effet levier indéniable sur les territoires et pour les opérations dans l'accélération de leur sortie, voire dans le fait de les rendre possible dans un contexte de retournement économique
- Un écosystème qui a joué le jeu (État, Région, EPF, EPA, SPL, etc.)
- La complexité, les enjeux, et les besoins (notamment en ingénierie) des projets étant ce qu'ils sont, **l'argent ne fait pas tout...**

Mois de la sobriété foncière
en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Séminaire Recyclage foncier et immobilier

**Accompagnement de la Région SUD
en matière d'identification et de reconversion
des friches**

Mercredi 17 septembre 2025

Service aménagement et habitat
maregionsud.fr





Éléments de contexte

maregionsud.fr



Contexte de l'AMI « identification et reconversion des friches »

➤ Contexte national qui favorise le renforcement des actions sur les friches (loi SRU: « utilisation économe de l'espace », ALUR: « modération de la consommation de l'espace », puis désormais « sobriété foncière »/ZAN)

➤ Feuille de route partagée sur la sobriété foncière (début 2020)

1. 13 acteurs publics qui s'associent autour d'une même problématique
2. Un support de communication partenarial et des actions coordonnées en matière de gestion économe de l'espace

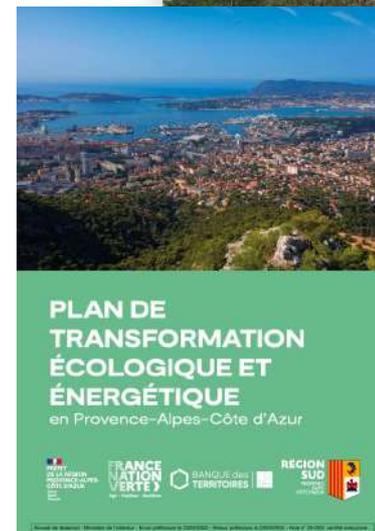


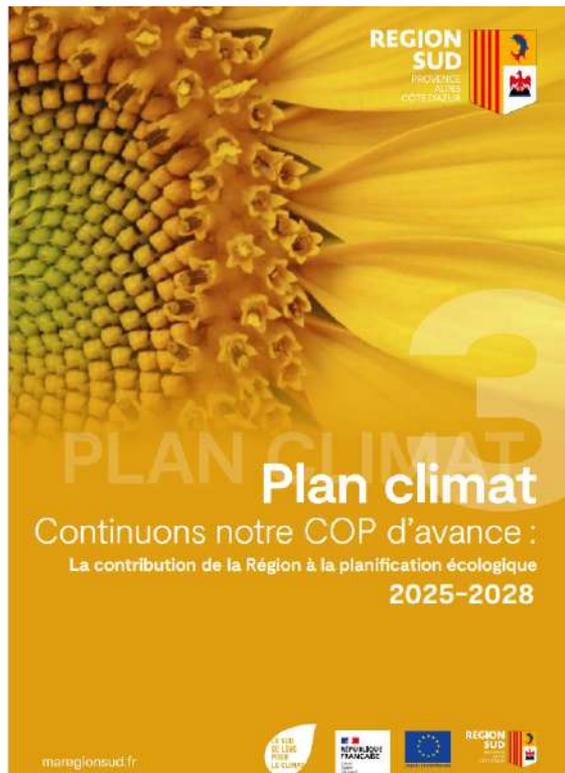
- Stratégie régionale pour une gestion plus efficiente du foncier

(décembre 2020)

- **Plan de transformation écologique et énergétique en Provence-Alpes-Côte d'Azur** : adopté le 11 décembre 2024 lors de la conférence des parties (COP) régionale et validé le 23 avril 2025 (délibération n° 25-0031)

-> Objectifs de sobriété foncière en adéquation avec les enjeux et les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (**SRADDET**).





Plan climat 3 « Continuons notre COP d'avance » 2025-2028

-> contribution de la Région à la planification
écologique (délibération n° 25-0212 du 25 JUIN 2025)

➤ **Deux premiers AMI** « identification et reconversion des friches » en 2021 et 2023, et une **3ème édition lancée en 2024** avec comme objectifs prioritaires :

 L'accompagnement à la reconversion de friches en phase pré opérationnelle pour prendre en compte les enjeux régionaux (développement économique, aménagement durable, énergies renouvelables, économie circulaire et déchets notamment);

 Le soutien à la réalisation de stratégies foncières;

 Le soutien aux projets de renaturation à titre d'expérimentation depuis l'AMI 2.

-> logique de complémentarité avec les autres dispositifs existants, dont la mesure Recyclage Foncier du Fonds vert.



AMI FRICHES : BILAN DES TROIS ÉDITIONS

maregionsud.fr



Définition de « friche » : espace laissé à l'abandon, temporairement ou définitivement, à la suite de l'arrêt d'une activité portuaire, industrielle, de service, de transformation, de défense militaire, de stockage, de transport.

- Candidature: uniquement EPCI, lien avec les politiques contractuelles.
- Types de dépenses éligibles : diagnostics et relevés préalables, études préop ou de faisabilité, acquisition foncière.
- Taux de subvention : 40 % volet études et 20 % volet acquisition foncière.

Lauréats : 8 EPCI pour 13 sites sur 14 dossiers déposés. 7 projets abandonnés

(dont deux retenus au titre de l'AMI 3), et 6 en cours.

Référence à la définition du code de l'urbanisme: « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables » (L111-26)

- Candidature: uniquement EPCI et 1 candidature par EPCI
- Dépenses éligibles : mêmes dépenses que AMI 1 + dépenses de sécurisation de site et d'urbanisme transitoire
- Taux de subvention : volet études et occupation transitoire 40 % et volet acquisition foncière et sécurisation du site 20 %

Lauréats : 9 candidatures ont été retenues pour 10 sites (9 EPCI) sur 11

mairegionsud.fr

candidatures. 2 projets non démarrés, 6 en cours et 1 abandonné.

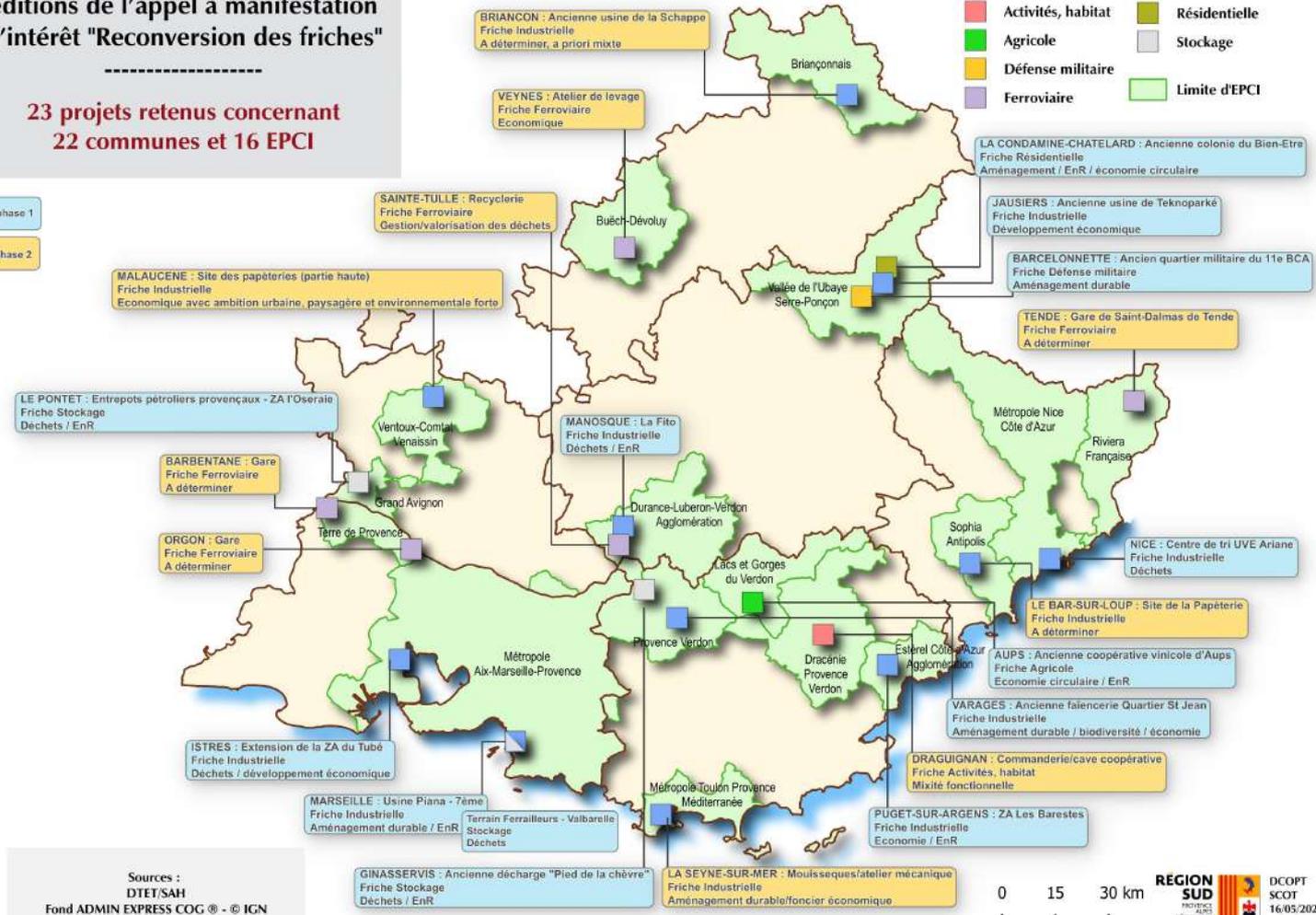
Lauréats des première et deuxième éditions de l'appel à manifestation d'intérêt "Reconversion des friches"

**23 projets retenus concernant
22 communes et 16 EPCI**



- Type de friche :
- Activités, habitat
 - Agricole
 - Défense militaire
 - Ferroviaire
 - Industrielle
 - Résidentielle
 - Stockage
 - Limite d'EPCI

- AMI phase 1
- AMI phase 2



Sources :
DTET/SAH
Fond ADMIN EXPRESS COG © - IGN



L:\SIG_REGIONAL\PROJETS_CARTO\PC25030_AMI_Friches_Phases1_2\AMI_Friches_Phases1_2.rpt

Intégration d'une souplesse dans la définition de friche.

- Candidature: EPCI, mais demande de subvention peut être portée par commune, Syndicats mixtes, SEM-SPL concessionnaire d'une opération d'aménagement
- Dépenses éligibles : idem sauf pour urbanisme transitoire -> travaux d'occupation transitoire uniquement.
- Taux de subvention : volet études et occupation transitoire 40 %, volet acquisition foncière et sécurisation 20 % + majoration de 20 % pour renaturation
- AMI ouvert à l'année; lien avec les politiques contractuelles « Nos territoires d'abord » / CPER.

Lauréats : 12 EPCI, un SCOT et 22 sites. 9 demandes de subvention déposées (aout 2025).

Lauréats de la troisième édition de l'appel à manifestation d'intérêt "Reconversion des friches"

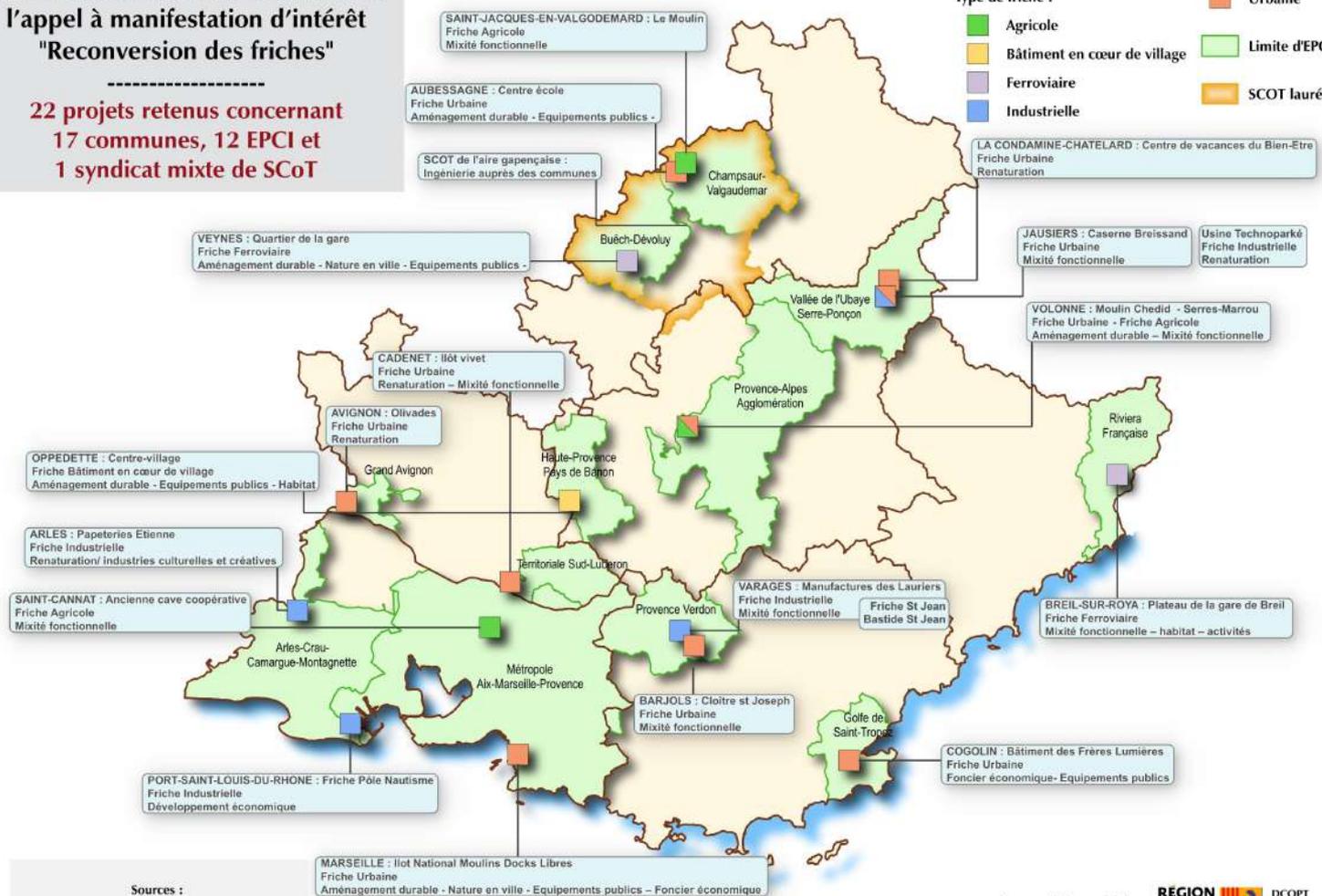
22 projets retenus concernant 17 communes, 12 EPCI et 1 syndicat mixte de SCoT

LE SUD SE LÈVE POUR LE CLIMAT

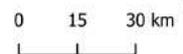


Type de friche :

- Agricole
- Bâtiment en cœur de village
- Ferroviaire
- Industrielle
- Urbaine
- Limite d'EPCI
- SCOT lauréat



Sources : DTET/SAH
Fond ADMIN EXPRESS COG © - IGN



REGION SUD
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

DCOPT SCOT
25/03/2023

L:\SIG REGIONAL\PROJETS_CARTO\PC25011_AVI_Fiches_Phase3\AVI_Fiches_Phase3.qgz



EXEMPLES DE PROJETS ACCOMPAGNÉS

maregionsud.fr

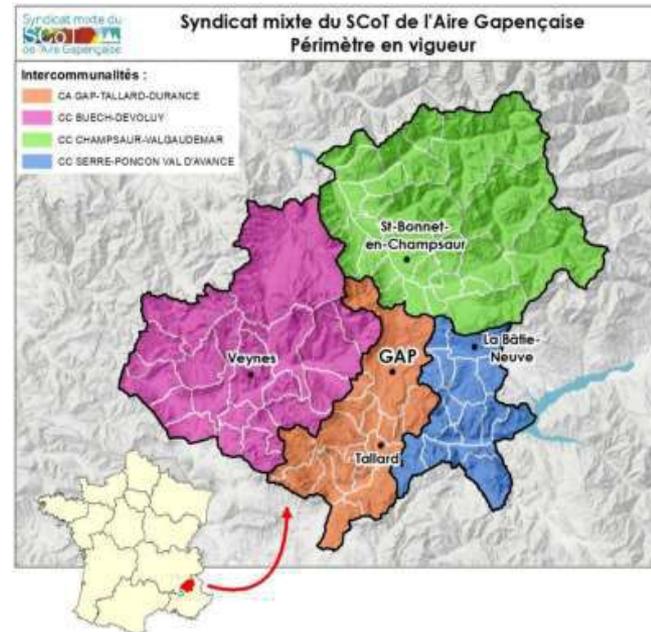


➤ Le projet

- Accompagnement technique de 3 projets sur les communes d'Aubessagne, de Saint-Jacques-en-Valgaudemar et de Veynes.
- Animation territoriale autour des friches
- Réunions de suivi entre sites
- Valorisation d'un ½ ETP parmi les agents du SMAG sur 2ans.
- Durée : 24 mois
- Cout estimé à 55 000€

➤ Les objectifs visés

- **Aide à rédaction des cahiers des charges** pour les études de programmation, études techniques ou évolution du document d'urbanisme
- **Recherche de financements complémentaires et montage juridique**
- **Aide à la justification des dossiers de subvention**
- **Assistance juridique et technique.**



Soutien AMI Friches 3

Participation aux dépenses de prestation externe (AMO)

« La Cité Bleue », projet de reconversion de l'ancien atelier mécanique

La Seyne sur Mer

➤ **Le projet:** transformer une friche industrielle (ex-chantiers navals), en "un espace urbain attractif, par un aménagement vertueux pour l'économie, l'écologie et la rencontre humaine .

➤ **Orientations définies pour les deux sites clés:**

- L'atelier mécanique : 1,5 ha et 8.000 m2 de bâtis au sol (propriété de la ville

-> halle événementielle/culture/loisirs

- Escaliers mécaniques : 4 ha et 17.500 m2 de bâtis au sol (propriété CNIM)

-> halle Eco/productive : innovation autour de l'économie de la Mer: centre d'affaires destiné aux start-up et associations dédiées à la connaissance et la défense de la nature et de la mer, offre de formation.



Calendrier :

2022 Comités techniques et de pilotage, ateliers de réflexion

2024 Complément d'études et sécurisation du site, Urbanisme transitoire

2025 lancement AMI Atelier mécanique phase 1 du projet

Approche systémique et vision globale du projet

- vision « Rade » en complémentarité avec le projet Mayol à Pipady,
- Intègre questions du stationnement et espaces publics, d'un nouveau franchissement du port, d'un possible raccordement à la boucle de thalassohermie, etc.

Dimension partenariale

- Opération d'Intérêt Régional, accompagnée par **Rising Sud**.
- Partenariat avec l'**AUDAT**
- Convention tripartite (Ville-TPM-EPF) pour le rachat du site des Escaliers mécaniques.



Soutien AMI Friches 2

Etudes : diagnostic amiante, plomb, état termites, diagnostic état structure métallique, pollution des sols.

Travaux relevant de l'urbanisme transitoire : habillage du site, remise en action et sensibilisation de la population au futur projet; fresques géantes, panneautage « Le chemin de la mémoire »

Subventions votées de 67 711 €

➤ **Le projet**

Etudes d'opportunité, de faisabilité technique et juridique pour la mise en valeur des friches autour des gares d'Orgon et de Barbentane

➤ **Les objectifs visés**

- **Conforter la gare existante d'Orgon** et renforcer l'attractivité du site
- Engager des **aménagement**s autour de la **gare fermée de Barbentane** -> volonté communale de la réouvrir
- **Recycler les bâtiments existants** et leurs annexes (bureaux, logement, activités économiques, services...) dans l'optique d'une gestion économe de l'espace
- Favoriser une **mobilité multimodale** (mise en œuvre du schéma directeur intercommunal des pistes cyclables, offre de co-voiturage ou de stationnement relais vers les transports publics)
- Site de la gare de Barbentane : statuer sur la faisabilité/opportunité du **fret ferroviaire** - Enjeu: partenariat SNCF

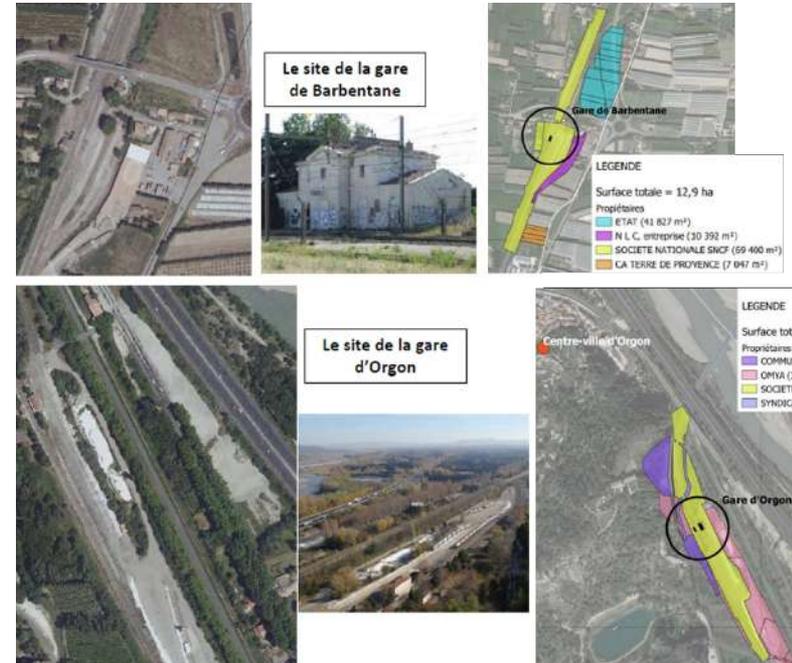
Soutien AMI Friches 2

- **Etudes pour la réalisation d'un Pôle d'Echange Multimodale (PEM) à la halte ferroviaire de Barbentane** et étude de faisabilité d'une plateforme multimodale de fret ferroviaire.
- **Etudes pour la réalisation d'un Pôle d'Echange Multimodale (PEM) à la halte ferroviaire d'Orgon**

Coût estimé par étude : 125 000 €

Subventions Région votées: 100 000 € pour les deux études.

Durée: 8 mois





SYNTHESE ET PERSPECTIVES

maregionsud.fr



Points positifs :

- L'animation régionale partenariale a permis de mobiliser les EPCI sur le sujet de la reconversion des friches.
- L'AMI Friches a permis la mobilisation des services experts de la Région et de Rising Sud (Agence d'attractivité et de développement économique) selon les thématiques (foncier économique, mixité fonctionnelle, etc.).
- La mise en place de comités de suivi est un préalable pour le suivi et l'articulation des financements.

Difficultés rencontrées :

- Difficultés pour certains maitres d'ouvrage à concrétiser leur projet après la phase étude, notamment pour les **deux premiers AMI** (manque d'ingénierie interne ou de portage local).
- Plusieurs projets lauréats n'ont pas démarré à ce jour; deux bénéficieront finalement d'un soutien au titre de l'AMI 3.
- Problématiques rencontrées en phase étude : maîtrise foncière, pollution des sols, procédures d'urbanisme (études préalables), coût des projets qui complexifie et rallonge la durée des projets.

- ➔ Poursuivre l'animation régionale et l'articulation des financements : AAP EPF, et fonds verts Etat.
- ➔ Perspectives d'intégrer le soutien à la reconversion des friches via le cadre aménagement durable en lien avec la feuille de route sobriété foncière pour poursuivre le soutien régional via les contrats Nos territoires d'abord entre la Région et les EPCI.
- ➔ Le sujet des friches mobilise : exemple du mois de la sobriété foncière pour favoriser la promotion et les échanges autour des enjeux du recyclage foncier, partage de retours d'expériences.
- ➔ Attention particulière à la mise en œuvre des projets.

ECHANGES ET QUESTIONS

maregionsud.fr



TABLE-RONDE

Retour sur 5 années d'accompagnement régional sur le recyclage de friches

- *Jérôme Crozy, chargé de mission à la DREAL*
- *Pierre Jolly, chef de projets sites et sols pollués à l'ADEME*
- *Claude Bertolino, directrice générale de l'EPF*
- *Eugénie D'Aguanno, cheffe du service Aménagement et Habitat, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur*

