



CONFERENCE TECHNIQUE TERRITORIALE CEREMA

4 JUIN 2024

Jeanne-Claire-Emilie OUROUSSET _ Métropole Aix-Marseille Provence

Simon HALIOUA _ AGAM

INVENTAIRE DES FRICHES URBAINES DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

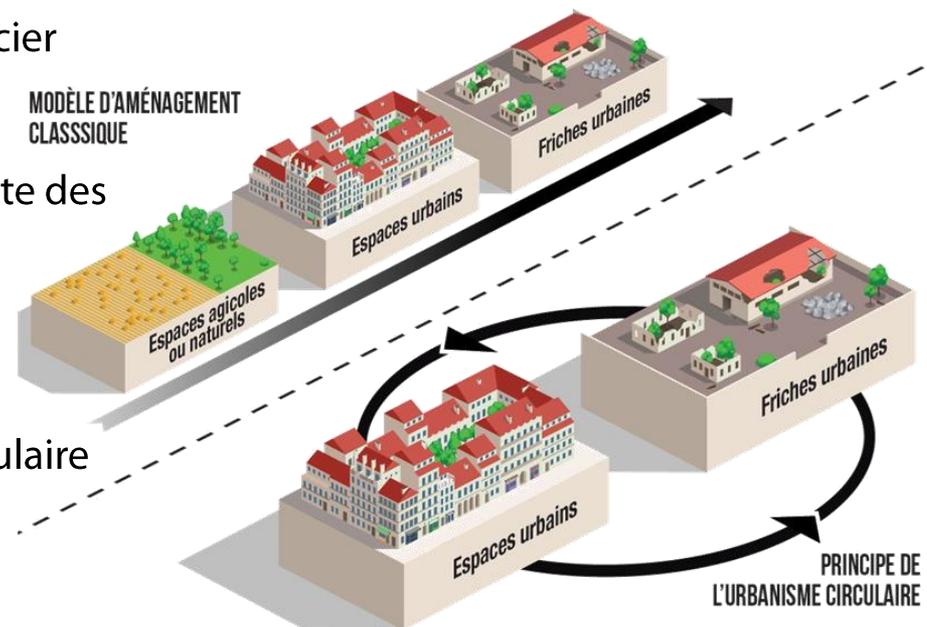
POURQUOI UN INVENTAIRE MÉTROPOLITAIN DES FRICHES URBAINES ?

NATIONNALEMENT UN OBJECTIF DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

- ▶ La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 et les apports de la loi ZAN de juin 2023 fixent un double objectif :
 - ↳ **Division par deux** du rythme de consommation des espaces NAF à horizon 2031
 - ↳ **Zéro Artificialisation Nette d'ici à 2050**

LES FRICHES COMME OUTIL ET MATIÈRE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DU RECYCLAGE URBAIN

- ▶ Une sensibilisation à consommer du foncier autrement
- ▶ De nombreuses démarches de reconquête des friches et de recyclage urbain
- ▶ Un intérêt à promouvoir l'urbanisme circulaire



POURQUOI UN INVENTAIRE MÉTROPOLITAIN DES FRICHES URBAINES ?

A L'ECHELLE DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, UN OBJECTIF DE RECONQUÊTE DES RESSOURCES FONCIÈRES DU TERRITOIRE

- ▶ Un Plan d'Action Foncière
- ▶ Poursuivre le processus de veille foncière active et d'observatoire foncier
- ▶ Faciliter le lien entre observation / repérage et mobilisation / opérationnel
- ▶ Saisir cette opportunité dans les PLUI et le SCOT

MOBILISER LES DISPOSITIFS ET FONDS POUR LA RECONVERSION DES FRICHES

- ▶ **Le Fond Vert de l'Etat** : la région est dotée d'une enveloppe totale de 157 M€ en 2023 **dont 83 M€ pour des projets d'amélioration du cadre de vie y compris le recyclage des friches.**
- ▶ **AMI « Friches » Région SUD : 5 M€ en 2021 et 1,5 M€ en 2024** pour le financement des diagnostics préalables, études pré-opérationnelles et de faisabilité, acquisitions foncières.
- ▶ **Contrat NTDA 2023-2027 : La Région SUD mobilise 3 M€** pour l'accompagnement à la reconversion des friches dans le cadre de démarches d'aménagement durable et de production de foncier industriel → Subventions pour les dépenses d'acquisition et travaux nécessaires à la réalisation des projets.

UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE :

- ▶ En 2023, **les 9 villes moyennes identifiées dans le SCOT**

UNE MÉTHODE D'IDENTIFICATION :

- ▶ **Des traitements SIG à partir de bases de données foncières** (fiscales) : LOCOMVAC, LOVAC, Table Unifiée du Parcellaire (Fichiers Fonciers), DV3F et Sitadel (nouvelles constructions/projets)
- ▶ Des locaux avec une **vacance ≥ 5 ans**
 - ↳ Des locaux d'activités avec une **surface vacante $\geq 500\text{m}^2$**
 - ↳ Une année de **construction < 2015**
 - ↳ Une année de **mutation < 2015**
 - ↳ **Absence de permis depuis 2015**
 - ↳ A l'échelle de la TUP :
 - » une part de **surface de locaux d'activités vacants $\geq 75\%$**
 - » une part de **surface de locaux d'habitation vacants = 100%**
 - » Si présence de locaux d'activité et d'habitation vacants pas de filtre

UNE PHASE INDISPENSABLE DE VERIFICATION EN 2 ETAPES :

▶ **Une Phase de vérification manuelle par photo-interprétation** indispensable (*photo aérienne et google Street View*).

↳ **la FRICHE EST AVÉRÉE** : pas de signe visible d'occupation et d'activité (véhicule, travaux, fenêtres ouvertes, absence de plaque pour une activité) : signe d'abandon du foncier (état du bâti, végétation spontanée)

↳ **la FRICHE EST EN QUESTION** : pas d'accessibilité via la voirie (chemin privé, copropriété fermée) : absence de visibilité du foncier depuis la voirie (végétation, clôture)

↳ **FRICHE SUPPRIMÉE** : absence de friche visible

▶ **530 friches potentielles à vérifier**

↳ **85 friches sont avérées / 155 en question / 263 supprimées**

▶ **Une Phase de rencontre avec les communes pour valider et alimenter l'inventaire :**

↳ **30 friches validées** après la rencontre de 6 communes

LES LIMITES DES DONNÉES ET DE L'INVENTAIRE :

↳ Données fiscales (déclaratives)

↳ Question de la mise à jour,

UN DECRET « FRICHES » QUI VIENT RÉINTERROGER LA METHODE :

- ▶ Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 qui précise la définition des friches... en même temps qu'il l'élargit avec notamment :
 - Absence de seuil précis : « *concentration élevée* » ou « *un ou des locaux ou équipements* »
 - Elargissement du critère d'abandon ou de vacance à la dégradation ou à l'indignité pour le logement ;

UNE PHASE DE TEST ET D'EXTENSION DE LA METHODE A DE NOUVELLES COMMUNES :

- ▶ Phase de test de modification des critères utilisés en 2023
- ▶ En fonction des résultats :
 - Ajustement des critères/variables utilisés pour l'ensemble des 9 communes déjà investiguées en 2023
 - Application des nouveaux critères **aux 2 pôles métropolitains d'Aix-en-Provence et Marseille ainsi qu'à l'ensemble des communes des territoires avec projets de PLUi** (Istres-Ouest-Provence , Pays Salonais et Pays de Martigues)

UN INVENTAIRE À METTRE EN PARTAGE AVEC LES DIFFÉRENTES DIRECTIONS DE LA METROPOLE

► Application « IMEFU » dédiée :

