



# QUELS SONT LES FONCIERS À RECONVERTIR DANS UN CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ ?

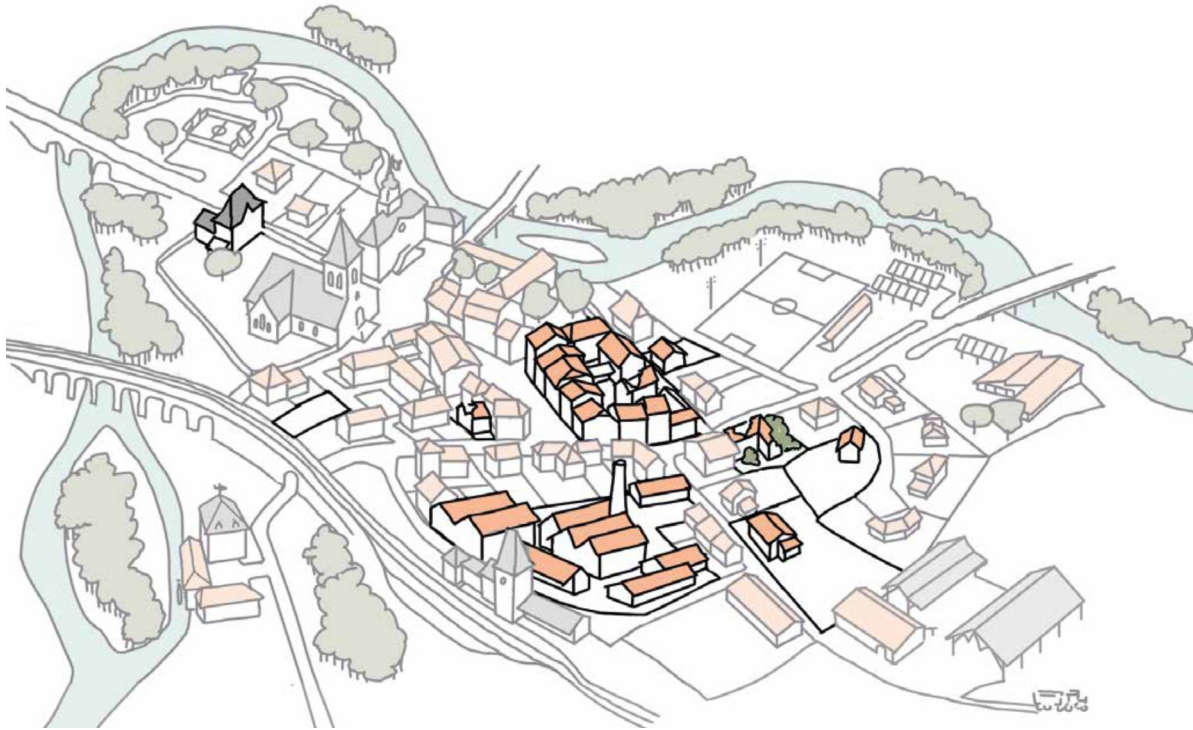
Bertrand LEROUX – Cerema



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Quels fonciers pour demain ?



Source: illustration



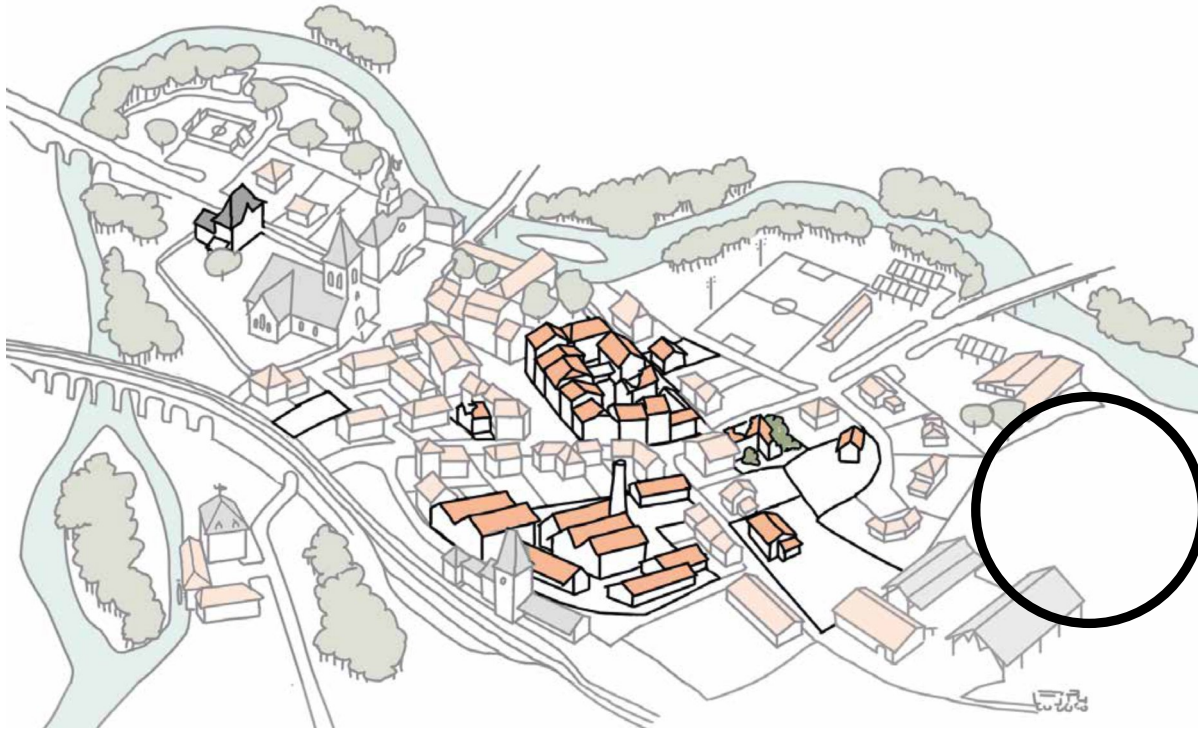
RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# En partie ceux d'hier déjà engagés

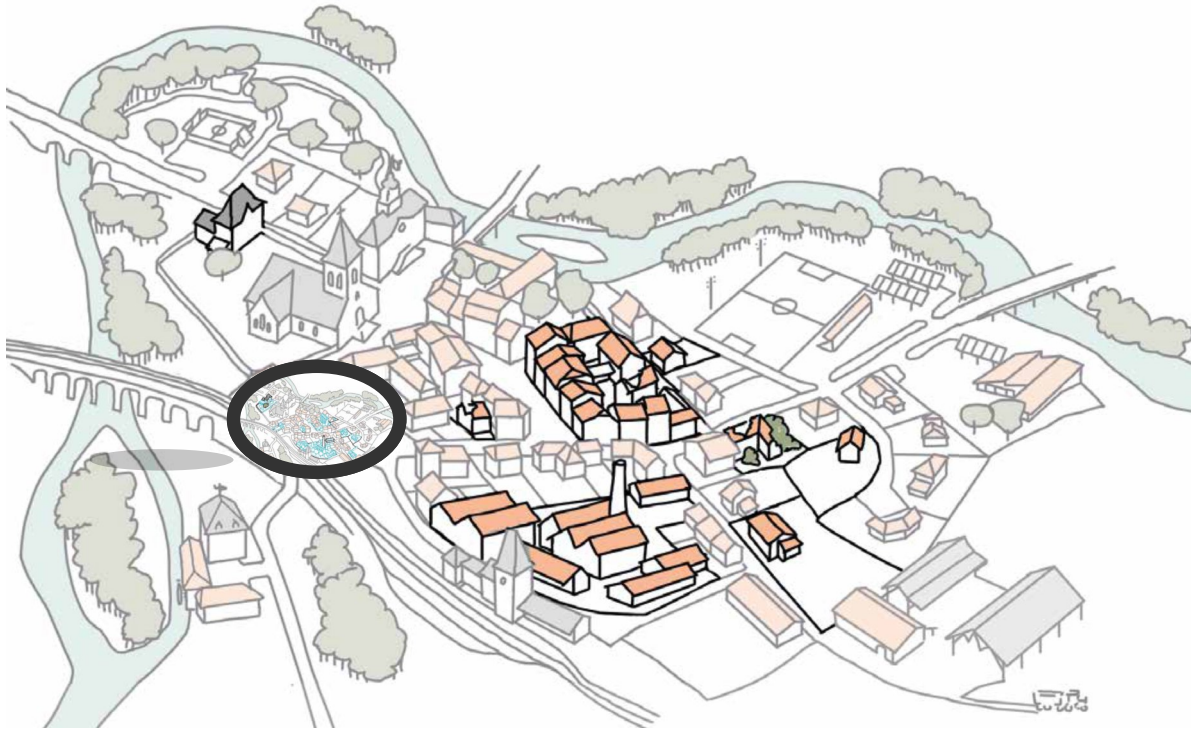


Les espaces en extension



Source: illustration

# Les fonciers nus dans l'enveloppe urbaine



Les dents creuses

Source: illustration

# Les fonciers nus dans l'enveloppe urbaine



## Les dents creuses



0 projet



1 à confirmer



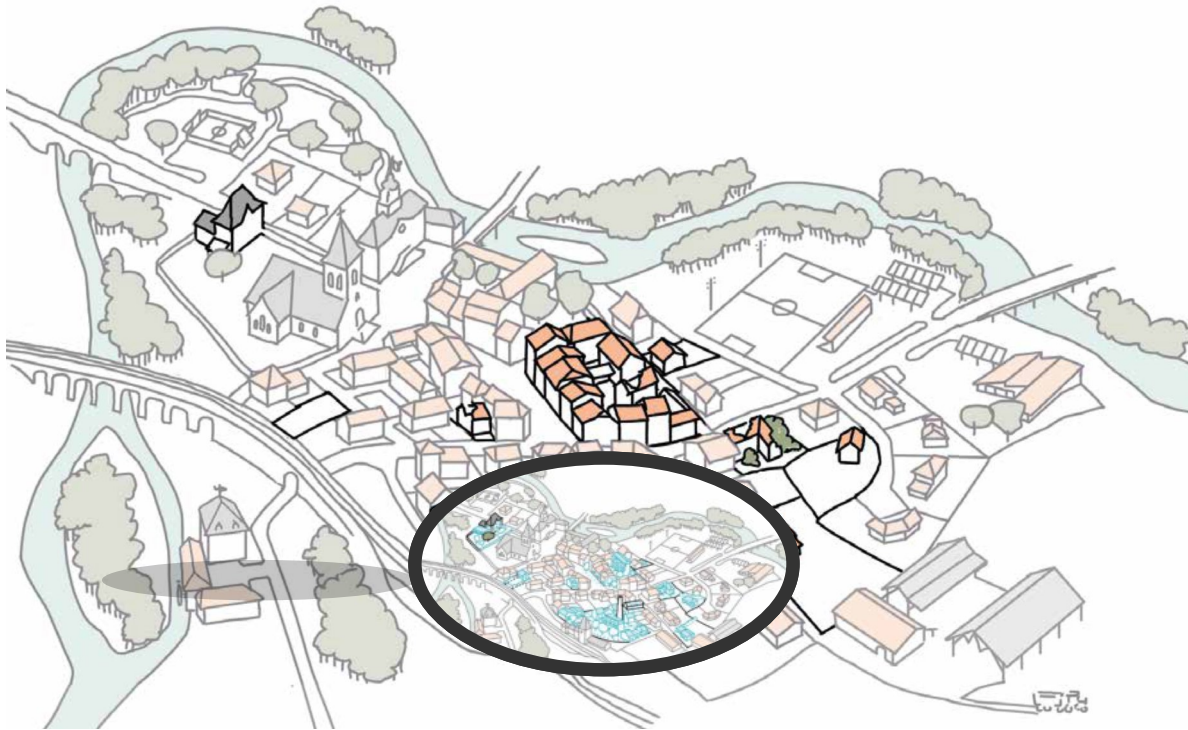
0 projet 1 à confirmer





# Les fonciers hors marché, en déshérence

Les friches



Source: illustration

# Les friches

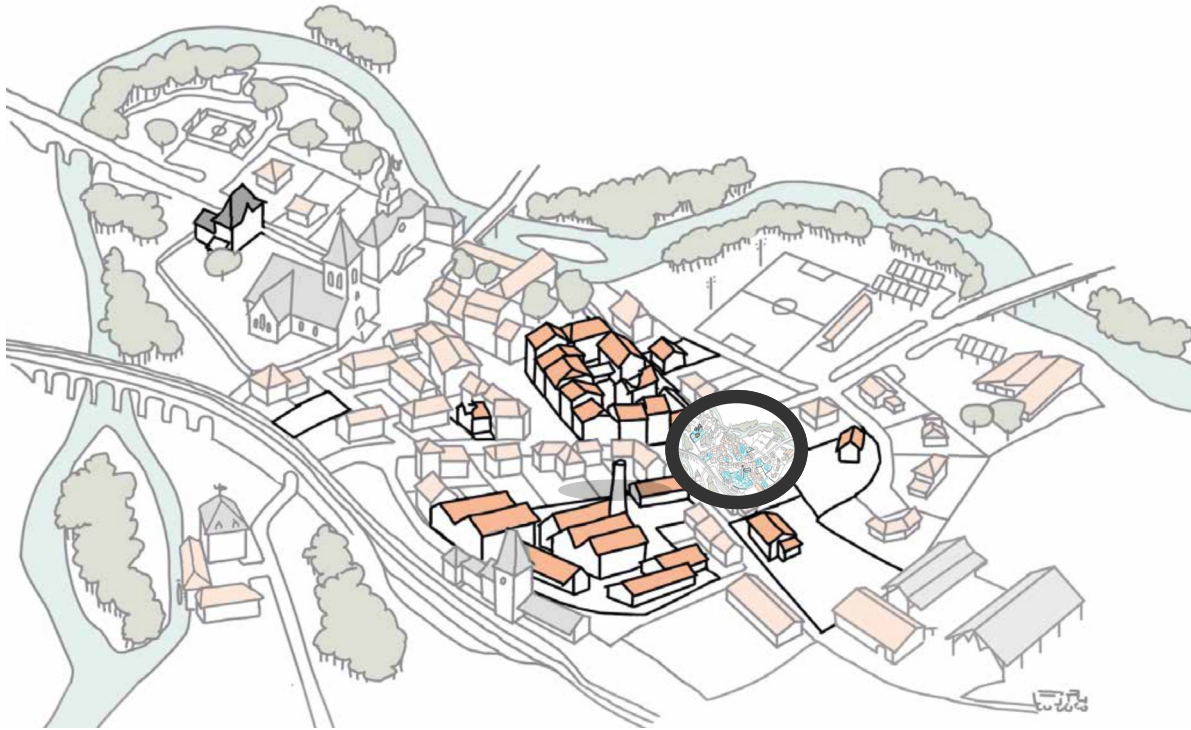
Les friches, les locaux vacants



EPF Vendée



# Les fonciers hors marché, en déshérence



Des bâtiments en état  
d'abandon

Source: illustration



# Des bâtiments en état d'abandon





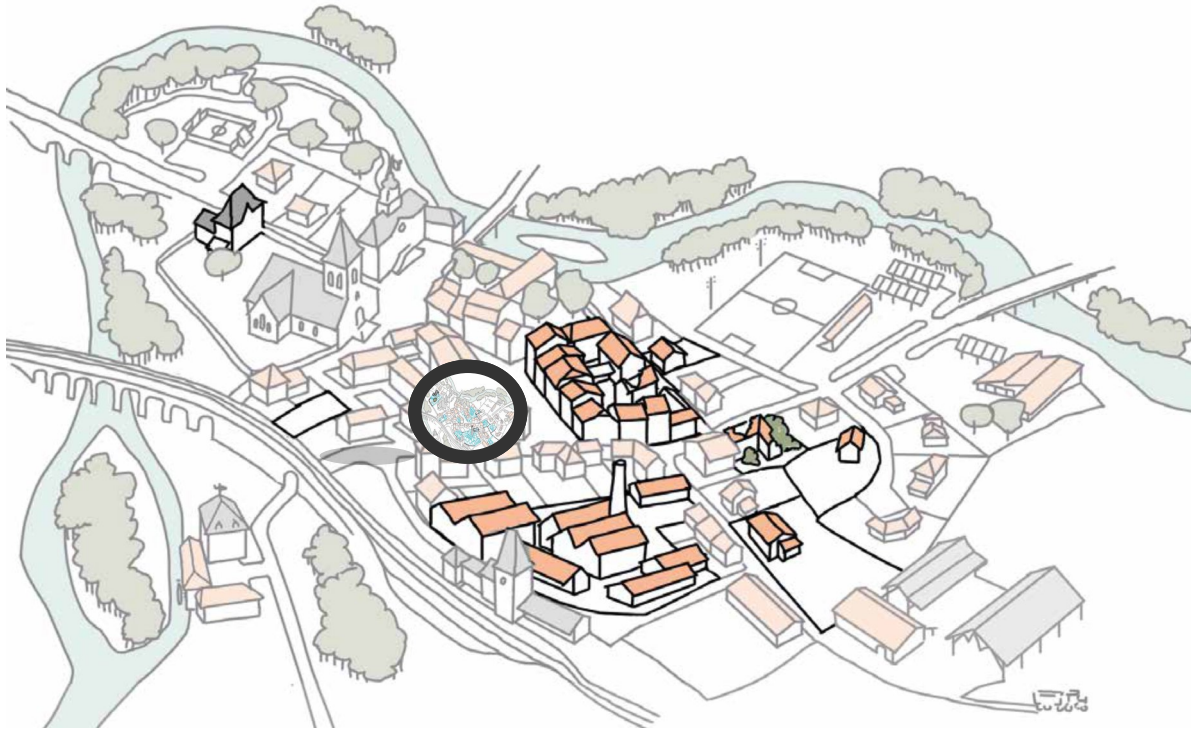
RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Les bâtis sous-occupés



Les logements vacants



Source: illustration

# Les logements vacants



- Des réhabilitations déjà bien engagées



Bien vacant depuis 18 ans, acheté 90 k€ en 2020



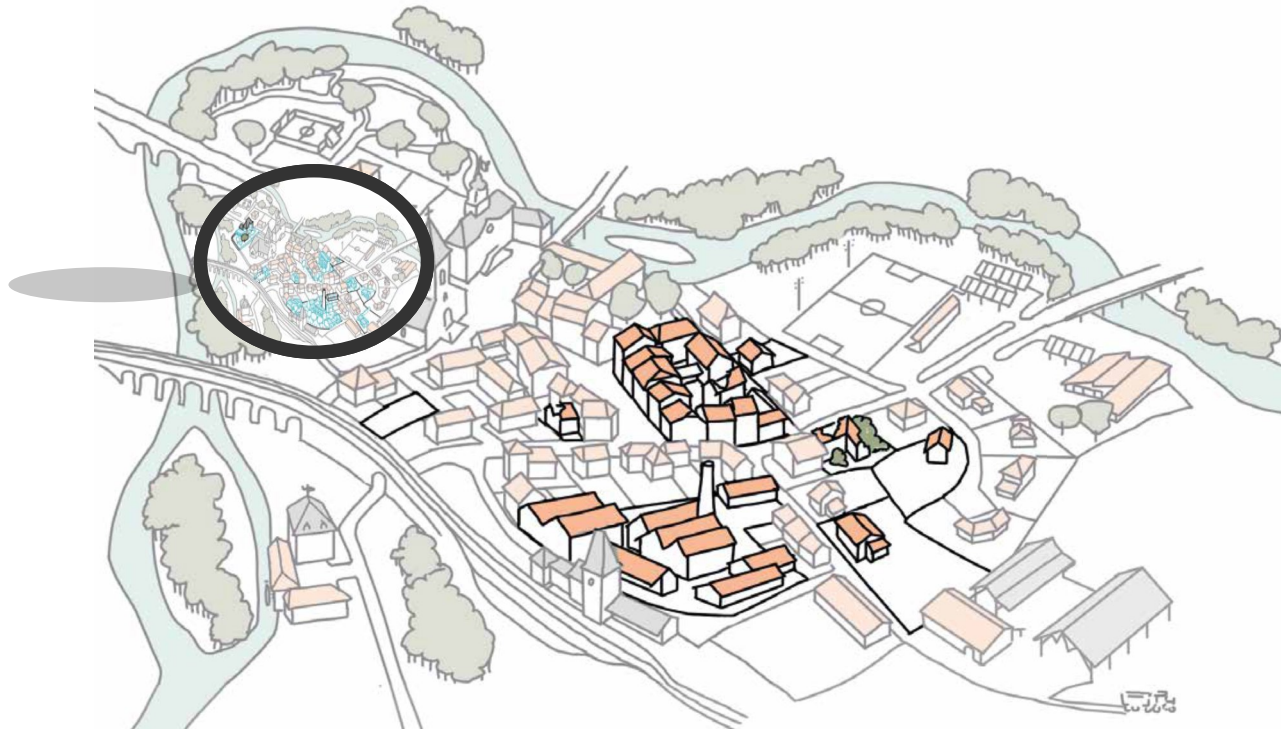
RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Les sites sous-occupés



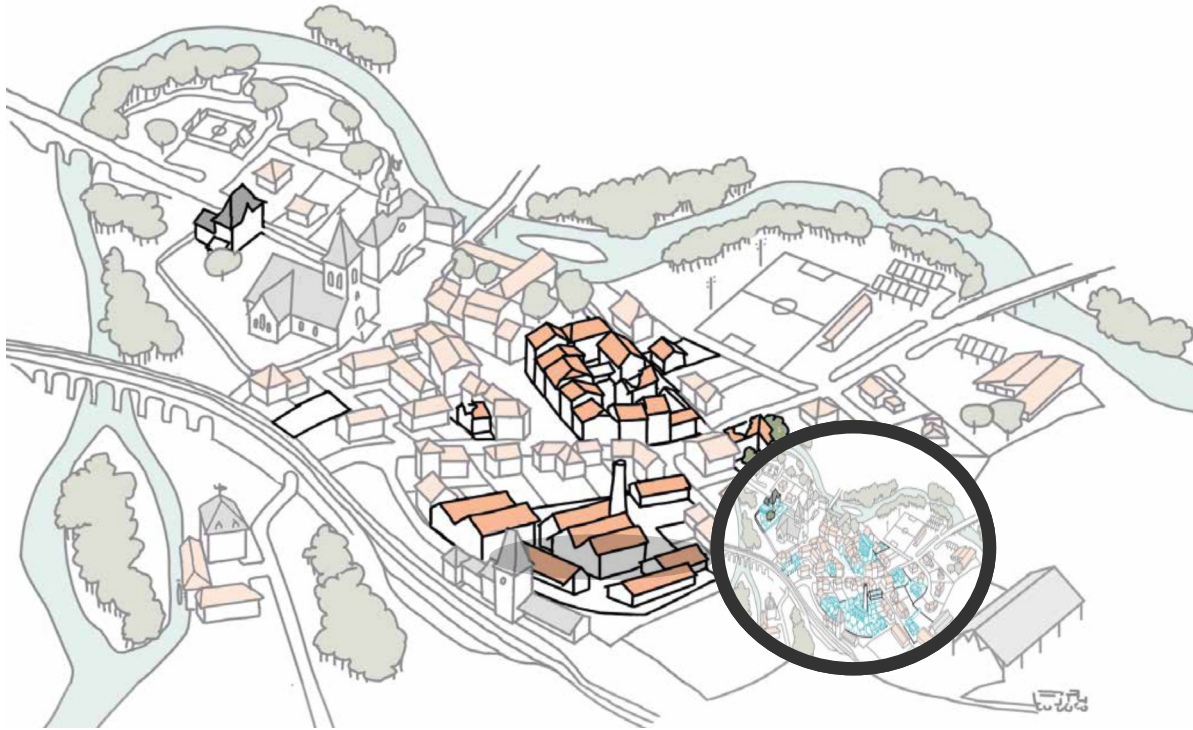
Des bâtiments publics



Source: illustration



# Les fonciers optimisables



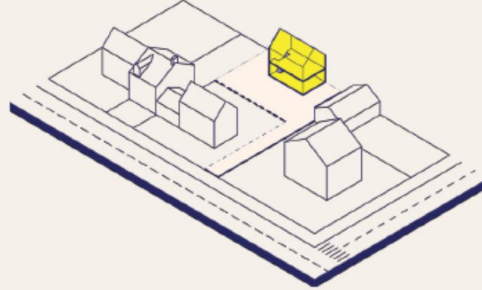
Des parcelles de grande  
superficie

Source: illustration

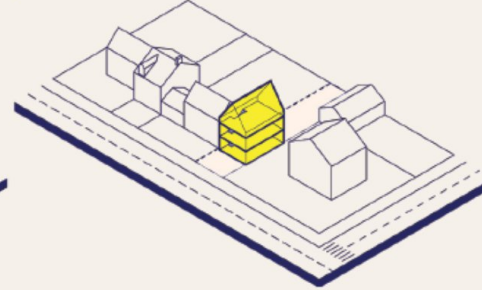


## Division parcellaire

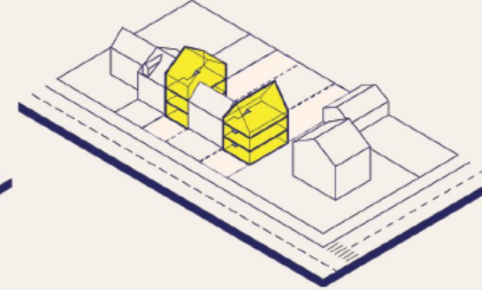
parcelle drapeau



parcelle latérale



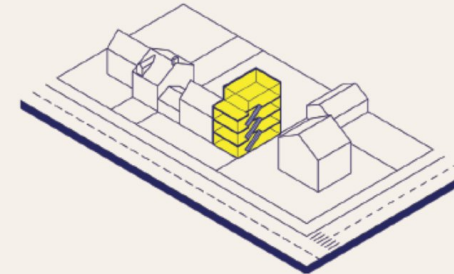
lotissement



IUDO, 2023, Faire de la densification  
douce

## Construction neuve

sans démolition





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité*









RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*





© 2022 Google

© 2022 Google







RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Les fonciers optimisables



# Les fonciers optimisables



500 m<sup>2</sup> => 290 m<sup>2</sup> + 210 m<sup>2</sup>





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Quadruple division en drapeau en bordure de route  
départemental

1400 m<sup>2</sup> de voies sur 4900 m<sup>2</sup> de terrains (28%)

Pour des terrains de :

1100 m<sup>2</sup>, 630 m<sup>2</sup>, 755 m<sup>2</sup>, 2415 m<sup>2</sup>



UrbanSIMUL, ortho IGN



Google Street View





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Quadruple division en drapeau  
1400 m<sup>2</sup> de voies  
Sur 4900 m<sup>2</sup> de terrains (28%)

Pour des terrains de :  
1100 m<sup>2</sup>, 630 m<sup>2</sup>, 755 m<sup>2</sup>, 2415 m<sup>2</sup>



Google Street View, 2010



Google Street View, 2022



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Quadruple division en drapeau  
1000 m<sup>2</sup> de voies sur 4000 m<sup>2</sup> de terrains (25%)



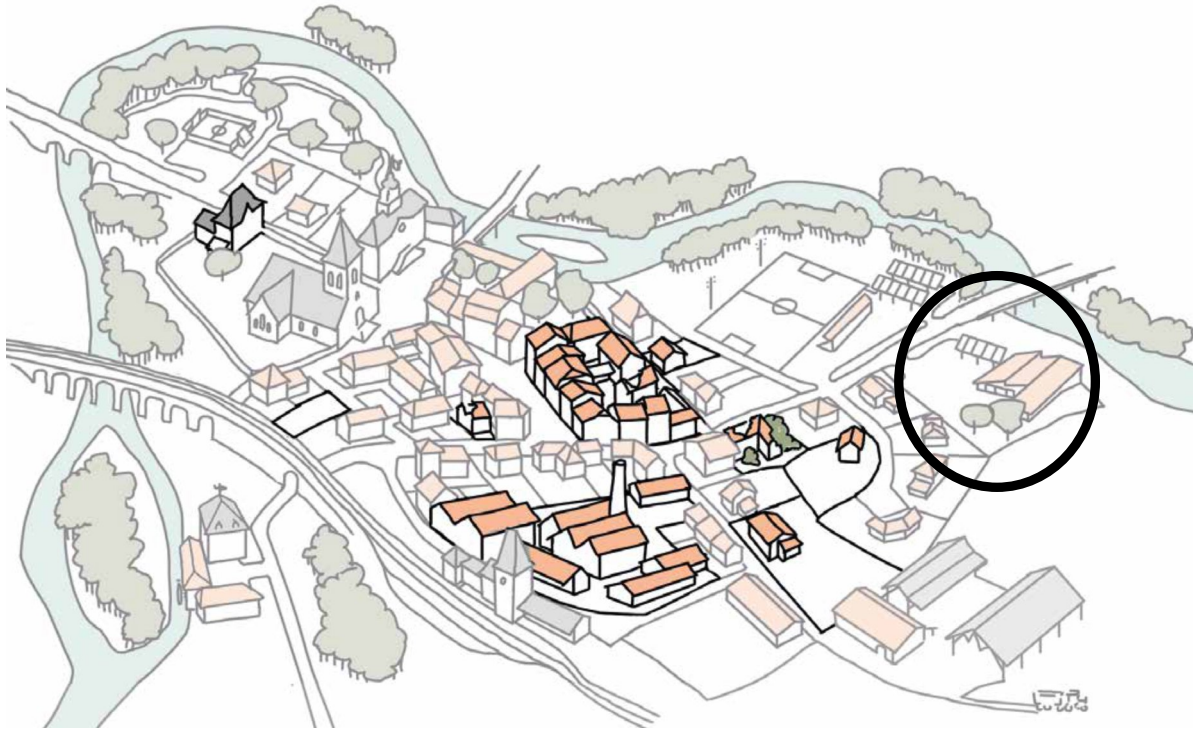
UrbanSIMUL, ortho IGN



Google Street View



# Les fonciers en mutation



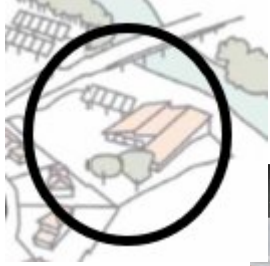
Les changements de  
destination

Source: illustration



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



La Chapelle Heulin, rue du château



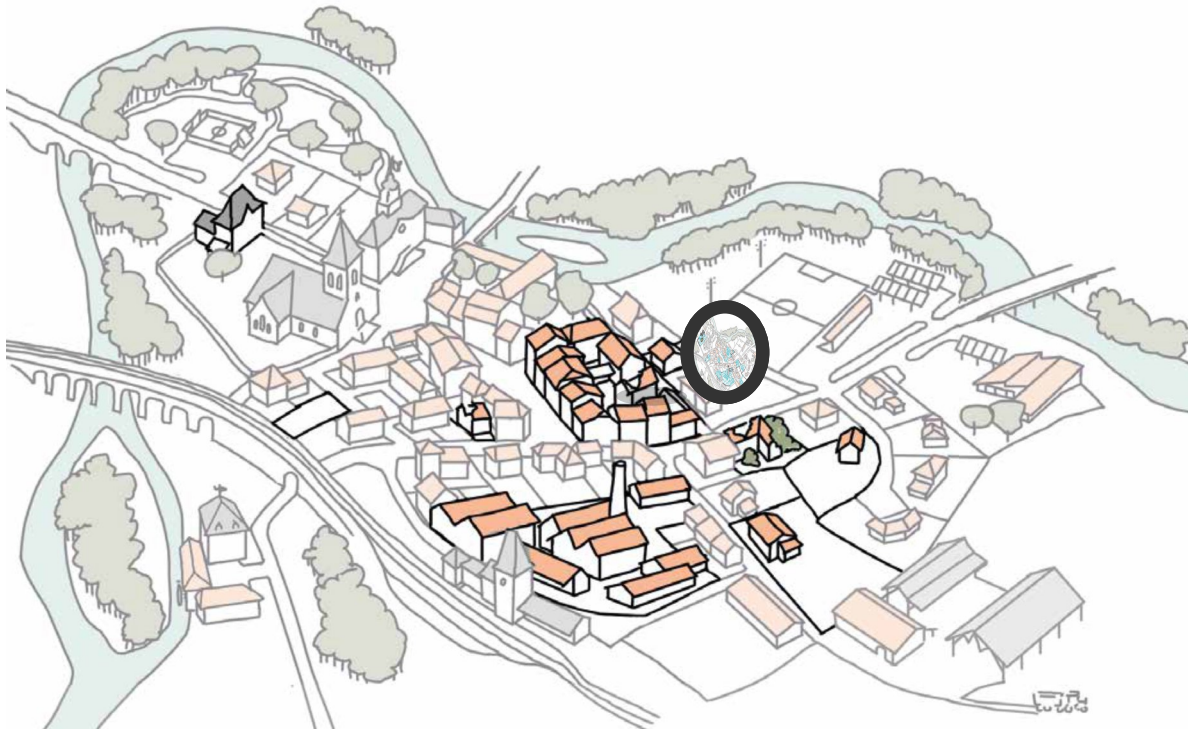
RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# La transformation du bâti

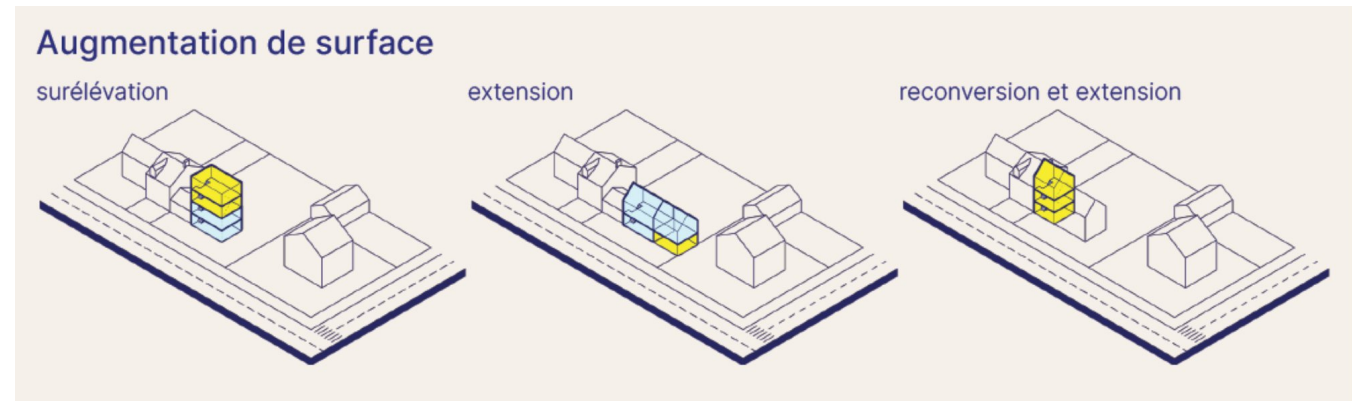
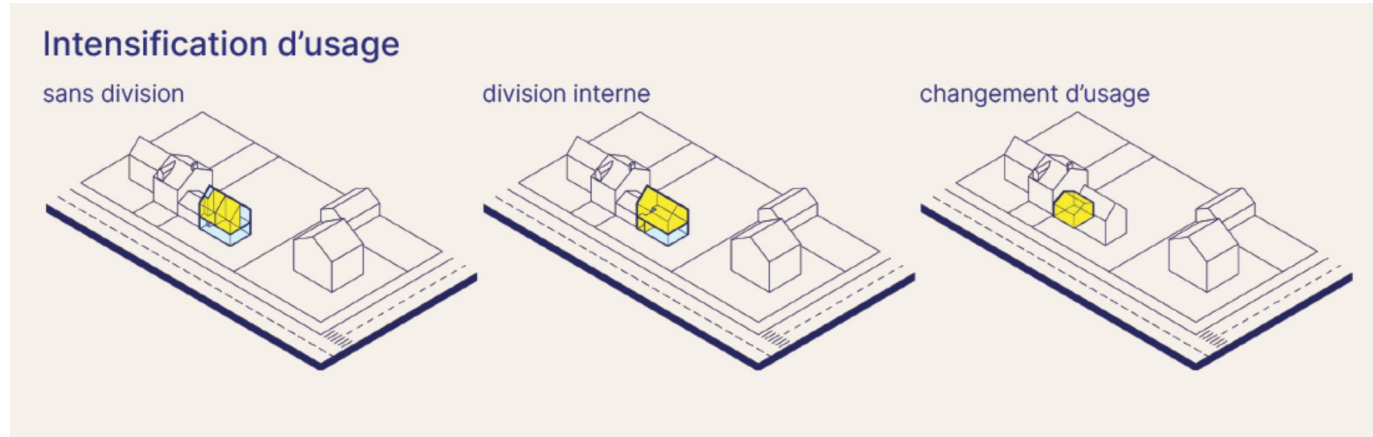
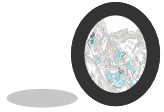


La transformation du bâti



Source: illustration

# La transformation du bâti



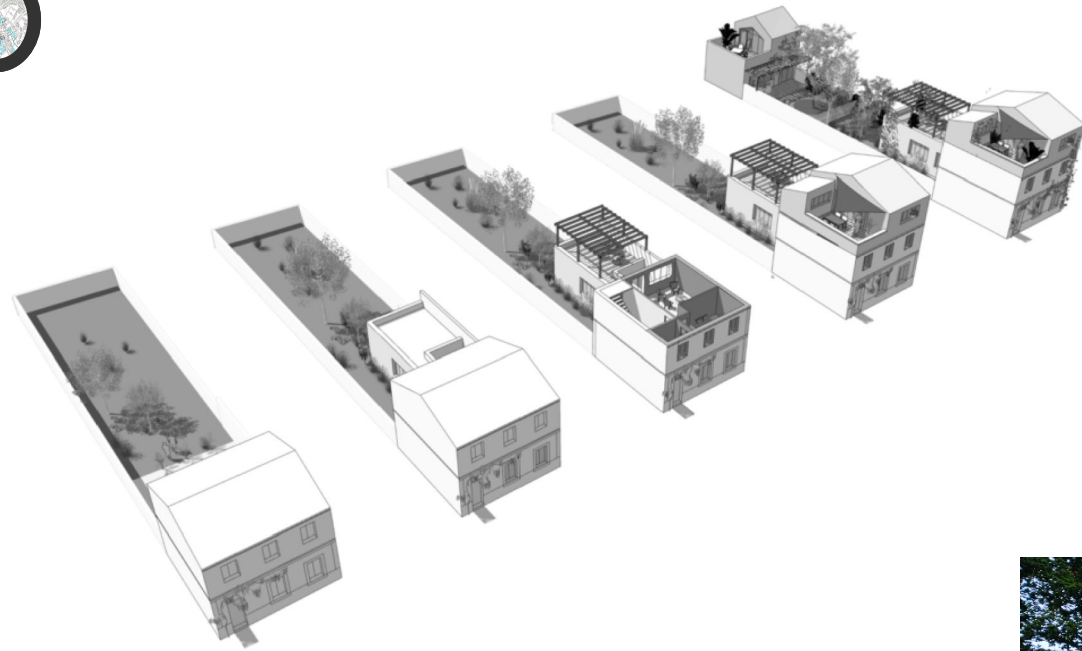
IUDO, 2023, Faire de la densification douce







# La transformation du bâti

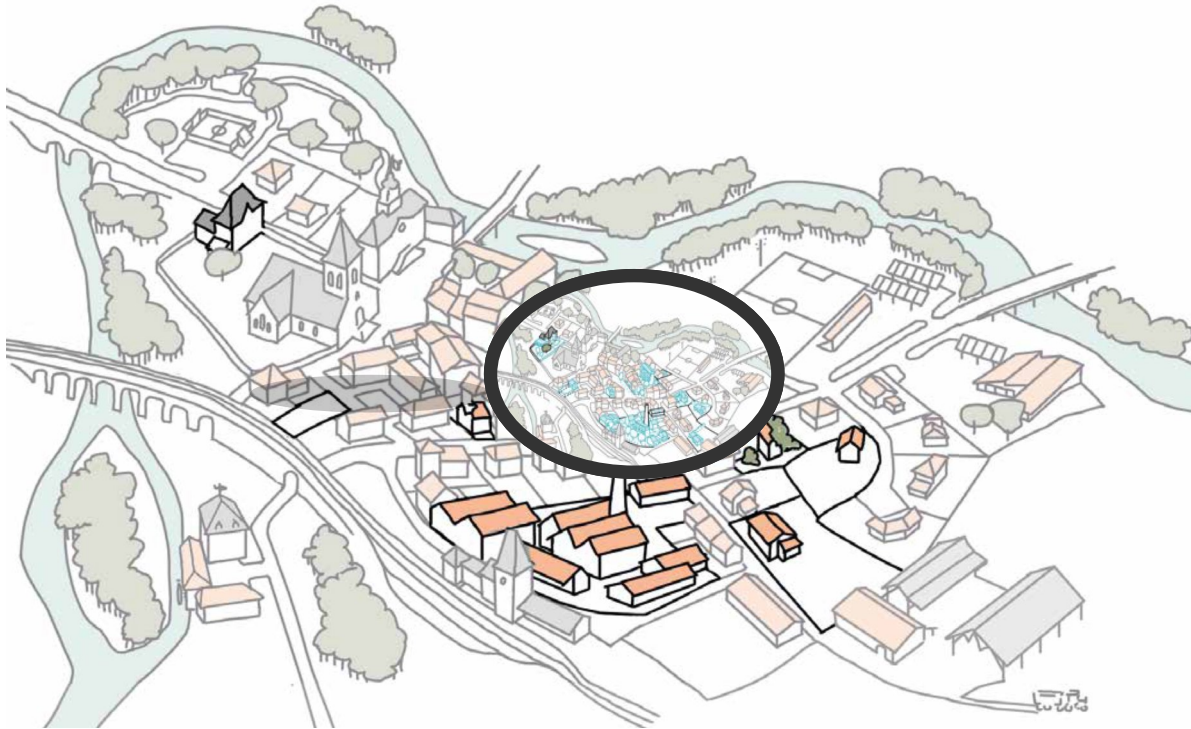


Miet D., Villes vivantes, mars 2024





# Le renouvellement des ensembles bâtis



Source: illustration

## Les ensembles bâtis

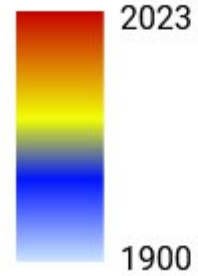
- Les espaces pavillonnaires
- Les îlots bâtis
- Les grandes bâtisses

# Le renouvellement des espaces bâtis



Les espaces pavillonnaires

Par année de construction



2005

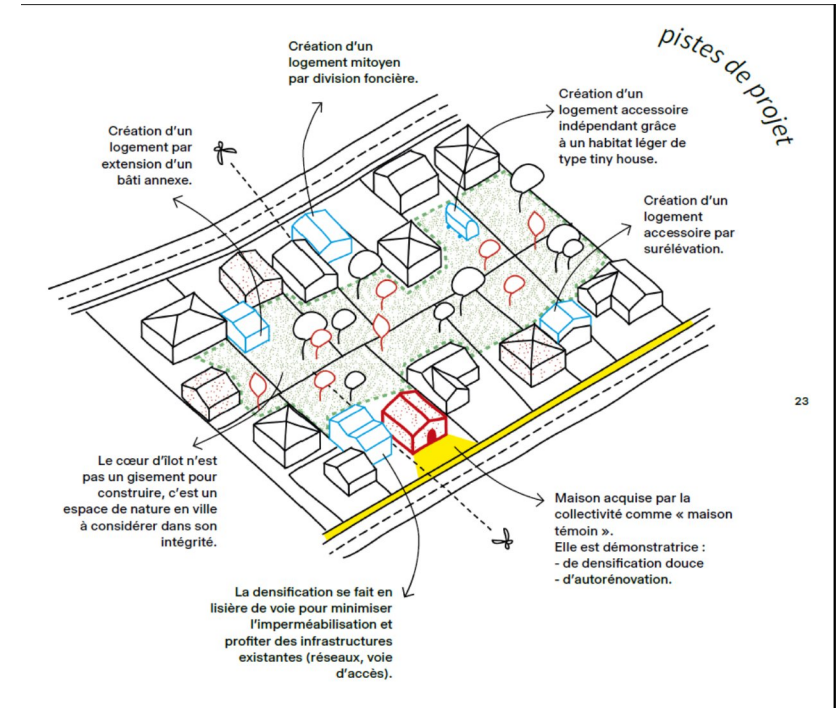
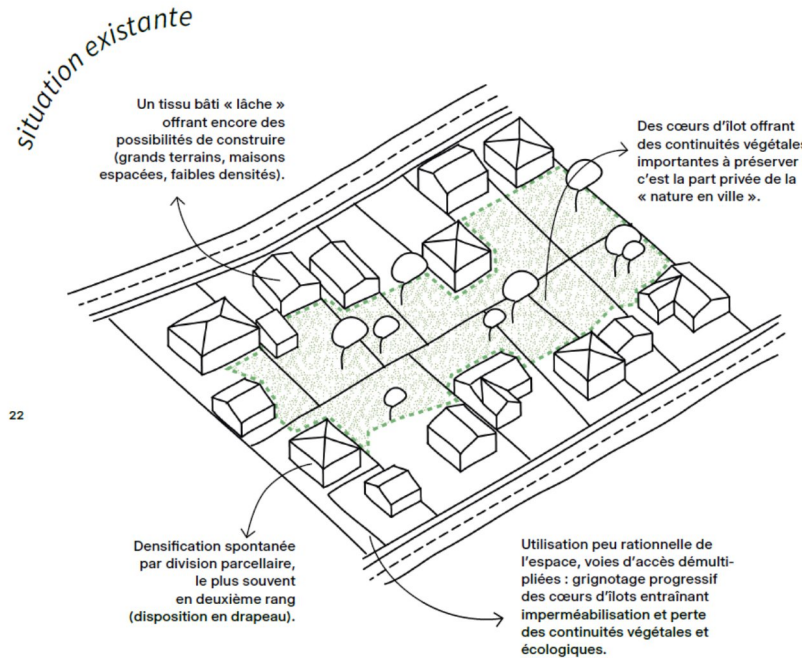


2024

# Le renouvellement des espaces bâtis



## Les espaces pavillonnaires



source : atelier du canal, 2014, réhabilitation d'un ensemble pavillonnaire, commune d'Azé

Atlas du foncier invisible, Selva&Maugin architectes, UrbanID, Guam Conseil illustration Estelle Klugstertz; pour le Grand Poitiers, TPSF



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*





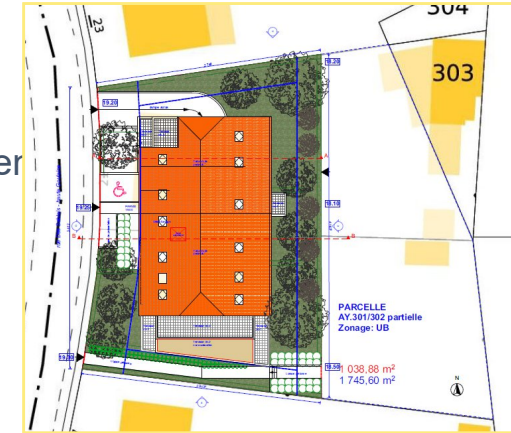
# Le renouvellement des espaces bâtis

## Les espaces pavillonnaires



### Deux opérateurs identifiés pour deux projets :

- Un bailleur mène une opération de en BRS sur la partie en front de rue
- Un autre bailleur mène un projet de restructuration du village retraite



Projet d'habitat inclusif comprenant une vingtaine de logements, dont une partie destinée à des personnes âgées et un public en situation de handicap.

Source EPF Loire-Atlantique

# Le renouvellement des espaces bâtis

Les îlots bâtis, cœur de bourg,  
îlot ancien



ZAC Clémenceau,  
Venansault, Oryon



 1 à confirmer  8 renouvellement/vacance



Renouvellement  
urbain du quartier  
de la gare – îlot  
Gallouédec à Saint-  
Martin des Champs  
(29)



# Le renouvellement des espaces bâtis



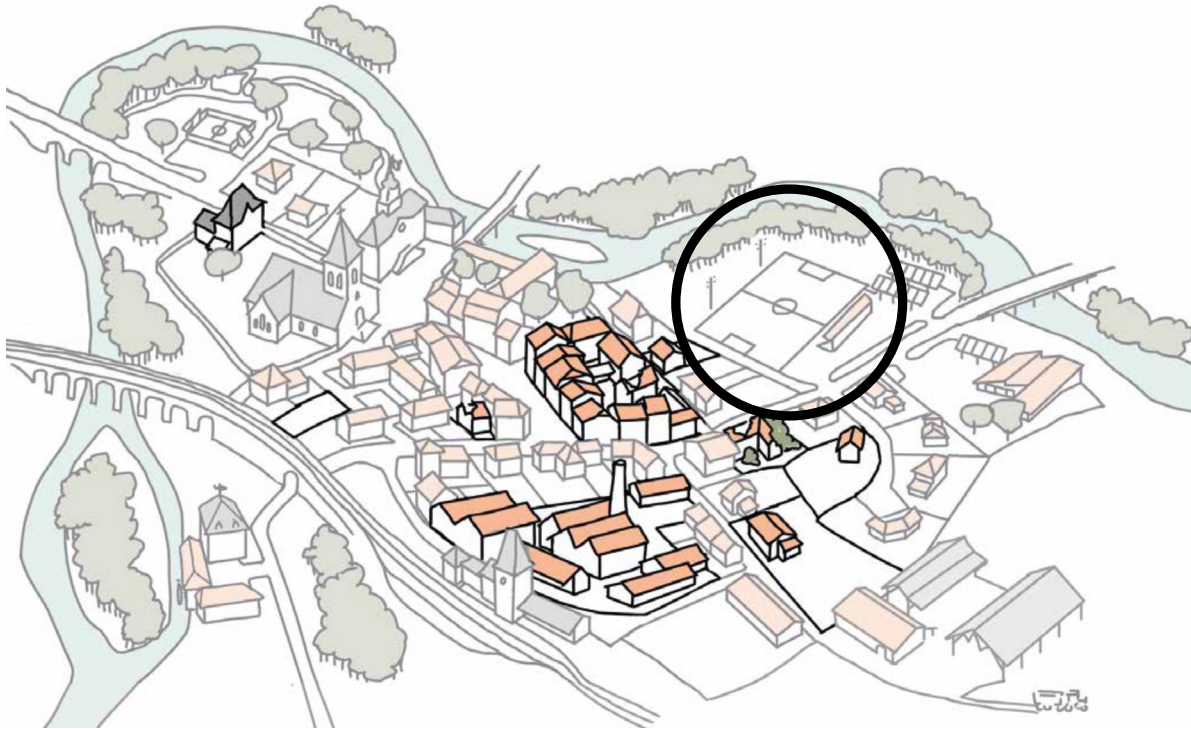
## Les grandes bâtisses



Château Daguerre rénové  
à Tardets (64), avec la  
création de 7 logements -  
EPFL Pays Basque



# La transformation des espaces publics



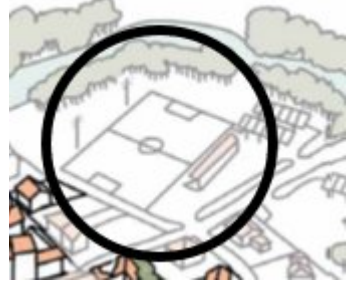
Transformation des espaces  
publics, mutualisation

Source: illustration

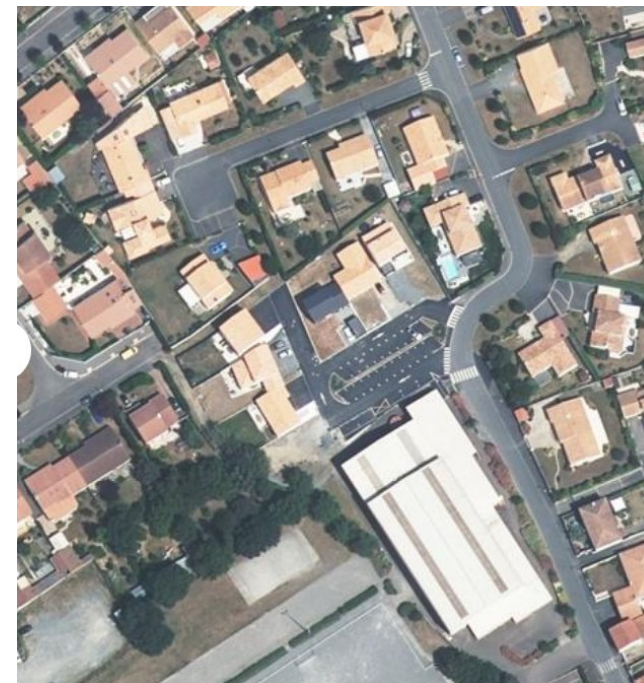
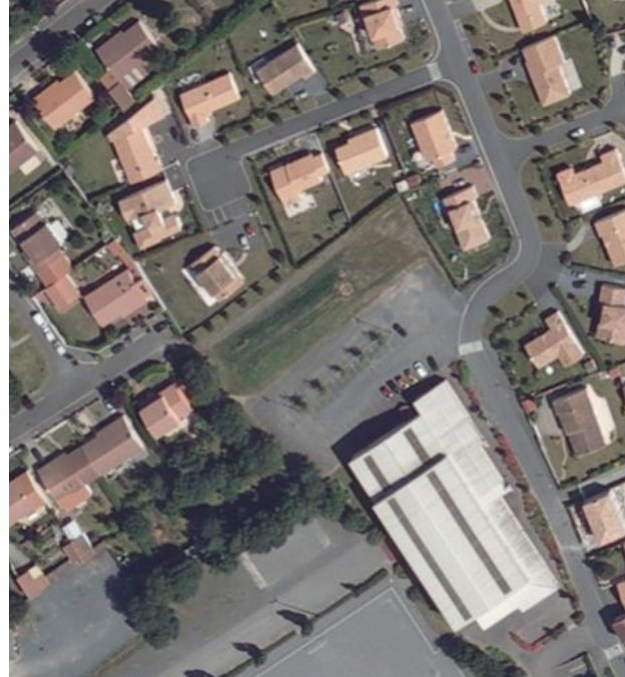


RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# La transformation des espaces publics

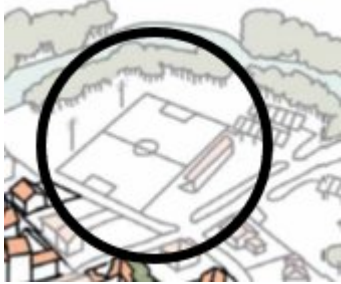




RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# La transformation des espaces publics

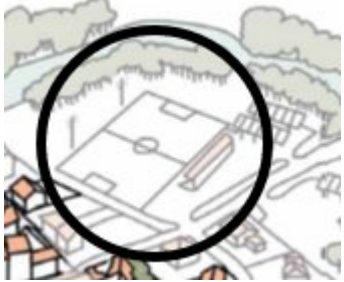




RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# La transformation des espaces publics



Les espaces publics



# La transformation des espaces publics

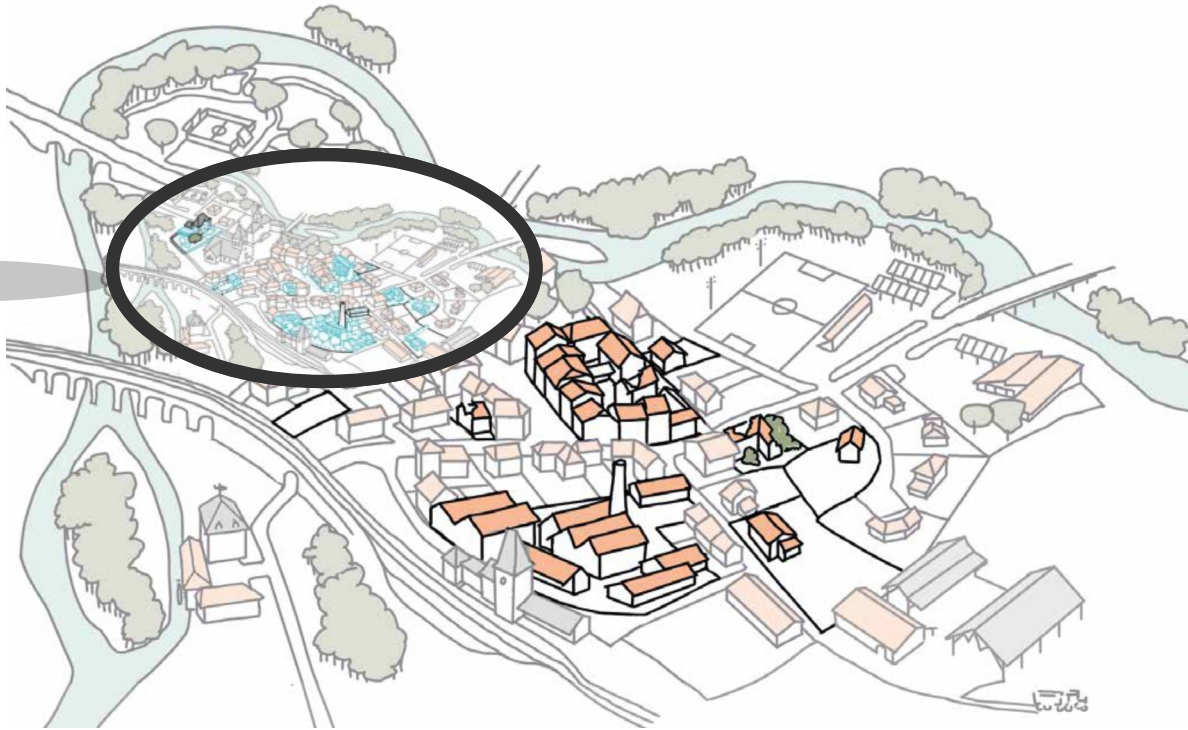


Les espaces publics



# La transformation des espaces publics

Transformation des  
équipements publics

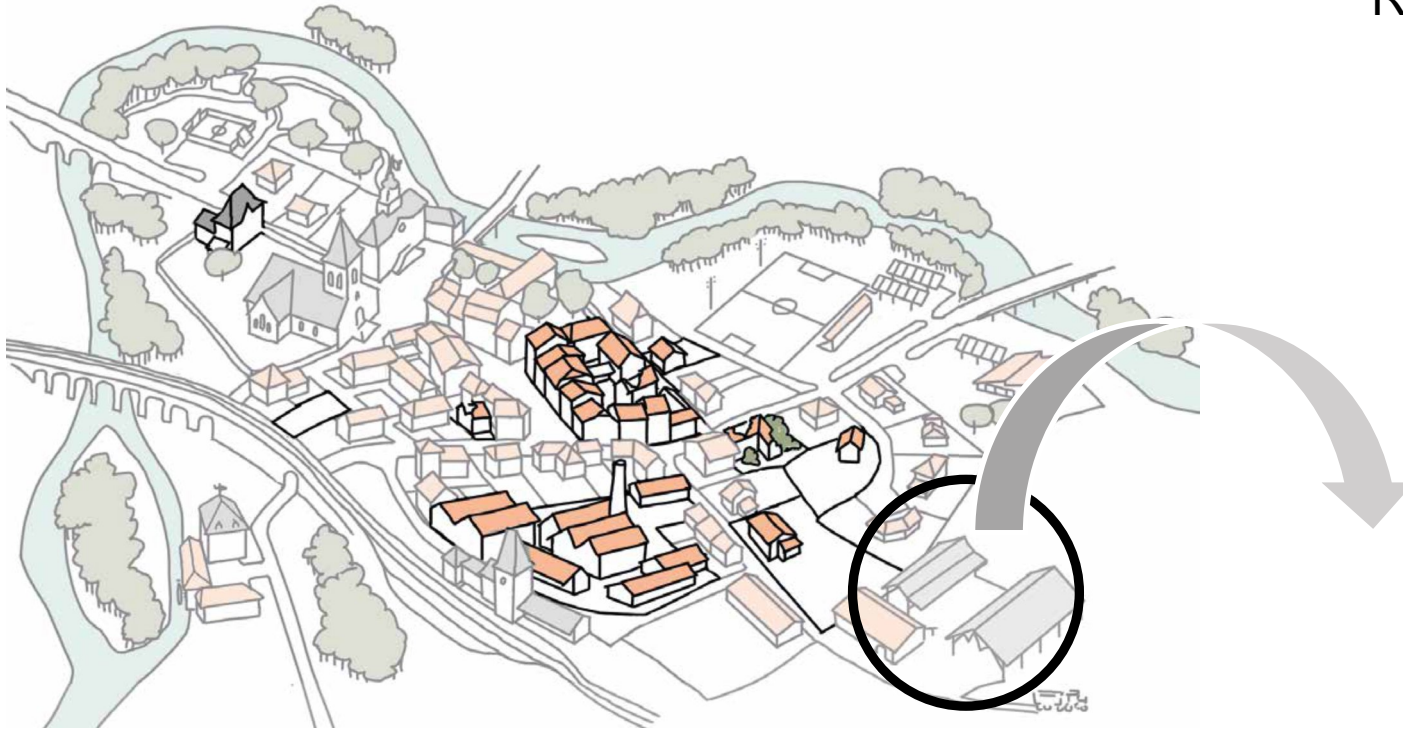


Source: illustration



# Les relocalisations

## Relocalisation d'activité



Source: illustration





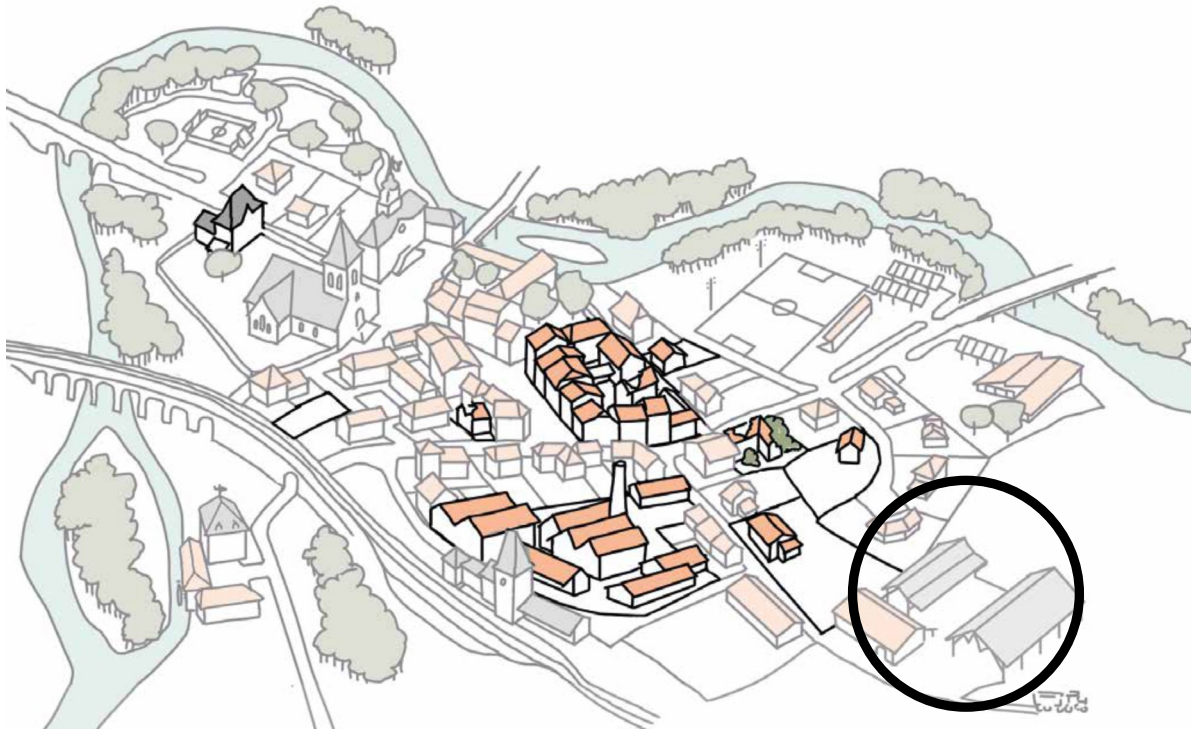
RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# L'optimisation sur site



Compactage d'activité



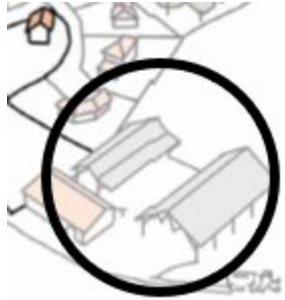
Source: illustration



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Optimisation d'activités sur site



Compactage

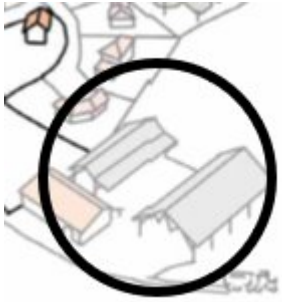




RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

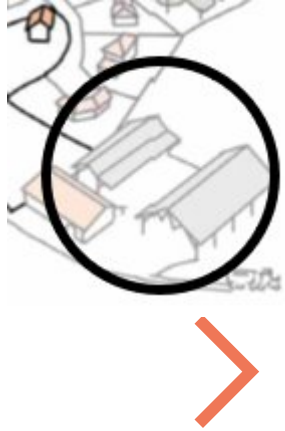
# Optimisation d'activités sur site



Compactage



# Immobilier d'entreprise dense



Compactage



Entreprise Manne



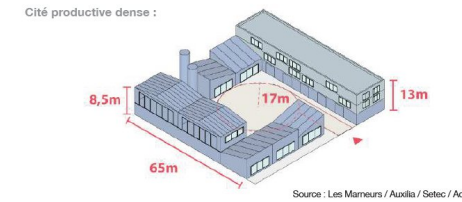
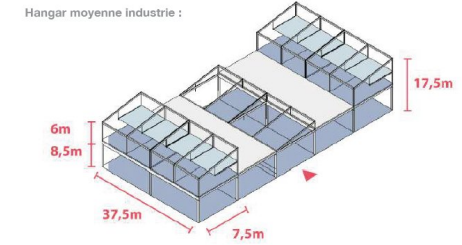
Le Galilée – cour artisanale Saint-Herblain – quartier Bellevue



Cité artisanale de Valbonne



Hotel hybride @FAUBOURG PROMOTION 2024

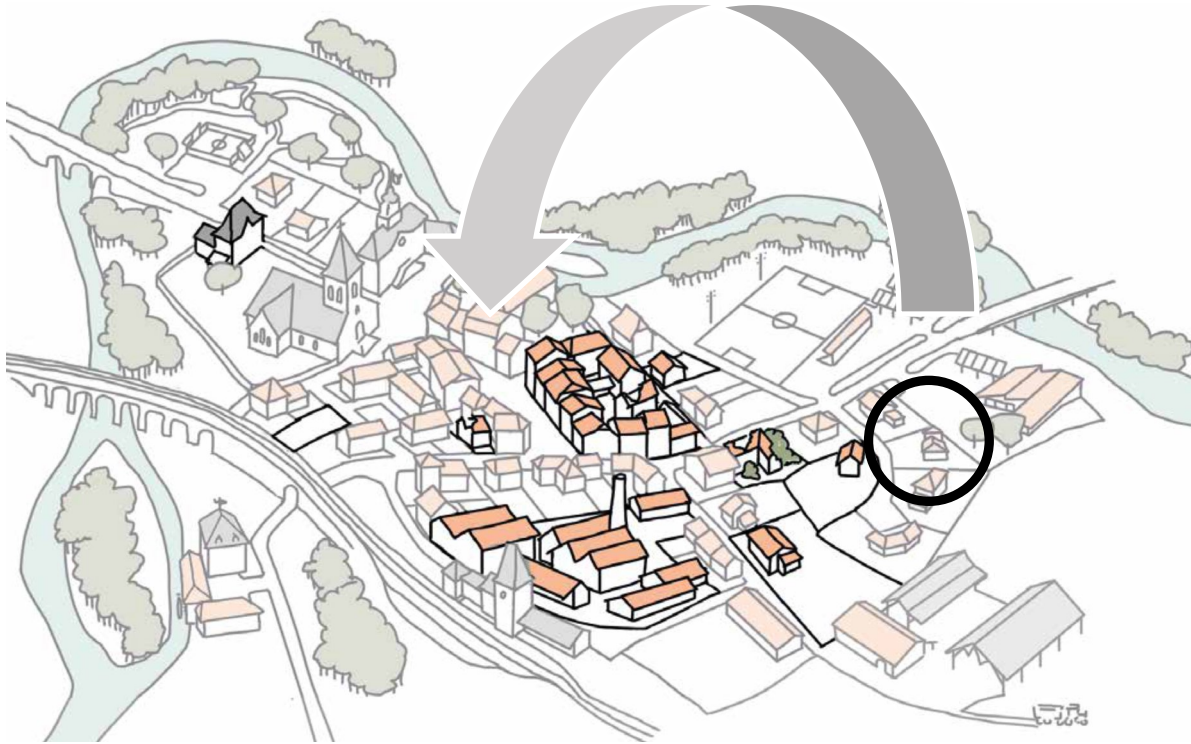


Source : Les Marneurs / Auxilia / Setec / Adenda

Mix'Cité les Marneurs

# L'adéquation entre l'usage et le bâti

Parcours résidentiel



Source: illustration



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Maisons intergénérationnelles, petites typologies, collectif avec ascenseur...





# TABLE-RONDE : RECONVERTIR EN RÉHABILITANT DU BÂTI

- Jean-Marc BESNIER – Laval Mayenne Aménagement
- Pauline GARCON – CISN
- Sébastien BONNET - Oryon

Animation Loïc GUILBOT – Cerema

# ANCIENNE FONDERIE DE PORT BRILLET

Laval Mayenne Aménagements

7 hectares, propriété de  
Laval Agglomération  
depuis 2022

- dépollution de 5 zones  
identifiées
- désamiantage et  
déconstruction de  
plusieurs bâtiments en  
péril

Coût prévisionnel de  
l'opération

→ 3,6 M€ HT



Source : Laval Mayenne  
Aménagements



# ILOT SEMARD - REZE

CISN Immobilier

2700m<sup>2</sup>, opération mixte réhabilitation/construction neuve de logements et locaux d'activités

- 18 logements en accession libre et 5 logements sociaux.
- démarche participative
- Clauses anti-spéculatives
- Coût de la réhabilitation supérieur au neuf

Coût prévisionnel de l'opération

→ 6 M€ HT



# LA ROCHE SUR YON

## ORYON

Immeuble France Télécom

- Réhabilitation d'un bâti
- Activités tertiaires

Ilôt Bonaparte

- Réhabilitation/construction neuve
- 26 logements, commerces et tertiaire



- Secteurs patrimoniaux
- Diagnostics techniques
- Pollutions

Quels sont les fonciers à reconvertir dans un contexte de sobriété ?



# LE FONDS DE RECYCLAGE FONCIER EN PAYS DE LA LOIRE

Enseignements et bonnes pratiques

Aline GUINAUDAU - DREAL Pays de la Loire

Céline LEMASSON - Cerema

# LE FONDS FRICHES

S'inscrit dans la, Planification écologique, la Trajectoire ZAN et le Plan Biodiversité

- Soutenir un projet d'aménagement en **déficit** situé sur un espace déjà artificialisé
- Financement des coûts supplémentaires liés à la friche: démolition, dépollution, réhabilitation (voire études)

Pilotage par DREAL pour le compte du Préfet de Région avec de multiples partenaires

→ Préfectures, DDT-M, ADEME, CEREMA, Banque des territoires, Agence de l'eau, ....



© Cerema

# LE FONDS FRICHES

Depuis 2021 en Pays de la Loire : 190 ha préservés pour + de 150 lauréats et 51 M€ attribués

Une variété de porteurs : collectivités, bailleurs, SEM, porteurs privés, EPF, ....

Des projets multiples : principalement du logement (y compris Logements Locatifs Sociaux), activités (commerce de proximité, bureaux, tiers lieux, industrie), équipements publics, ....

→ la surface n'est ni un critère d'éligibilité, ni de simplicité ( de 100 m<sup>2</sup> à 20 ha).

→ un bon diagnostic (études) et une programmation réaliste font la différence

→ un projet = une équipe = des ressources politiques, techniques et financières: collectivité, bailleur, bureaux d'études, EPF, ABF, département/région, Banque des Territoires, ....

# LE FONDS FRICHES

Dossier :

- Bilan complet = dépenses + recettes (dont loyers) + calendrier
- Soutien de la collectivité
- Liste des subventions déjà reçues/demandées
- Site ICPE/Pollution

Et en 2025 ?

Une mesure qui devrait être reconduite

Contact : votre DDT-M

Retrouvez toutes les informations sur « Aides Territoires »



© Cerema

# Un REX à l'échelle de la région

13 études de cas sur 5 départements

- Des usines / entrepôts
- Des hôtipaux
- Des maisons / immeubles
- Des commerces / centres commerciaux

Des opérations de :

- Démolition-reconstruction
- Réhabilitation / extension
- Renaturation

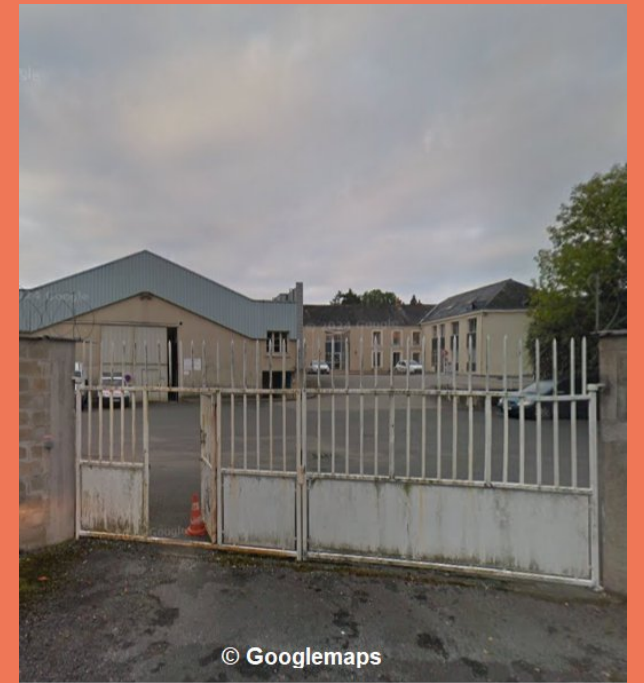
# LES SITES INDUSTRIELS

+ Ensemble foncier de **grande taille**, à caractère **peu patrimonial** où le processus démolition / reconstruction est simplifié. Patrimoine souvent en **mono-propriété**, plus facile à acquérir.

■ Des niveaux et des sources de **pollution** et de dépollution qui sont compliqués à identifier, lourds à prendre en charge et à financer.



Des sites de tailles conséquentes, permettant l'**aménagement d'un nouveau quartier à usage mixte** : logements et activités économiques. La **renaturation** est une option possible en cas de pollution trop importante.





# LES ILOTS ANCIENS

Des projets à **acceptabilité sociale très forte** auprès des riverains par la mise en valeur du patrimoine, même pour des projets denses.

Agir dans le cadre d'un **bâti dense** qui nécessite des études techniques pour diagnostiquer pour respecter les critères architecturaux (ABF) et préserver l'intégrité des bâtis avoisinants.

Des formes urbaines permettant d'allier du logement et des commerces et de localiser des **logements sociaux** en centre urbain.



# DENSIFICATION DES ZONES DETENDUES

+ Opportunité de dynamiser des espaces délaissés.

Des secteurs où il est plus difficile de faire intervenir des opérateurs privés mais aussi des bailleurs sociaux et où les formes urbaines hautes et denses sont peut acceptées.



= Des sites de taille intermédiaire, moins de 1 hectare, accueillant majoritairement du logement (social ou libre).

# BATISSES REMARQUABLES

+ La conversion de ce type de foncier s'accompagne d'une mise en valeur du patrimoine, d'un **maintien de l'espace naturel et de son ouverture au public.**

— Des **coûts d'acquisition et de réhabilitation amplifiés** par le volet patrimonial à sauvegarder.



Trouver un **usage économiquement viable** au regard des coûts de conversion est difficile et limite la venue des opérateurs privés.



# Conclusion

## Caractéristiques dominantes :

- Pollution
- Etudes
- Acquisition
- Bâti existant

Opérations déficitaires

=

Amortir les coûts de reconversion grâce à la subvention du Fonds friche.