



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

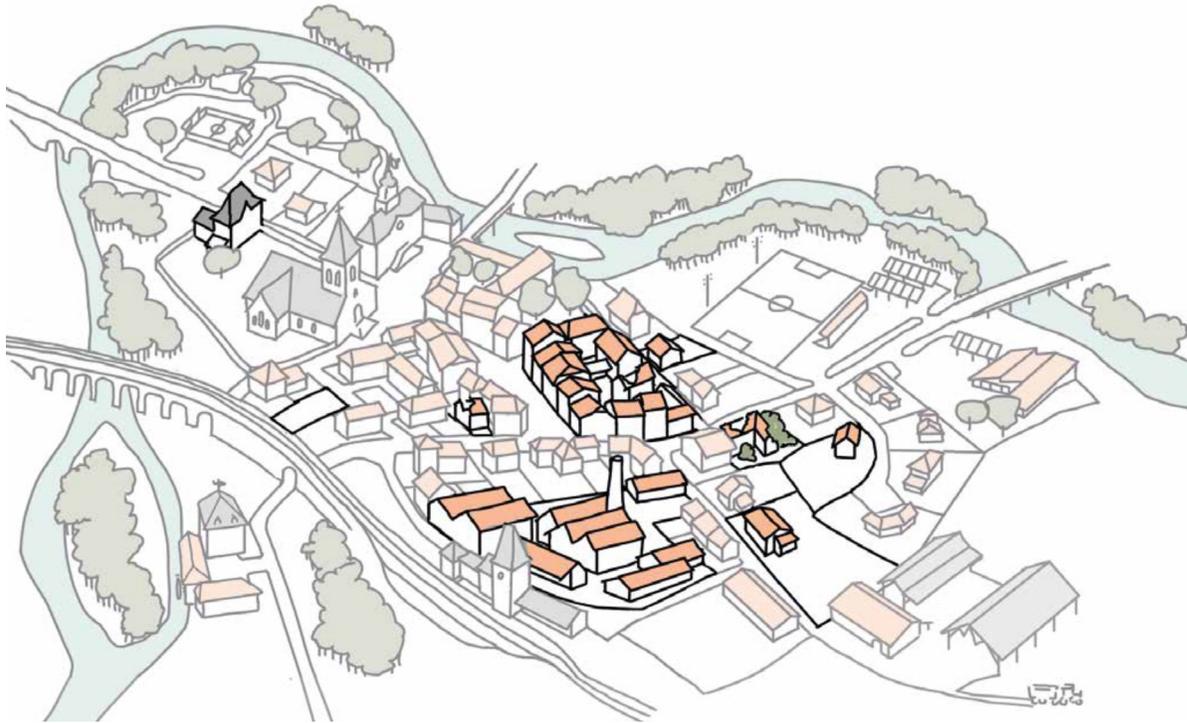
Bertrand LEROUX – Cerema



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Quels fonciers pour demain ?



Source: illustration



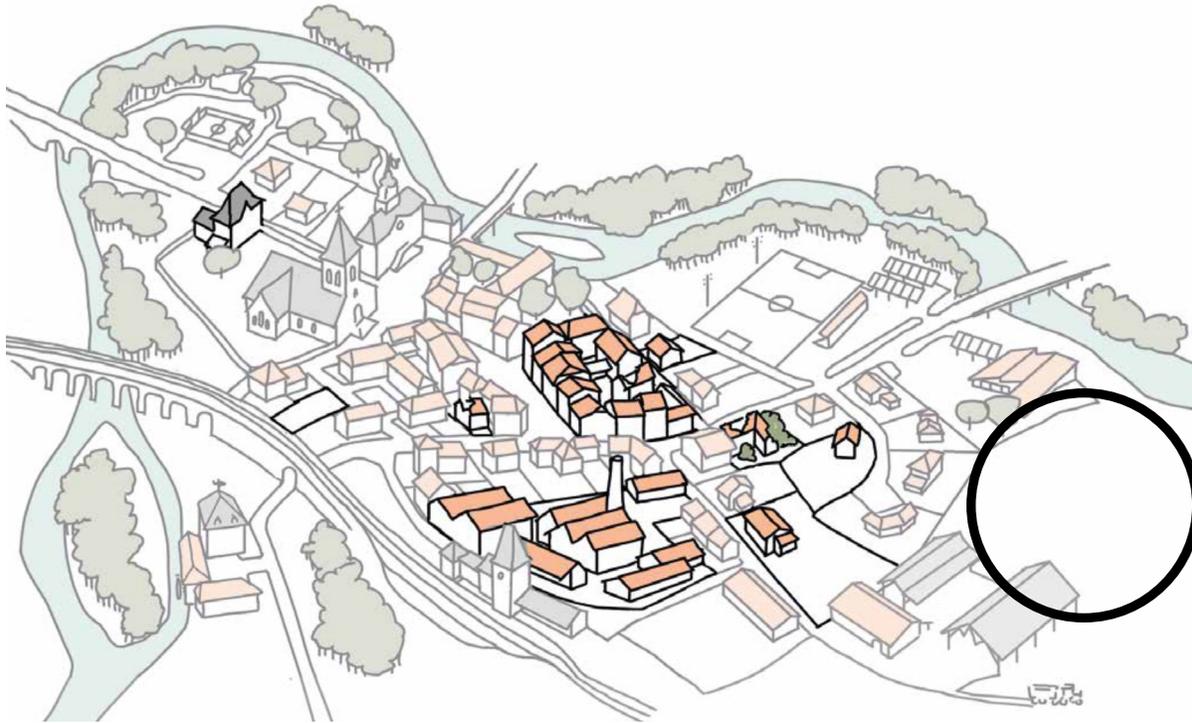
RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

En partie ceux d'hier déjà engagés

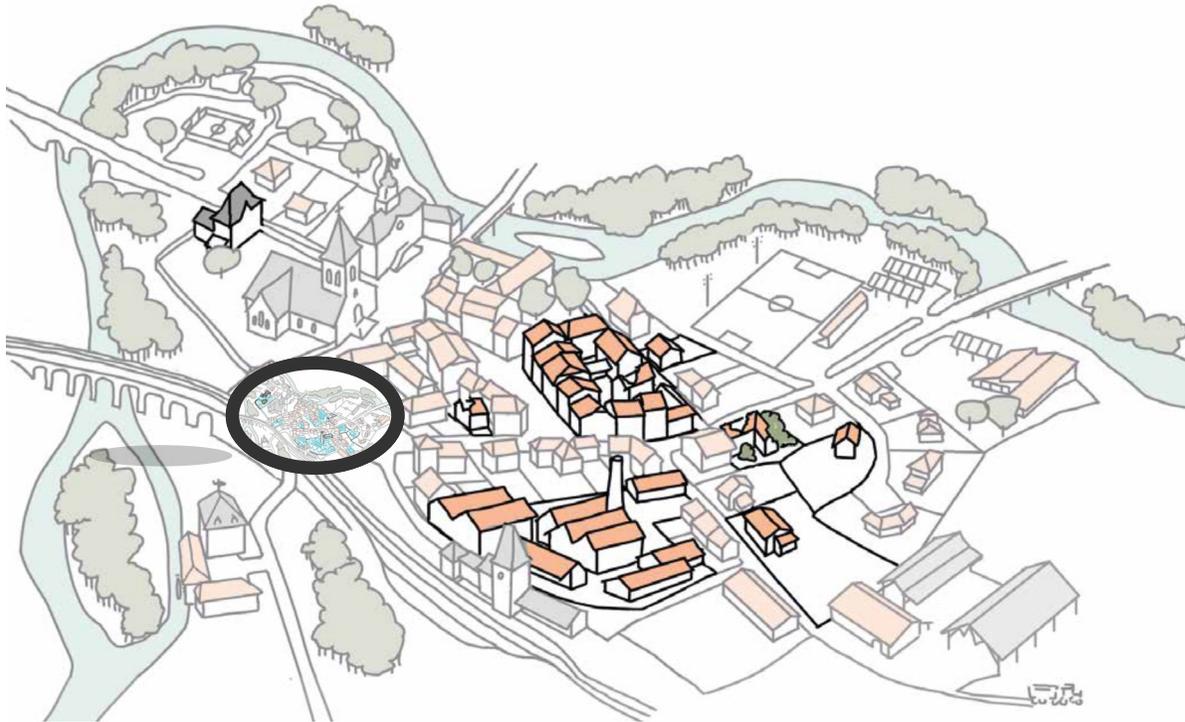


Les espaces en extension



Source: illustration

Les fonciers nus dans l'enveloppe urbaine



Les dents creuses

Source: illustration

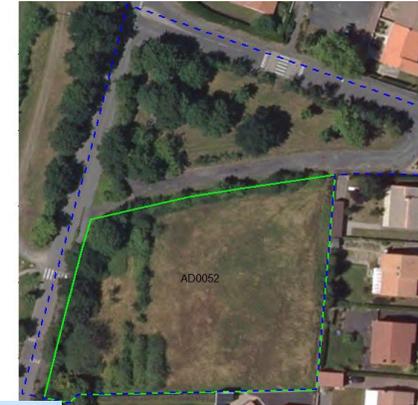
Les fonciers nus dans l'enveloppe urbaine



Les dents creuses



0 projet



1 à c



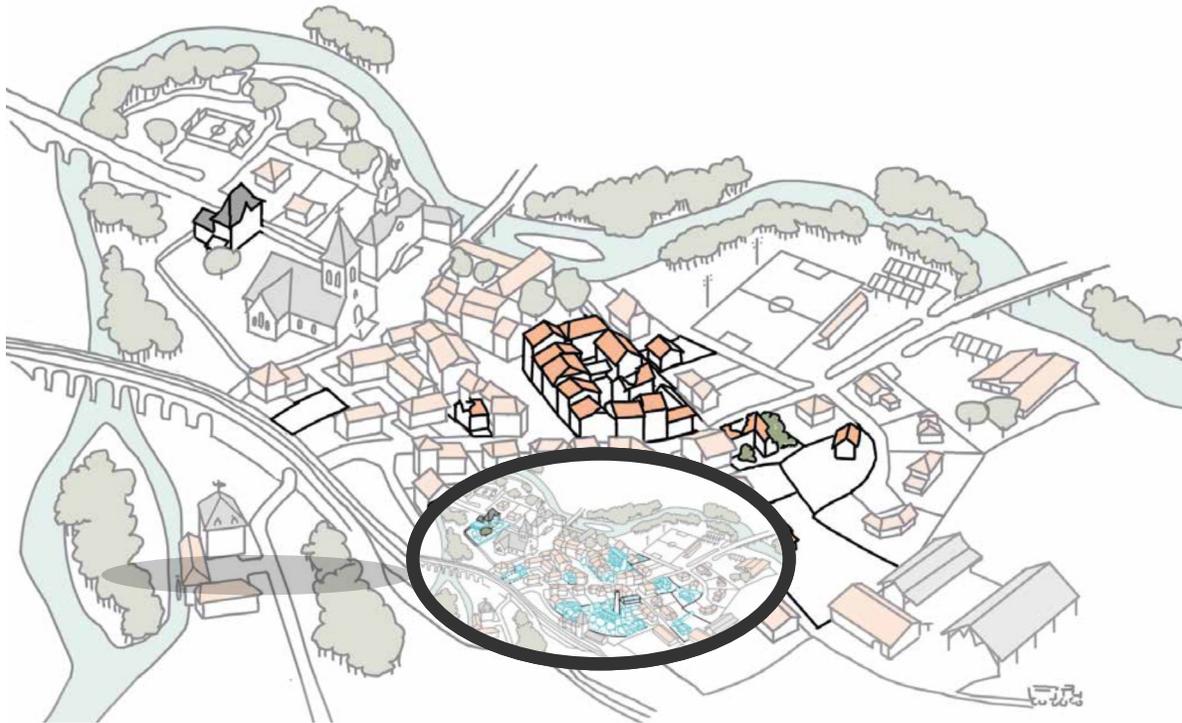
0 projet 1 à confirmer





Les fonciers hors marché, en déshérence

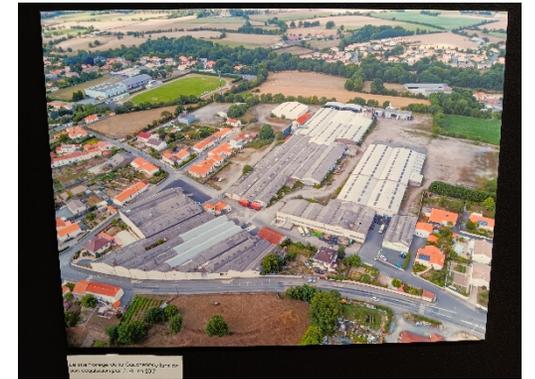
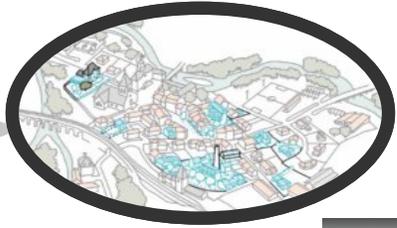
Les friches



Source: illustration

Les friches

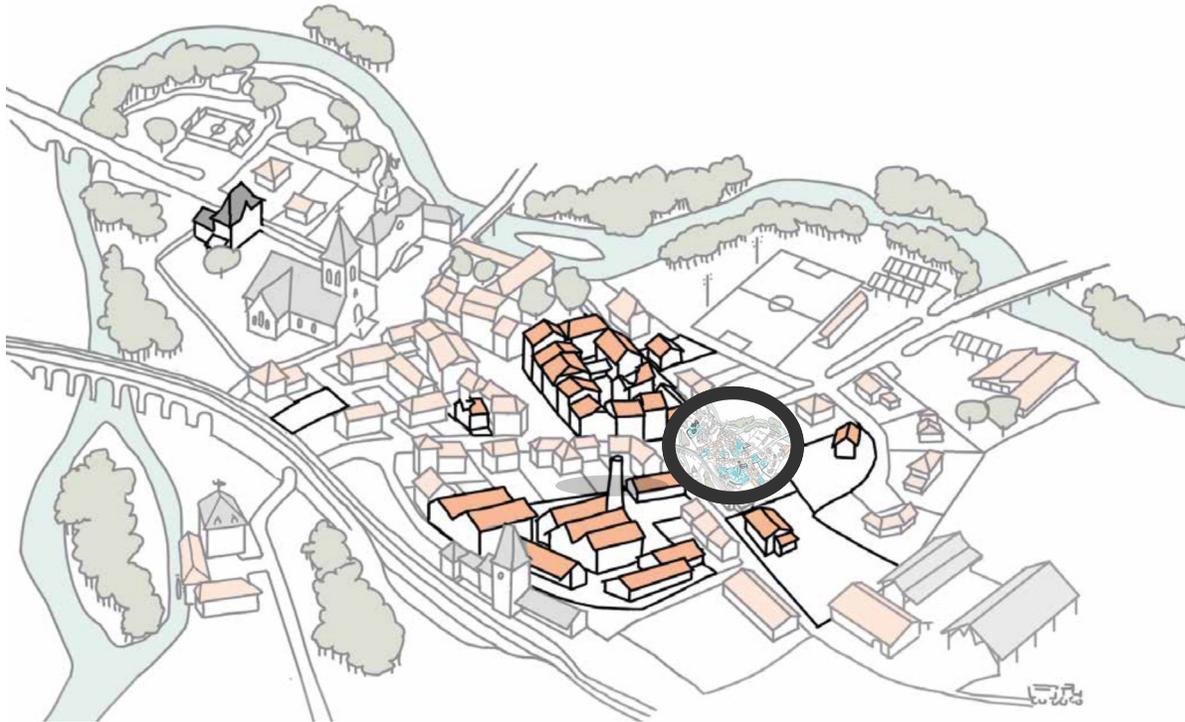
Les friches, les locaux vacants



EPF Vendée



Les fonciers hors marché, en déshérence



Des bâtiments en état
d'abandon

Source: illustration

Des bâtiments en état d'abandon





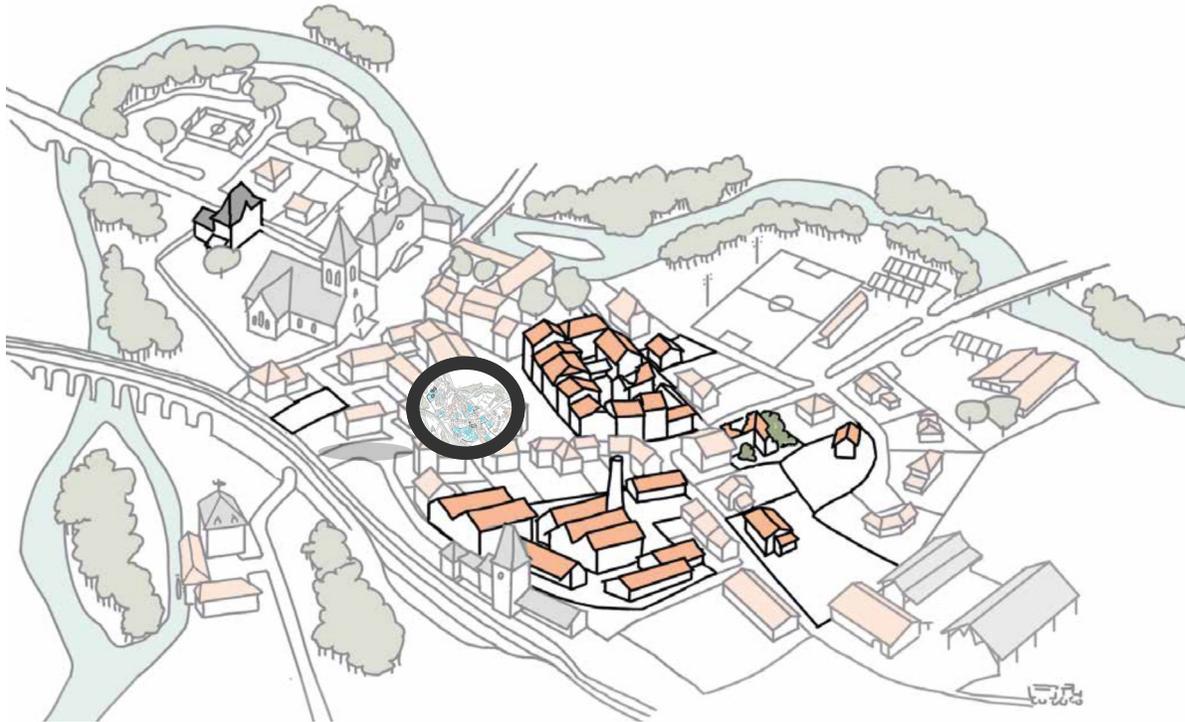
RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

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



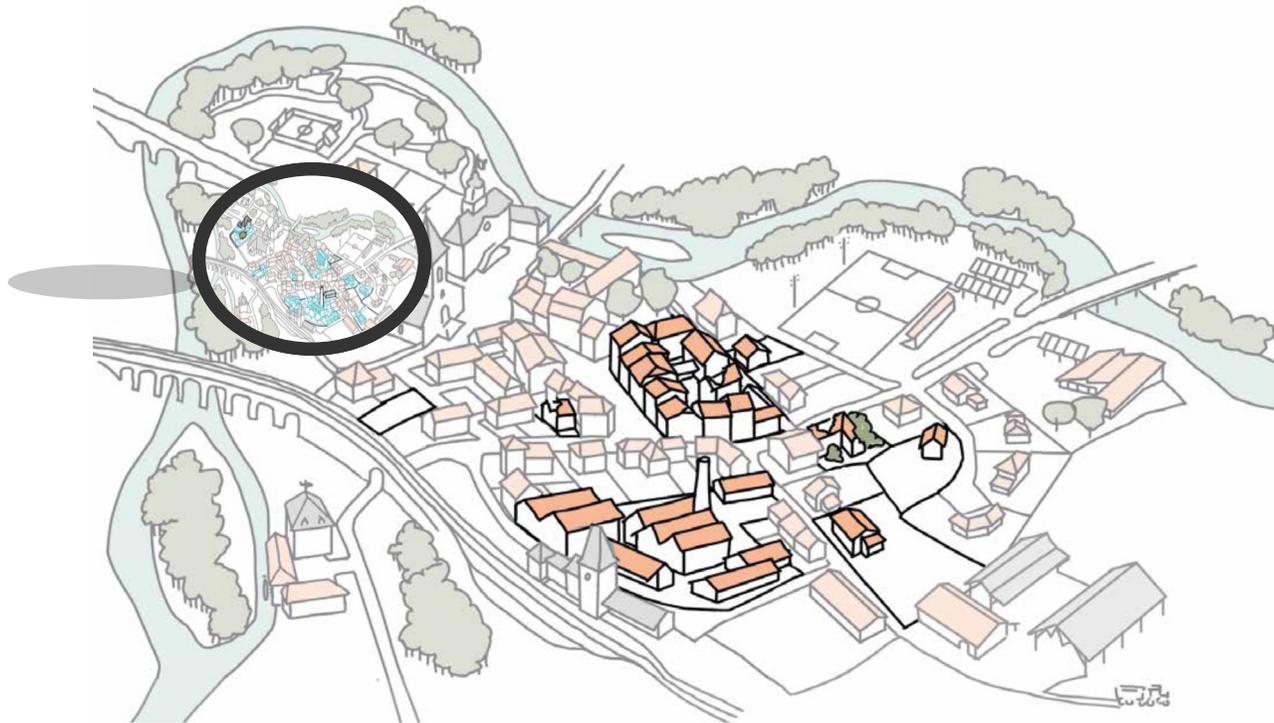
RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Les sites sous-occupés



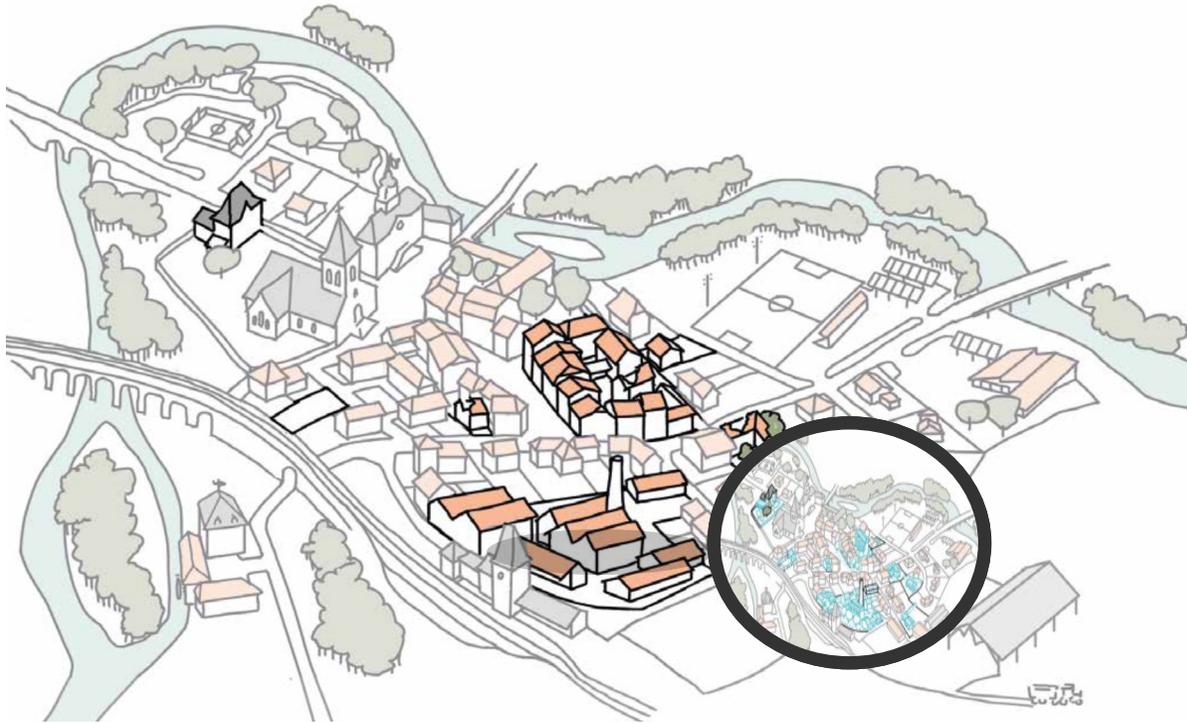
Des bâtiments publics



Source: illustration



Les fonciers optimisables



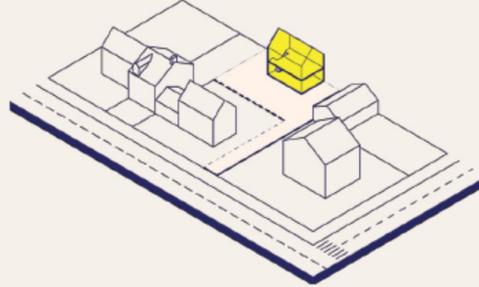
Des parcelles de grande
superficie

Source: illustration

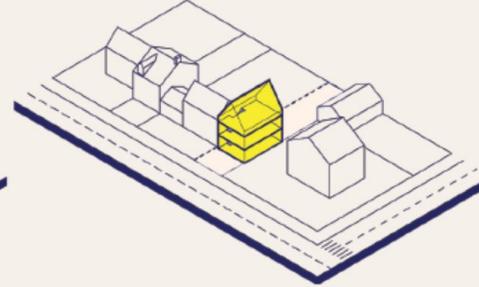


Division parcellaire

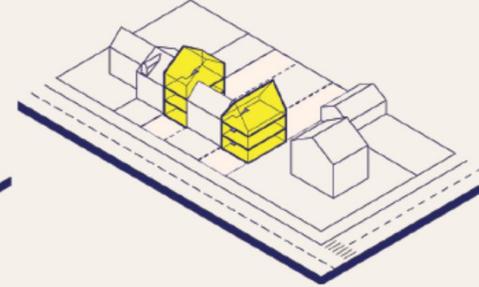
parcelle drapeau



parcelle latérale



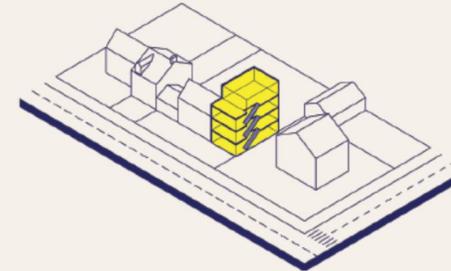
lotissement



IUDO, 2023, Faire de la densification
douce

Construction neuve

sans démolition





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité*







RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

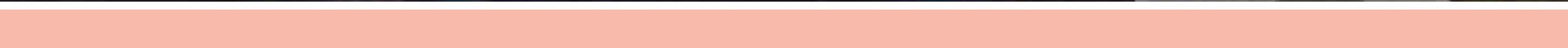
*Liberté
Égalité
Fraternité*





© 2022 Google

© 2022 Google







RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Les fonciers optimisables



Les fonciers optimisables



500 m² => 290 m² + 210 m²





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Quadruple division en drapeau en bordure de route
départemental

1400 m² de voies sur 4900 m² de terrains (28%)

Pour des terrains de :

1100 m², 630 m², 755 m², 2415 m²



UrbanSIMUL, ortho IGN



Google Street View



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Quadruple division en drapeau
1400 m² de voies
Sur 4900 m² de terrains (28%)

Pour des terrains de :
1100 m², 630 m², 755 m², 2415 m²



Google Street View, 2010



Google Street View, 2022



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Quadruple division en drapeau
1000 m² de voies sur 4000 m² de terrains (25%)



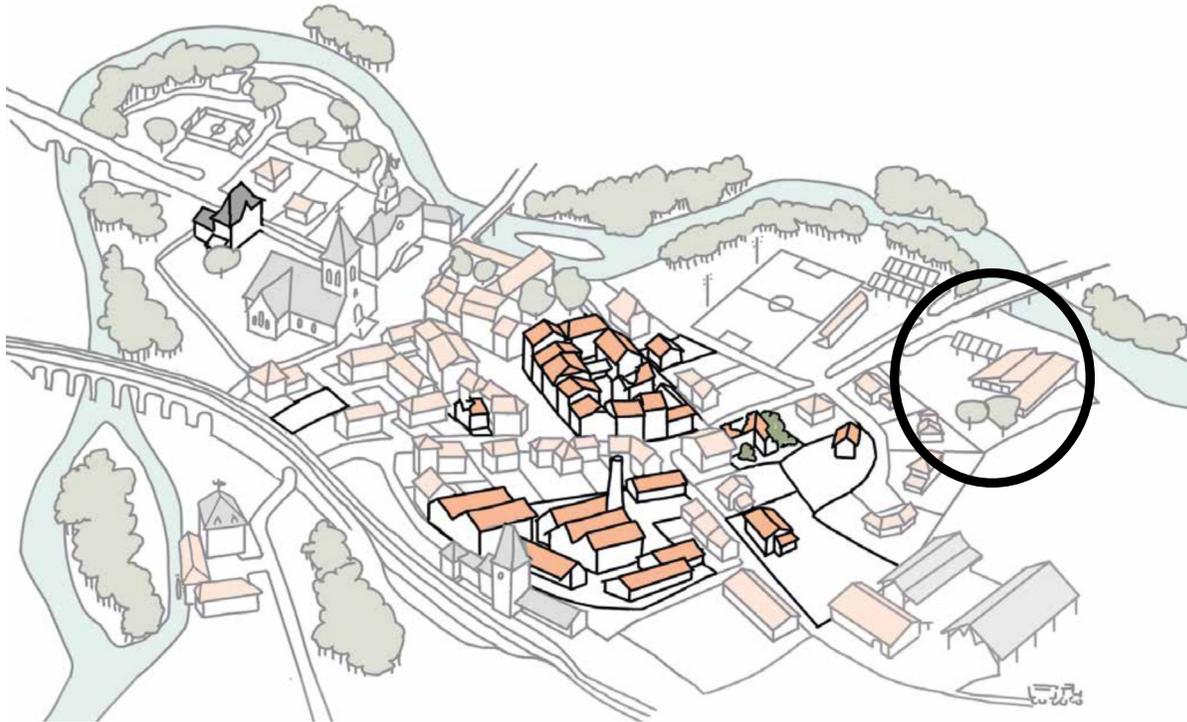
UrbanSIMUL, ortho IGN



Google Street View



Les fonciers en mutation



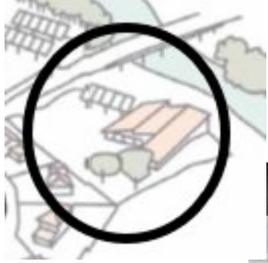
Les changements de destination

Source: illustration



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



La Chapelle Heulin, rue du château



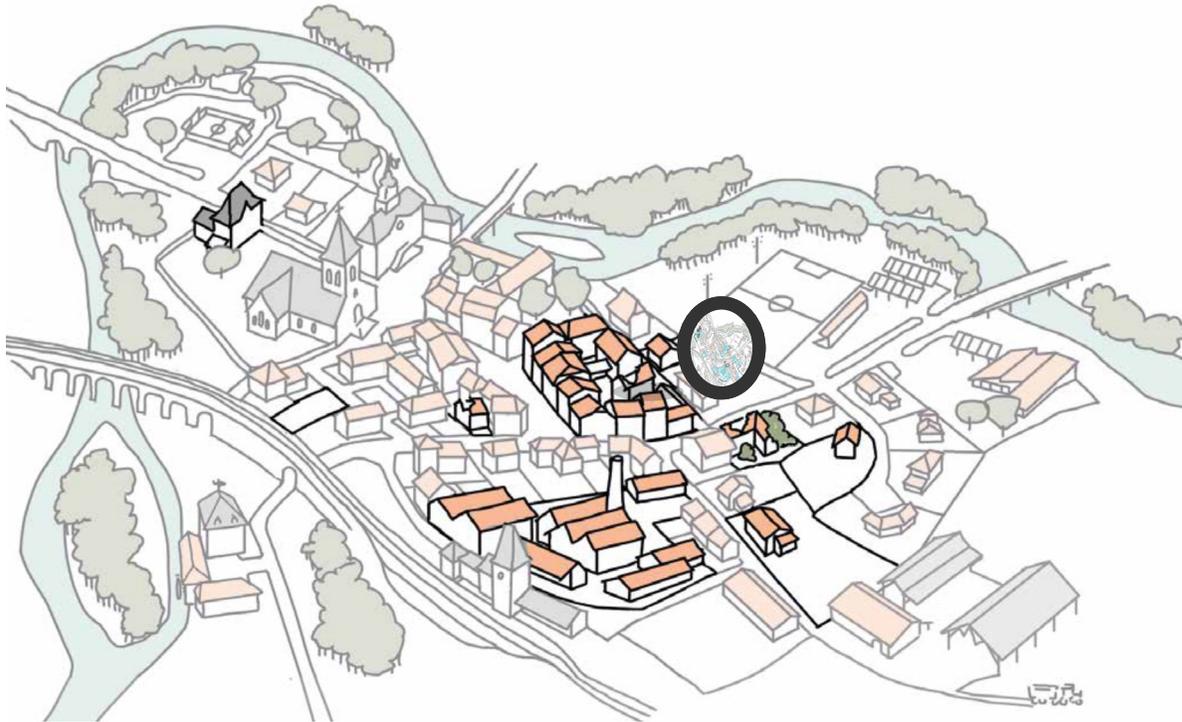
RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

La transformation du bâti

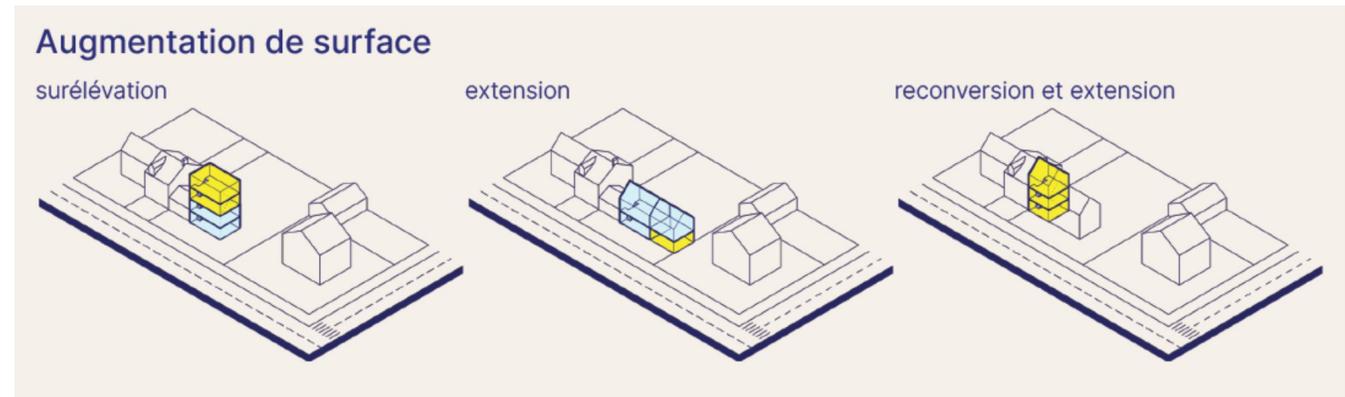
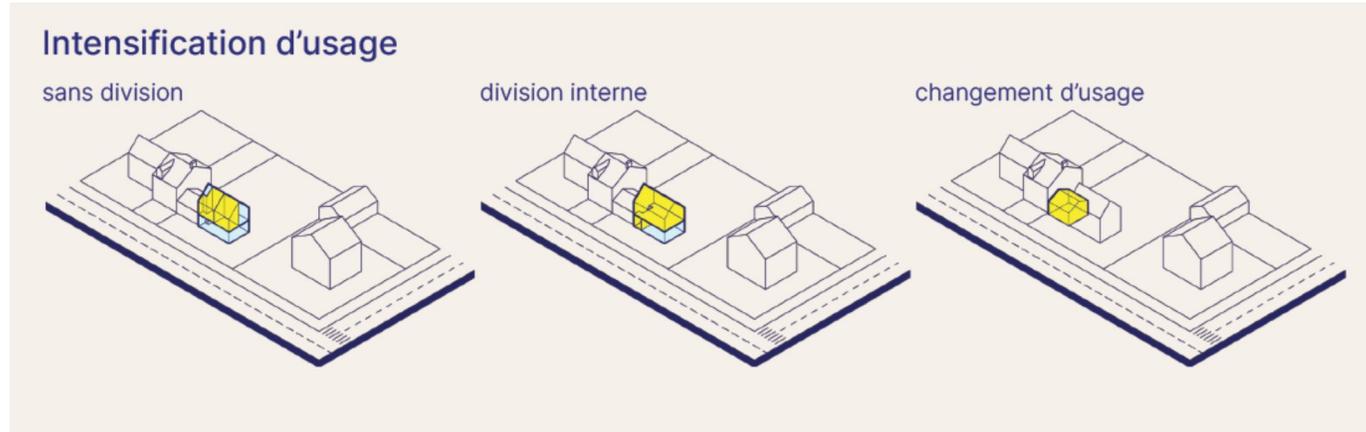


La transformation du bâti



Source: illustration

La transformation du bâti

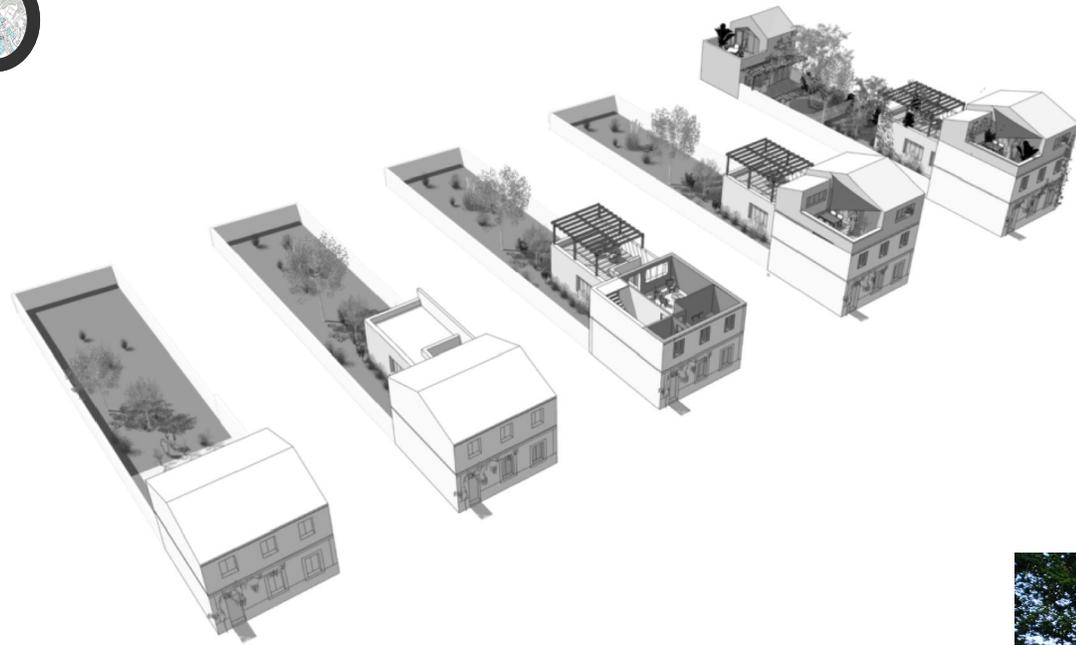


IUDO, 2023, Faire de la densification douce





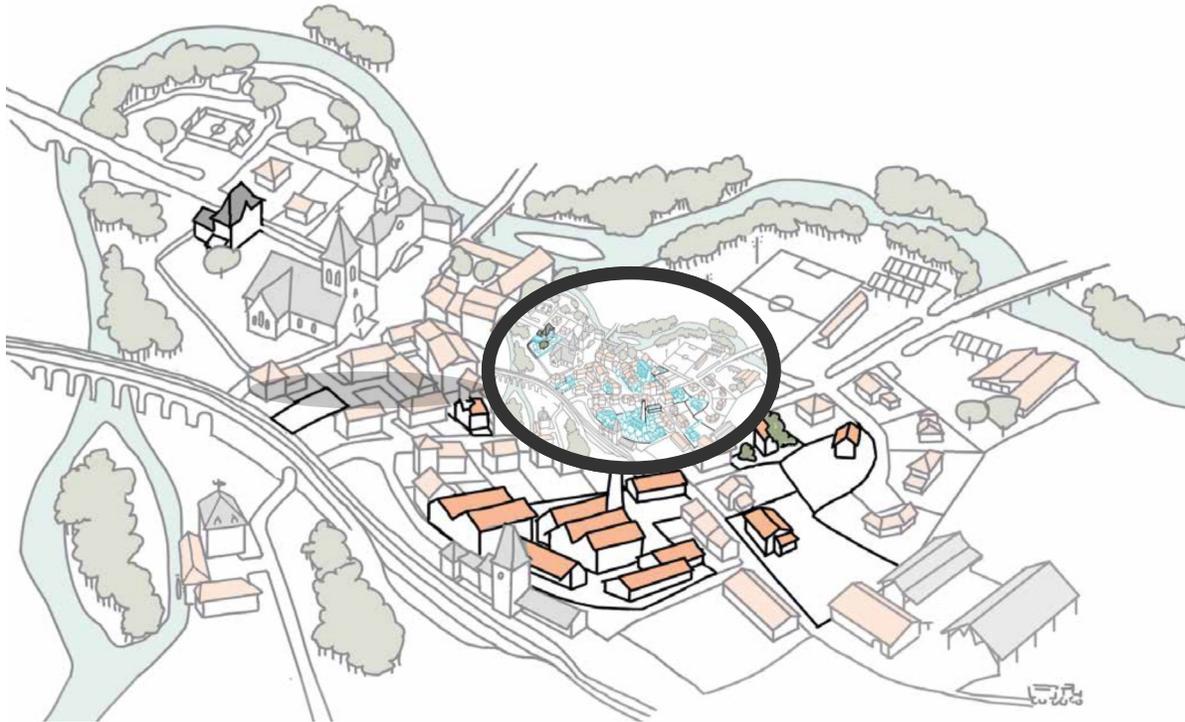
La transformation du bâti



Miet D., Villes vivantes, mars 2024



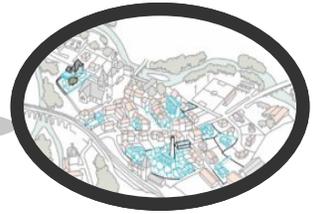
Le renouvellement des ensembles bâtis



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

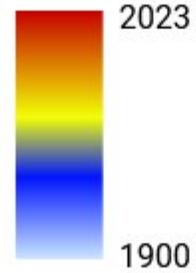
Source: illustration

Le renouvellement des espaces bâtis

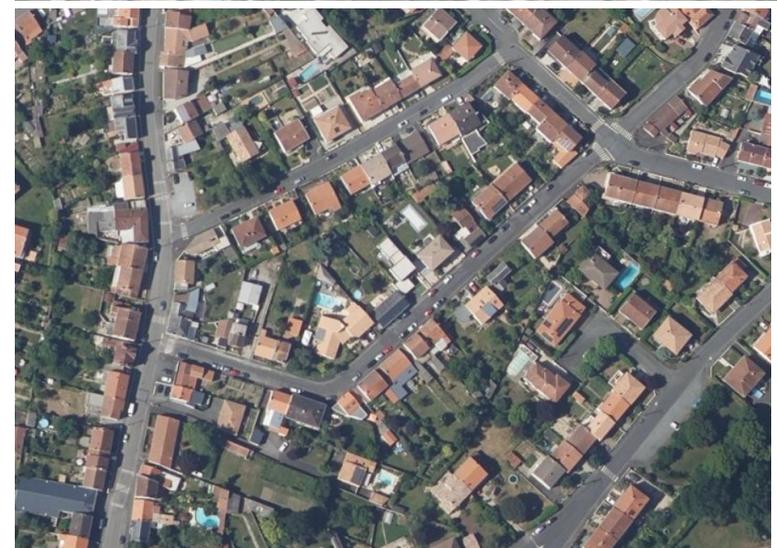


Les espaces pavillonnaires

Par année de construction



2005

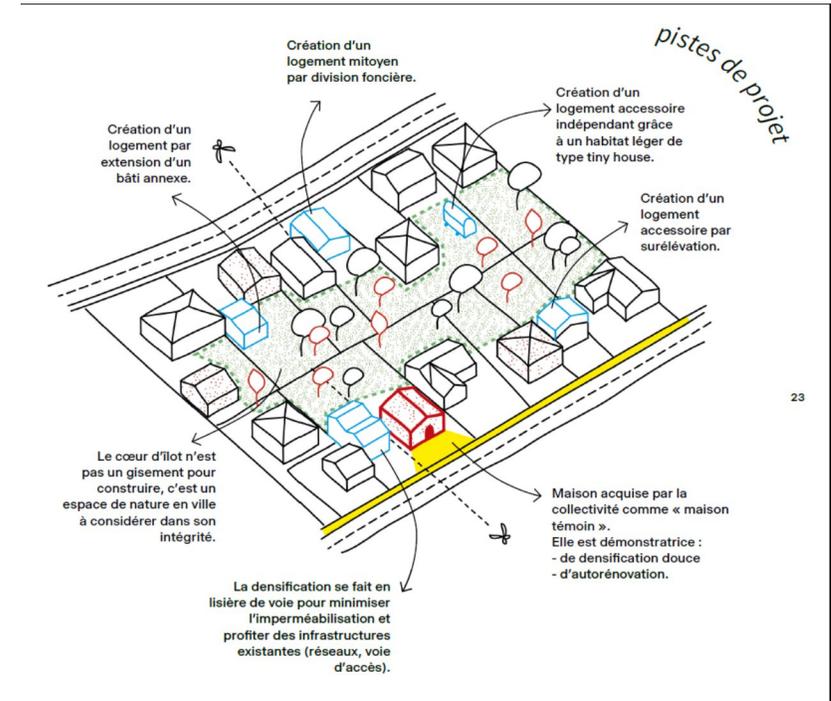
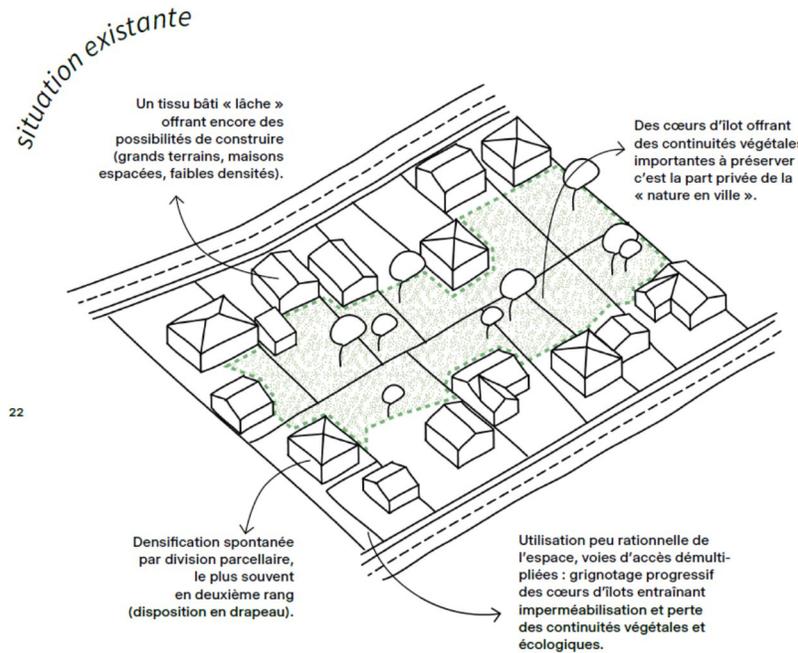


2024

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

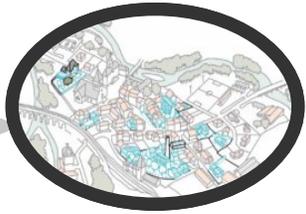


Projet d'habitat inclusif comprenant une vingtaine de logements, dont une partie destinée à des personnes âgées et un public en situation de handicap.

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

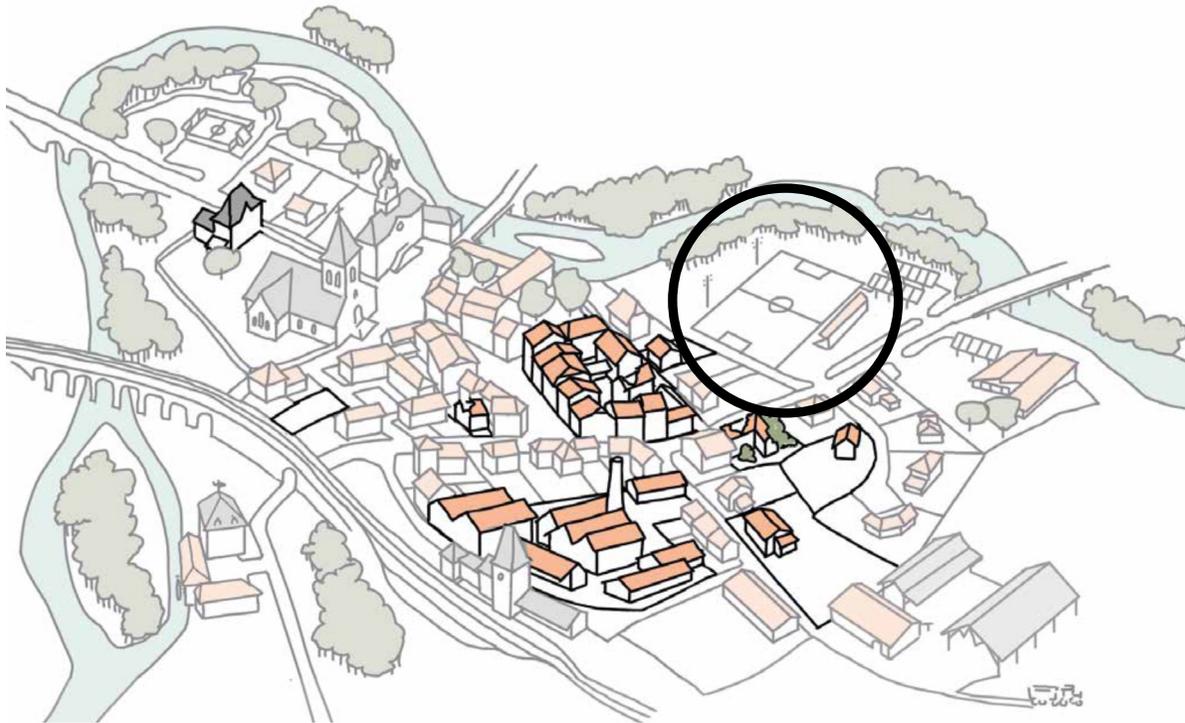


Château Daguerre rénové
à Tardets (64), avec la
création de 7 logements -
EPFL Pays Basque



La transformation des espaces publics

Transformation des espaces
publics, mutualisation

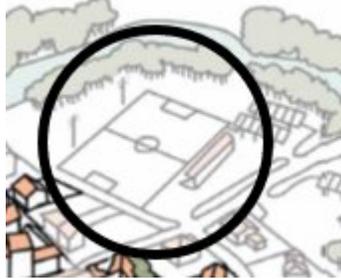


Source: illustration

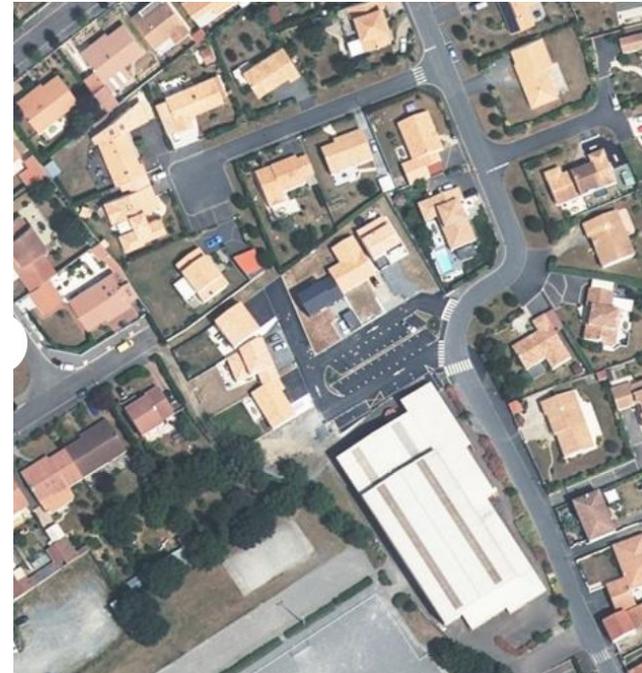
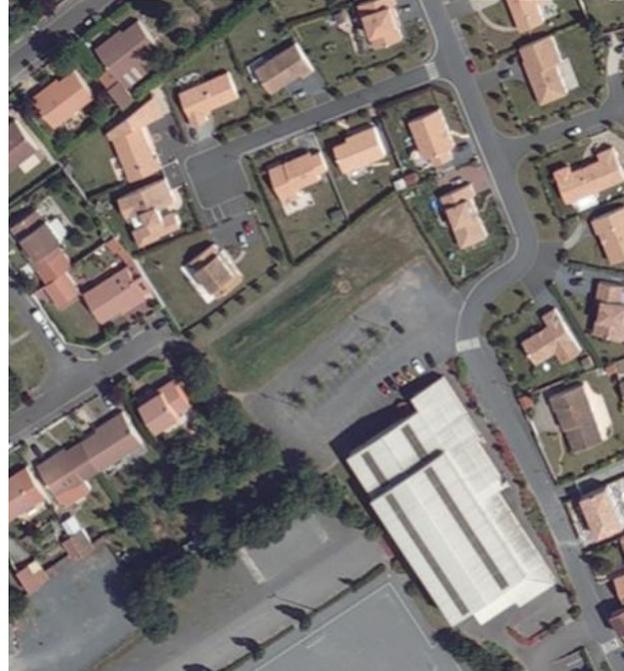


RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



La transformation des espaces publics

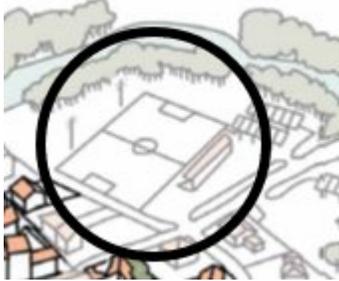




RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

La transformation des espaces publics

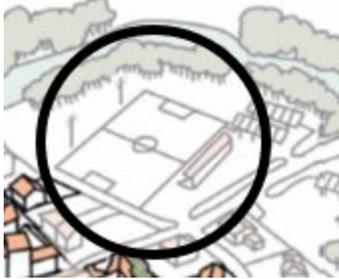




RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

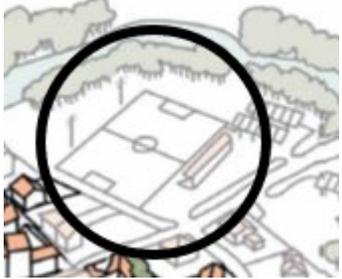
La transformation des espaces publics



Les espaces publics



La transformation des espaces publics



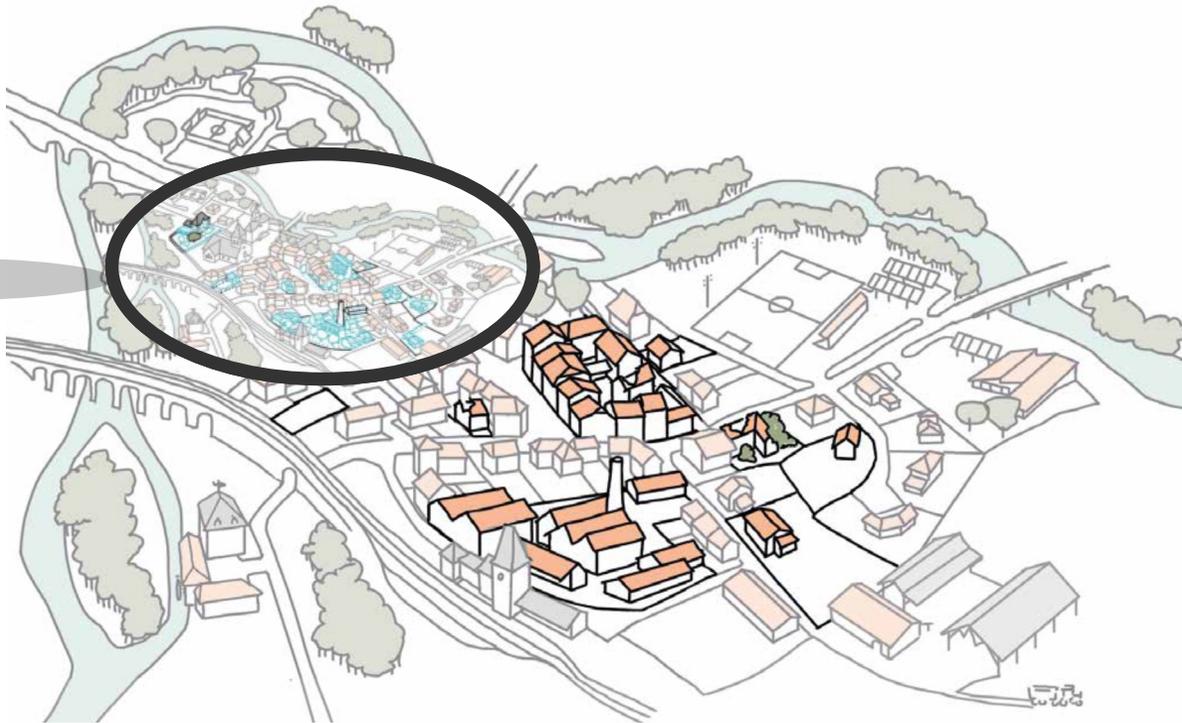
Les espaces publics





La transformation des espaces publics

Transformation des
équipements publics

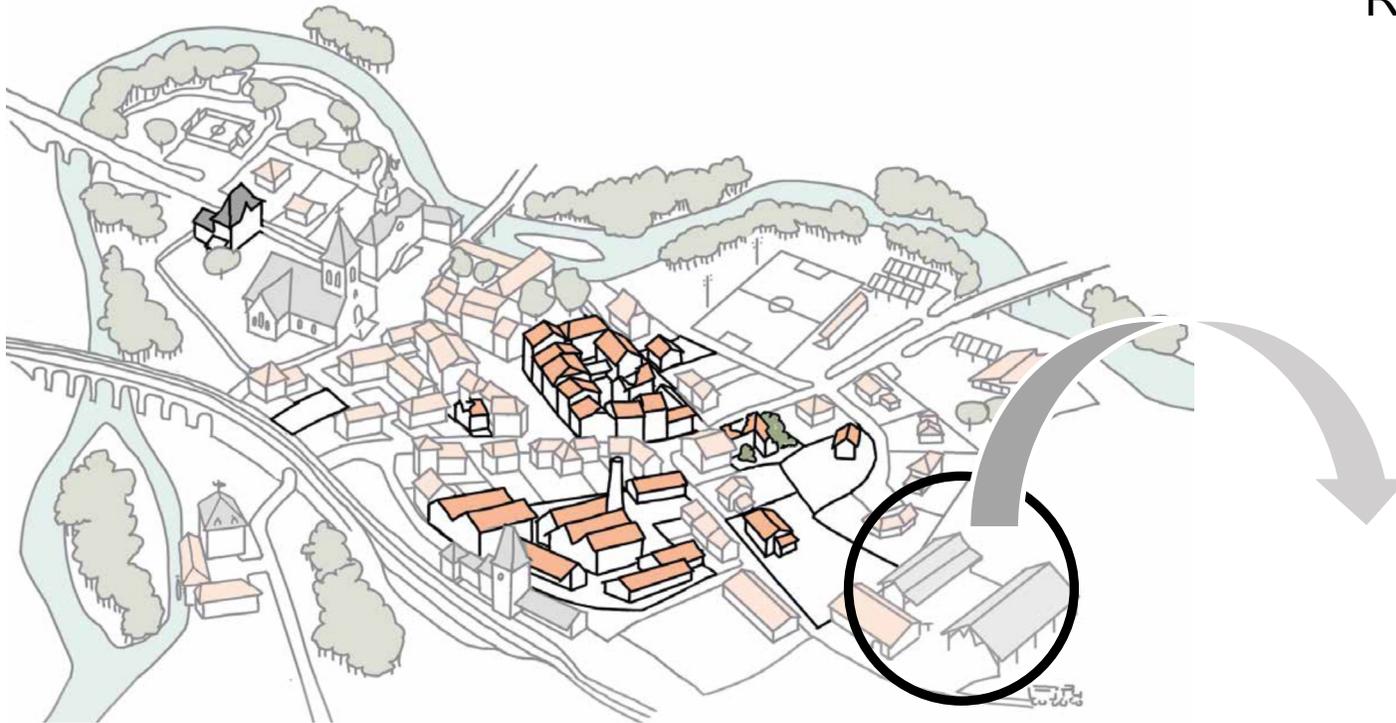


Source: illustration



Les relocalisations

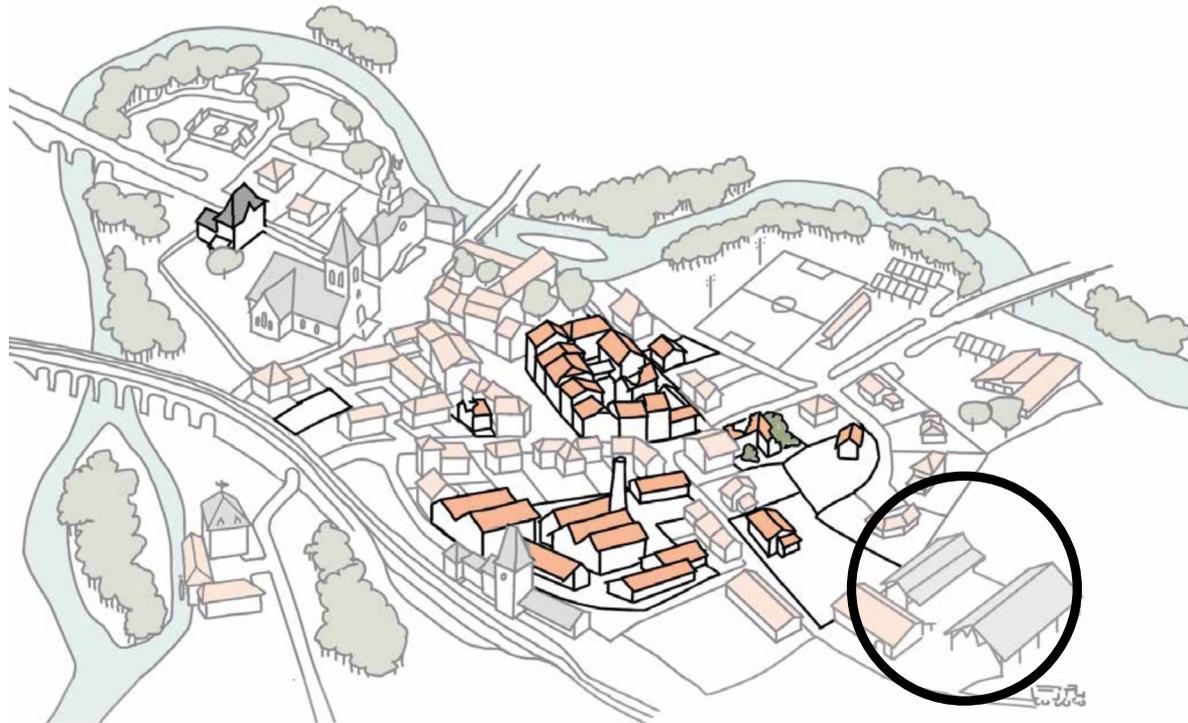
Relocalisation d'activité



Source: illustration



L'optimisation sur site



Compactage d'activité

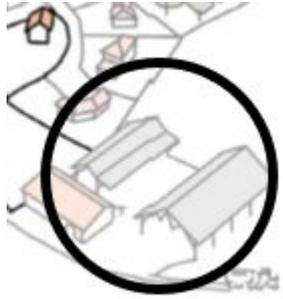
Source: illustration



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Optimisation d'activités sur site



Compactage

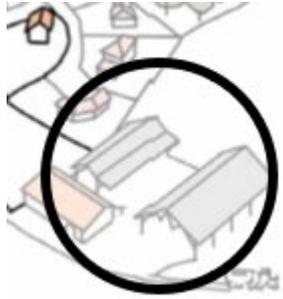




RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

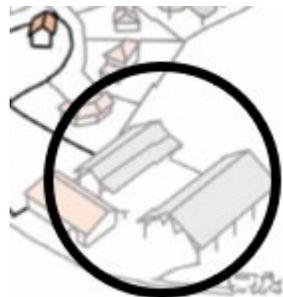
Optimisation d'activités sur site



Compactage



Immobilier d'entreprise dense



Compactage



Entreprise Manne



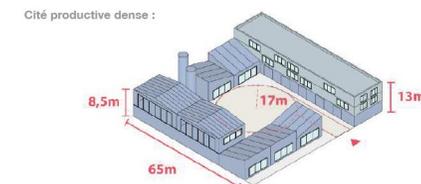
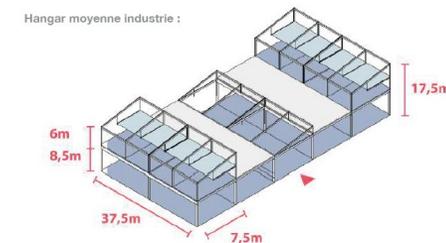
Le Galilée – cour artisanale Saint-Herblain – quartier Bellevue



Hotel hybride @FAUBOURG PROMOTION 2024



Cité artisanale de Valbonne

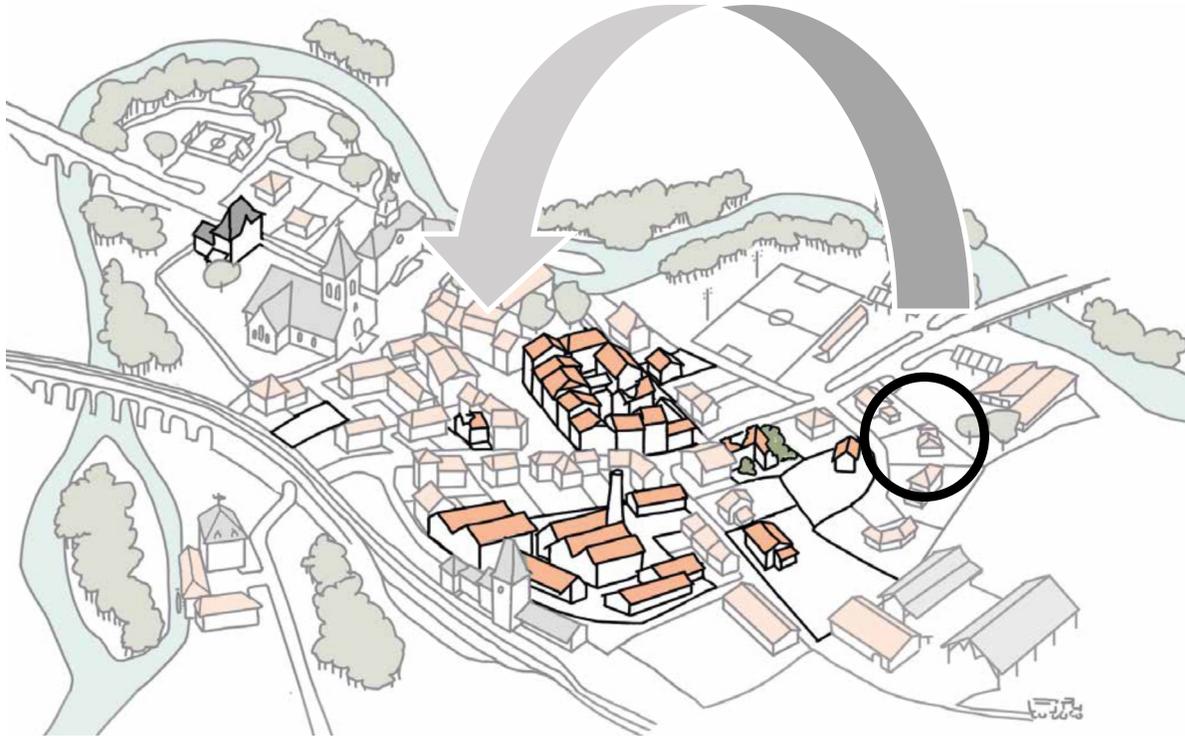


Source : Les Marneurs / Auxilia / Setec / Adenda

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

2700m², 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 m² 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

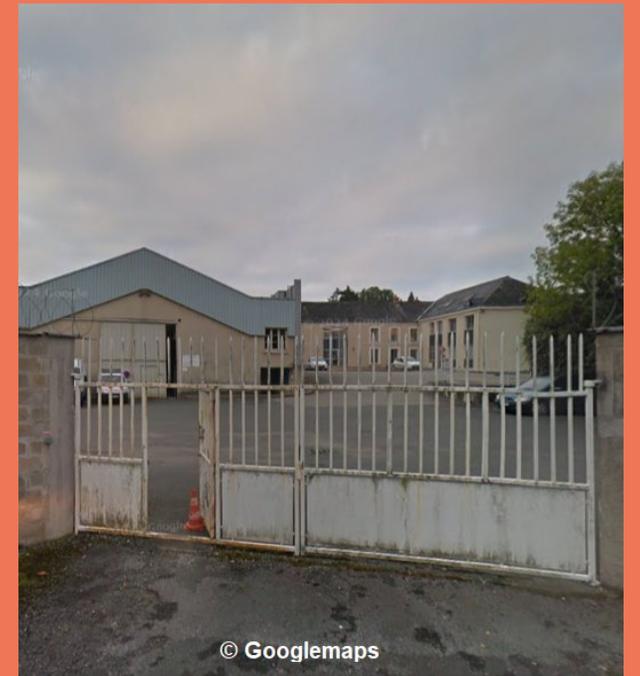
LES SITES INDUSTRIELS

+ 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.