RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
www.cerema.fr

agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE
www.agam.org

en ligne

1RE RENCONTRE DU RECYCLAGE URBAIN

Renouveler les espaces urbanisés.

Quels leviers pour repenser nos territoires ?

19 / 11 / 2020

Programme du webinaire

10h00 – 10h10

» Mots d'accueil

10h10 – 10h45

» Quizz

» Présentation des travaux AGAM-CEREMA

10h45 – 12h15

» Table-ronde

12h15

» Conclusions et suites des rencontres

INTRODUCTION

Mots d'accueil

Lien vers la vidéo :
https://www.youtube.com/watch?v=4xSwkzwOpwc&t=241s

Quizz introductif

La notion de recyclage urbain en question

QUESTION 1

Dans son document de planification (SRADDET), la Région Sud a fixé un objectif de réduction de la consommation d'espace. Lequel ?

A – Atteindre "Zéro artificialisation nette" d'ici 2030

B – Diviser par 4 la consommation d'espace d'ici 2030

C – Diviser par 2 la consommation d'espace d'ici 2030

D – Tendre vers la sobriété foncière (sans objectif chiffré)

QUESTION 1

Dans son document de planification (SRADDET), la Région Sud a fixé un objectif de réduction de la consommation d'espace. Lequel ?

A – Atteindre "Zéro artificialisation nette" d'ici 2030

B – Diviser par 4 la consommation d'espace d'ici 2030

C – Diviser par 2 la consommation d'espace d'ici 2030

D – Tendre vers la sobriété foncière (sans objectif chiffré)

Diviser la consommation d'espace par 2 d'ici 2030

Un objectif inscrit en 2019 dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Sud

» Le SRADDET fixe pour objectif de diminuer d'au moins de moitié, d'ici 2030 et par rapport à 2006-2014, le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers soit 375 hectares par an.

» Le SRADDET est un document de planification régional

- Il s'impose aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)
- … qui s'imposent eux-mêmes aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU et PLUi)

Diviser la consommation d'espace par 2 d'ici 2030

Une 1ère étape vers le "Zéro Artificialisation Nette"

» Objectif annoncé par la Ministre de la Transition énergétique en juillet 2020 suite au Conseil de défense écologique et de la Convention citoyenne pour le climat

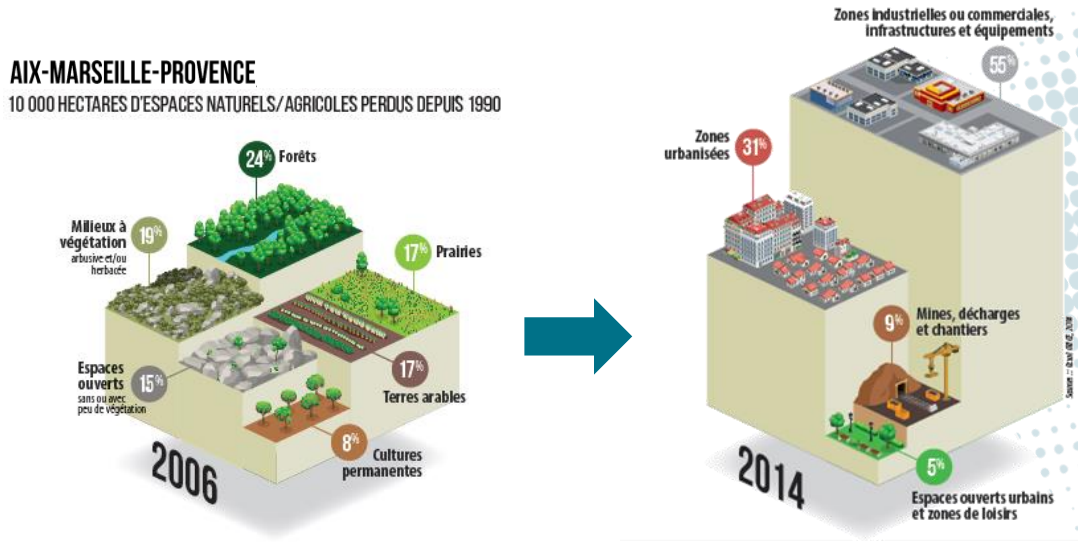
» Fait suite à l'instruction gouvernementale de juillet 2019 et au Plan Biodiversité de 2018 fixant la trajectoire vers l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette »

Diviser la consommation d'espace par 2 d'ici 2030

Des dynamiques engagées dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU) mais encore des marges de progression

» 47 km² artificialisés en France pour 100 000 habitants contre 41 en Allemagne et moins de 30 au Royaume-Uni, en Espagne et en Italie (sources : France Stratégie, Corine Land Cover)

» Dans la métropole Aix-Marseille-Provence, environ 5 000 hectares de zones à urbaniser qui ne sont pas encore artificialisés (sources : Agam, Aix-Marseille-Provence)



QUESTION 2

Le coût du recyclage urbain est-il plus élevé que celui de l'étalement urbain ?

A – Vrai

B – Faux

QUESTION 2

Le coût du recyclage urbain est-il plus élevé que celui de l'étalement urbain ?

A – Vrai

B – Faux

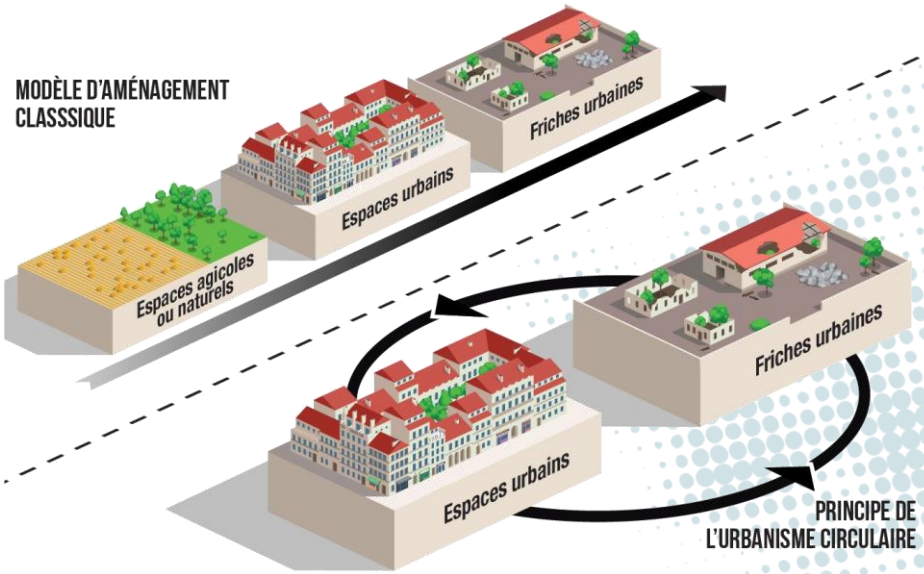
Recyclage urbain VS étalement urbain

En termes de charge foncière, le recyclage urbain est plus couteux que l'étalement urbain

» Coût du foncier bâti plus élevé que du foncier nu et non équipé

» Coûts liés à la démolition, à la dépollution…

» Coûts liés aux exigences techniques de construction en milieu urbain



Recyclage urbain VS étalement urbain

Mais l'étalement urbain est couteux à plusieurs titres

» Coûts financiers pour l'extension des réseaux (assainissement, voirie…)

» Globalement, selon l'ADEME, la construction neuve consommerait 1,3 milliard de tonnes de matériaux, soit 17 fois plus que la rénovation du parc existant au niveau BBC sur la période 2015-2050 (environ 74 millions de tonnes)

» Coûts financiers, sociaux et environnementaux des déplacements des ménages (budget automobile, temps perdu et stress, pollution de l'air…)

QUESTION 3

Que signifie le « recyclage urbain » ?

A – Reconversion, changement de destination…

B – Intensification, densification…

C – Démolition-reconstruction

D – Démolition-renaturation

QUESTION 3

Que signifie le « recyclage urbain » ?

A – Reconversion, changement de destination…

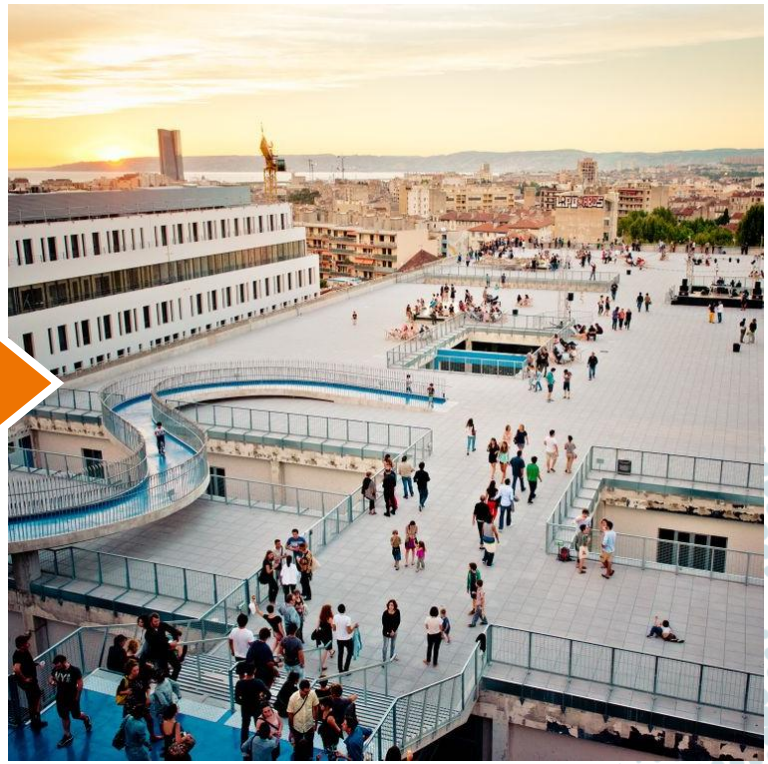
B – Intensification, densification…

C – Démolition-reconstruction

D – Démolition-renaturation

Le recyclage urbain est multiple

Reconversion, changement de destination…



» La Friche de la Belle de Mai (Marseille) est une ancienne manufacture de tabacs reconvertie en « fabrique d'art et de culture »

Le recyclage urbain est multiple

Intensification, densification…

» Exemple de surélévation d'immeuble (Marseille)

Le recyclage urbain est multiple

Démolition-reconstruction

» La ZAC des Tuileries (Saint-Zacharie, 83) a été construite en lieu et place d'un ancien site industriel

Le recyclage urbain est multiple

Démolition-renaturation

» Parc du 26e centenaire aménagé à la place d'une ancienne gare (Marseille)

Le recyclage urbain est multiple

… il recouvre aussi la réhabilitation !

» Opération de réhabilitation dans le centre-ancien de Marignane

QUESTION 4

Quel objet urbain ne peut pas être reconverti (sans démolition-reconstruction) ?

A – Une piscine couverte

B – Une église

C – Un silo à grain

D – Aucun, ils sont tous reconvertibles

QUESTION 4

Quel objet urbain ne peut pas être reconverti (sans démolition-reconstruction) ?

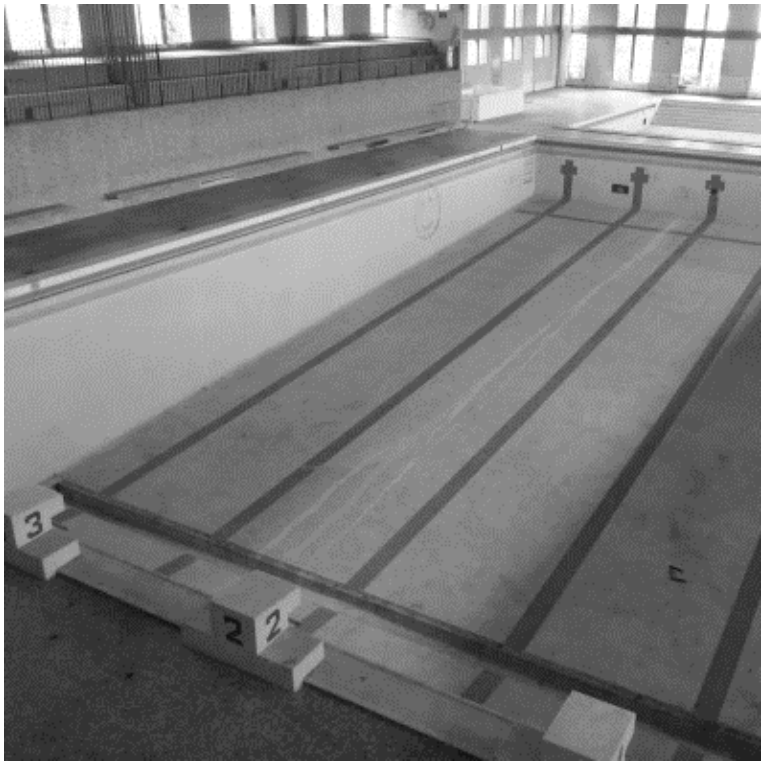
A – Une piscine couverte

B – Une église

C – Un silo à grain

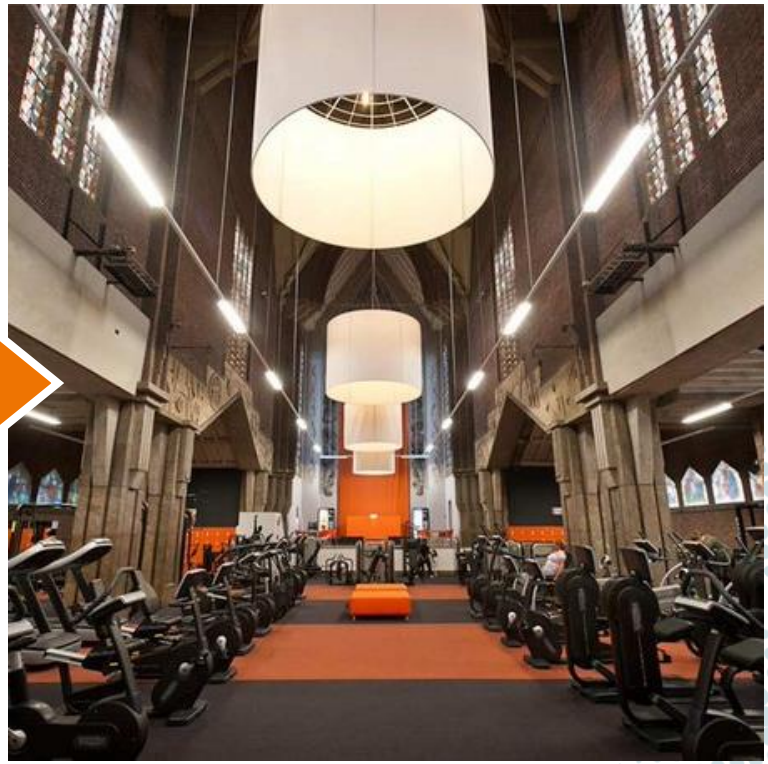
D – Aucun, ils sont tous reconvertibles

Le recyclage n'a pas de limite…



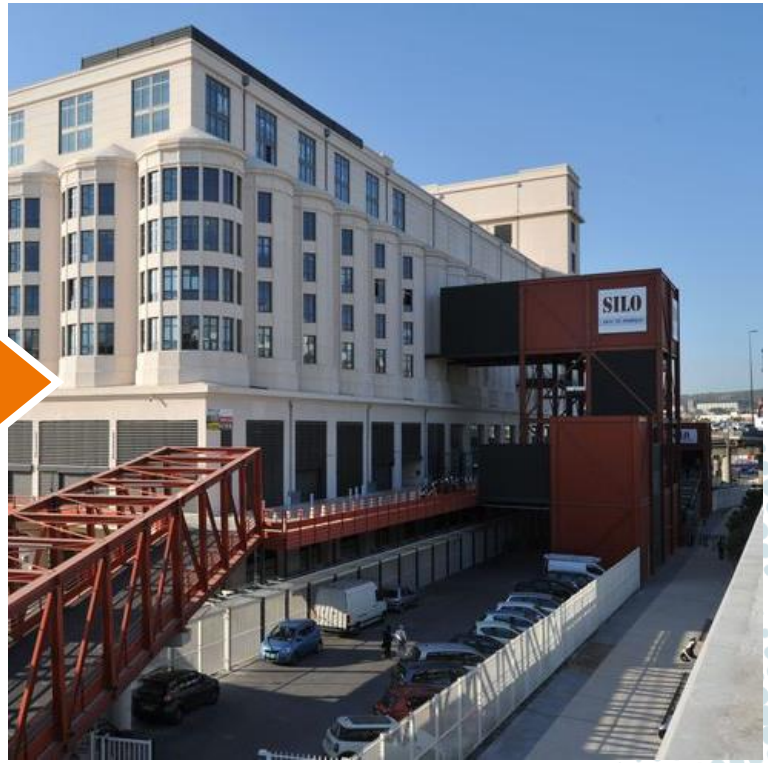
» Une piscine transformée en pépinière multi-activités à Sainte-Geneviève-des-Bois (91)

Le recyclage n'a pas de limite…



» Une ancienne église transformée en salle de sport à Caen (50)

Le recyclage n'a pas de limite…



» Un ancien silo à grain transformé en salle de spectacle et en bureaux sur le port de Marseille

Benchmarking

Travail partenarial AGAM-CEREMA

Objectifs du travail de benchmarking

Montrer la diversité des potentiels et des modes de recyclage urbain

	Reconversion	Intensification	Démolition-reconstruction	Démolition-renaturation
Foncier religieux				
Equipements				
Activités				
Espaces publics				
Bâtiments remarquables				
Infrastructures				
Logements				

Méthodologie du benchmarking

Aider les territoires à révéler leurs potentiels

» Montrer qu'il n'y a pas que les friches industrielles qui peuvent être recyclées
» Identifier des données et méthodes pour repérer les fonciers

Favoriser la réplicabilité des opérations de recyclage urbain

» Quels sont les freins ?
» Quels sont les leviers ?

Résultats

Un trentaine de « fiches du recyclage urbain »

» Objectifs affichés

» Contexte et environnement du projet

» Moyen de repérage du foncier

» Leviers (stratégie, planification, concertation…)

» Contraintes (pollution, délais…)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema agam

FONCIER D'ACTIVITÉS
LOCAL ARTISANAL

☒ Recyclage / Réhabilitation
☐ Démolition / Reconstruction
☐ Densification / Intensification
☐ Démolition / Renaturation

Make it Marseille

Marseille (13)

Un bar transformé en espace de travail et de production artisanale

Une association occupait un local pour y faire vivre un bar associatif et une salle de concert, au chaussée d'un immeuble donnant sur une courette intérieure. Au terme de ses missions, elle souhaite un repreneur pour une activité similaire, sans succès. Ce sont finalement Vincent et Emmanuelle ont repris le lieu, du fait de sa taille suffisamment grande pour accueillir diverses activités, de sa si proximité du centre-ville et de la présence d'un accès livraison. Ils l'ont adapté pour permettre à d entrepreneurs de travailler et d'avoir accès à des machines de production artisanale, souvent trop pour un achat individuel.

OBJECTIFS

L'objectif du projet était d'adapter le lieu aux futures activités, tant manuelles que de bureaux, tant espace privatifs que communs, et d'adapter les locaux à l'accueil futur de machines volumineuses.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu continu d'immeubles collectifs avec rez-de-chaussée commercial. Ilots encadrés par des voies rectilignes (composition en "damier").

REPÉRAGE FONCIER

Réseau et bouche à oreille

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Entreprise Series
MAÎTRISE D'ŒUVRE	MIM + Castor et Pollux (design urbain)
EXPLOITANT DU SITE	MIM
EMPRISE BÂTIE	Emprise bâtie : 260 m² Surface plancher : 450 m²
EMPRISE FONCIÈRE	360 m²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	MIM (emprunt, crédit bail, apport personnel)

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Conservation de la propriété foncière par l'entreprise Series
» Le "Make it Marseille" (MIM) et ses usagers sont liés par un contrat de prestation de service et mise à disposition de ressources.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Secteur identifié dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : seule la mutation de forme du bâti est contrainte (et non la mutation d'usage).

SUBVENTIONS, AIDES

» Prêts à la fondation d'entreprise (France Active, Crédit Agricole innovation) pour l'installation, puis subvention de la Région par la suite
» Possibilité de recourir au crédit-bail pour l'achat des machines de production artisanale (acquisition à l'issue d'une période de location)
» Accompagnement juridique par la Fondation EY (Fondation d'entreprise soutenant les savoir-faire manuels) pour le montage du bail d'occupation.

CONCERTATION/PARTICIPATION

» Pendant 2 ans, Vincent et Emmanuelle Roy ont suivi des futurs usagers / artisans pour identifier leurs besoins en termes d'espace, d'outillage, etc.

LABELLISATION

» Lauréat de la Fondation EY : le MIM a bénéficié d'un accompagnement durant 2 ans

AUTRES LEVIERS

» La structure du bâti a été conservée, l'intérieur a connu des travaux d'agencement (sol, peinture, ouverture de fenêtres condamnées, cloison, acoustique).
» Création d'un bail d'occupation entre le propriétaire et le MIM (et non un bail commercial) : clauses de sorties assouplies, pas de droit d'entrée ni de sortie, durée de bail flexible.
» Accord du propriétaire pour modifier l'entrée des véhicules de livraison (rue Morucci).

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES FINANCIÈRES

» Nécessité de varier les moyens pour investir (emprunt, crédit bail, apport personnel).

AUTRES CONTRAINTES

» Local non soumis aux règles des baux commerciaux : réduction des protections pour le preneur (notamment le renouvellement de son bail).

» Liens pour accéder aux fiches :

» www.agam.org/rencontre-du-recyclage-urbain-le-19-11-2020/
» www.cerema.fr/fr/evenements/rencontre-du-recyclage-urbain-webinaires-agam-cerema-1ere

ÉCHANGES ET QUESTIONS

Table-ronde

Participants

Sylvain GRISOT, urbaniste, conférencier, auteur du Manifeste pour un Urbanisme Circulaire

Brigitte VAUTRIN, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

Laurent GARNIER, Directeur de la Transition Énergétique et des Territoires, Région Sud

Claude BERTOLINO, Directrice générale de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

Véronique LAVIGNE, Responsable stratégies urbaines et partenariat, SNCF Immobilier

Jean-Yves MIAUX, Directeur Général de la SOLEAM

Eléments de présentation

» Les enjeux de l'urbanisme circulaire, comment changer de paradigme?

» Quels cadres d'actions pour les politiques régionales?

» Retours d'expérience sur quelques opérations : difficultés, leviers…

Eléments de débat

» Quelles sont les conditions de succès d'une opération ?

» Vers une diffusion des « bons exemples » et massification, quelle « réplicabilité » des opérations en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ?

» Comment profiter de la dynamique nationale et régionale (plan de relance, appels à manifestation d'intérêt) ? Comment toucher tous les territoires ?

Sylvain GRISOT, urbaniste, conférencier, auteur du Manifeste pour un Urbanisme Circulaire

Brigitte VAUTRIN, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

FONDS FRICHES
300 M€

1 M€
Outils

CEREMA
(en cours)

Outils de connaissance du foncier

Cartofriches,
UrbanVitaliz,
UrbanSimul

40 M€
Reconversion de friches polluées

ADEME
(en cours)

Appel à projet national

(études et travaux de dépollution)

2 éditions :
- AAP en cours
candidatures jusqu'au 25/02/2021
- 2ème édition oct 2021

259 M€
(13,5M€ en PACA)
Recyclage foncier des friches

DGALN/Préfet de région
(publication nov/déc)

Appel à projet national territorialisé
Equilibrer des projets de recyclage urbain matures *(déficitaires après prise en compte de toutes autres subventions et leviers d'optimisation possibles)*

Un cadrage national (critères de priorisation)
+
Une enveloppe et une instruction régionalisée

2 éditions :
- nov/déc 2020 → candidatures fin février 2021
- fin 2021

Laurent GARNIER, Directeur de la Transition Énergétique et des Territoires, Région Sud

LE RECYCLAGE URBAIN

» L'enjeu : 750 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisés chaque année

» Objectif du SRADDET - Voir le quizz mais aussi des objectifs sectoriels qui ont en commun de questionner la consommation foncière : densification, requalification, réhabilitation, renouvellement, imperméabilisation…

» Politiques régionales : la mise en œuvre du SRADDET à travers l'aménagement durable et la stratégie régionale pour une gestion plus efficiente du foncier en Provence-Alpes-Côte d'Azur

UNE STRATEGIE FONCIERE REGIONALE

» Une mise en perspective des cadres d'intervention : articuler la préservation du foncier non artificialisé et le recours à un modèle de développement économe et efficient

» 5 axes / 35 fiches-actions

- ✓ Connaissance, planification et gouvernance
- ✓ Du foncier pour travailler et se déplacer
- ✓ Du foncier pour habiter
- ✓ Du foncier pour cultiver et se nourrir
- ✓ Du foncier pour la biodiversité

LA RECONVERSION DES FRICHES

» Une démarche / 3 temporalités

- ✓ L'inventaire et le repérage à l'échelle régionale (long terme)
- ✓ Le soutien des projets portés par le territoire (le court terme)
- ✓ La préparation des opérations (le moyen terme)

» Un AMI Friches lancé au début de l'année 2021

- ✓ Identifier des sites sur le territoire des intercommunalités
- ✓ Accompagner les maîtres d'ouvrage dans la formalisation du projet
- ✓ Privilégier l'installation d'équipements de valorisation des déchets et d'unités de production d'ENR

Claude BERTOLINO, Directrice générale de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

OPÉRATIONS DE « RECYCLAGE URBAIN »

Site RVI
Salon-de-Provence (13)

Mutation du tissu de faubourg avec déconstruction et dépollution

Site Cave coopérative
Les Arcs (83)

Les gisements fonciers des caves coopérative dans notre région

OPÉRATIONS DE « RECYCLAGE URBAIN »

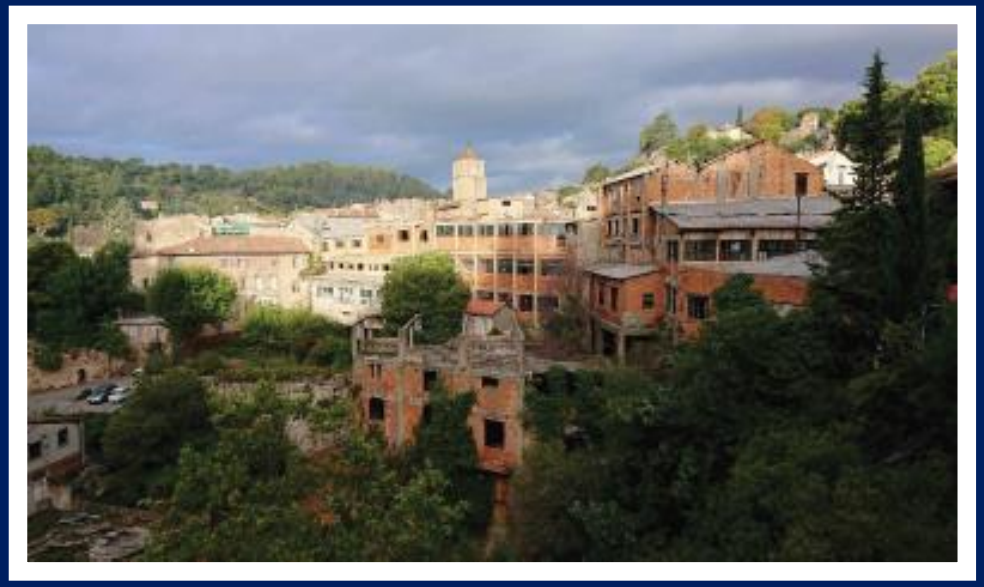
Site Ilot Atec
Châteaurenard (13)

Renouvellement urbain en centre ancien patrimonial et archéologique

Site Rousselot
Aubagne (13)

Mutation d'une ancienne usine de peinture

OPÉRATION LES TANNERIES - BARJOLS (83)



Centre historique - Batîments démolis

Le devenir d'un site industriel abandonné depuis plus de 40 ans, très pollué, très dense et en zone moins tendue

Intentions de projet - Dossier DUP,2016

Véronique LAVIGNE, Responsable stratégies urbaines et partenariat, SNCF Immobilier

SNCF IMMOBILIER

ACTEUR DU RECYCLAGE URBAIN

Intervention Véronique LAVIGNE, responsable stratégies urbaines et partenariats,
Direction de la Stratégie et de la Valorisation, SNCF Immobilier
AGAM – CEREMA
Jeudi 19 novembre 2020

SNCF IMMOBILIER

SNCF IMMOBILIER

- ✓ EN CHIFFRES
- ✓ SES MISSIONS
- ✓ QUELQUES EXEMPLES DE RECYCLAGE FONCIER

SNCF IMMOBILIER

ASSURER LA FONCTION IMMOBILIERE DU GROUPE SNCF

UNE FONCTION MAJEURE DE GESTION ET MAÎTRISE DES RISQUES

3 AUTRES MISSIONS RELAVANT DU DOMAINE DE L'AMÉNAGEMENT

8,5 M DE M²
de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales

OPTIMISER ET MODERNISER LE PARC D'EXPLOITATION (TERTIAIRE, INDUSTRIEL ET FERROVIAIRE)

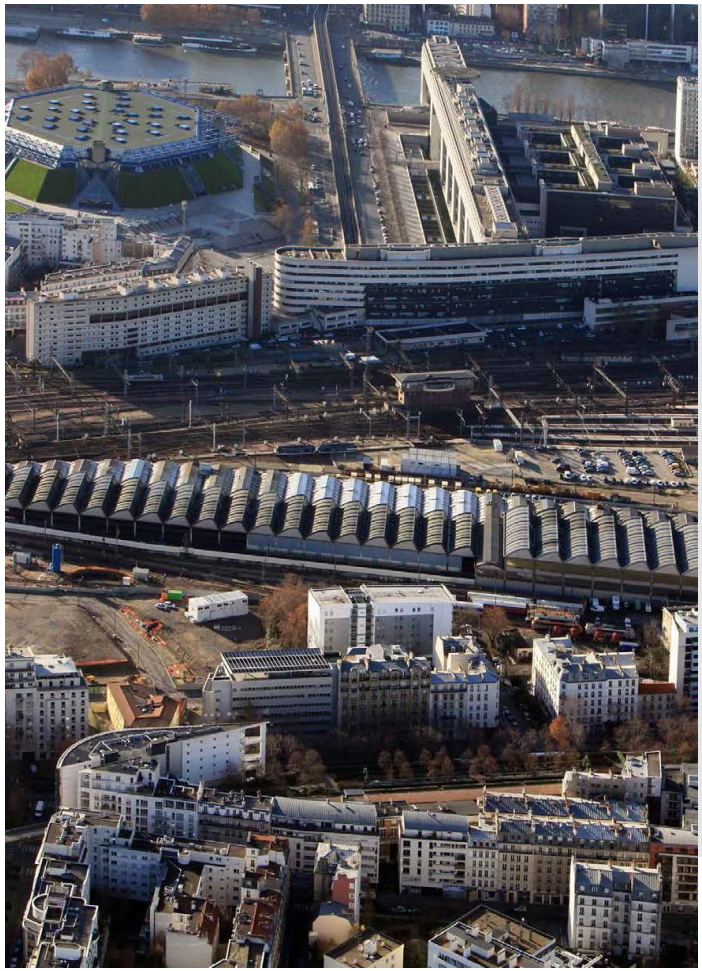
20 000 HA
de foncier, dont 3 000 ha urbanisables dès à présent

MOBILISER LE FONCIER FERROVIAIRE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN INNOVANT & DURABLE

100 000
LOGEMENTS
dont 90 % de logements sociaux

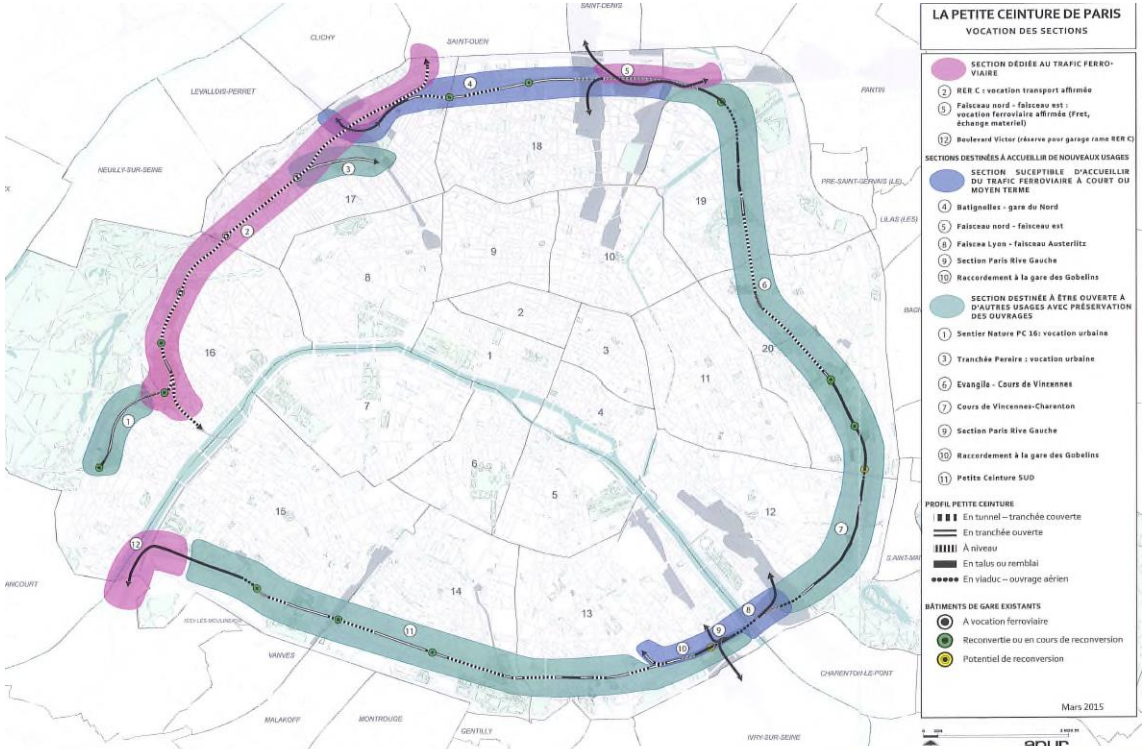
DEVELOPPER DU LOGEMENT ACCESSIBLE À TOUS À PROXIMITÉ DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

UNE STRATEGIE DE RECYCLAGE URBAIN



- ✓ AMENAGEMENT DE VOIES VERTES
- ✓ OCCUPATIONS TEMPORAIRES, VALORISATION DE PATRIMOINE INDUSTRIEL
- ✓ OPERATIONS D'AMENAGEMENT URBAIN

AMENAGEMENT DE VOIES VERTES : LA PETITE CEINTURE A PARIS



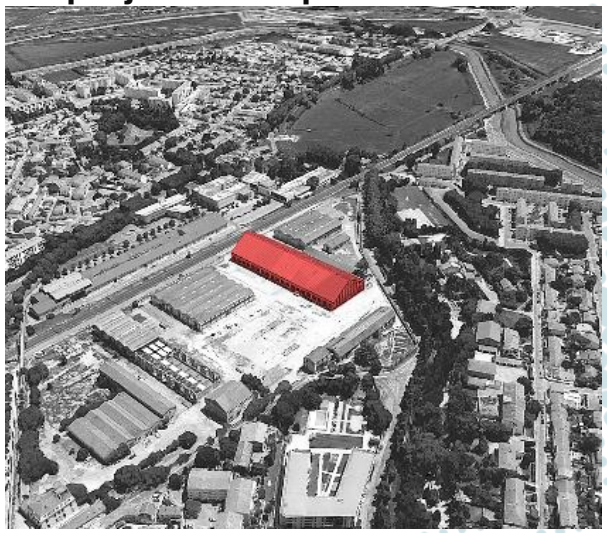
- 5000 Km de lignes ne sont plus utilisées
- Avec des risques juridiques liés aux dépôts sauvages, aux squattes, à la pollution des sols et des irritants aves les riverains, voire les collectivités
- Convention de transfert de gestion avec la collectivité à titre gratuit en contre partie de l'entretien et de la prise en charge du démantèlement des voies.

OCCUPATIONS TEMPORAIRES, URBANISME TRANSITOIRE
VALORISATION DU PATRIMOINE INDUSTRIEL

LA GRANDE HALLE A ARLES

LE PAVILLON CONTEMPLATION - GARE MARITIME DE TRINQUETAILLE

- **55 000 m² transformés, 15 à 20 projets en cours ou à l'étude, 200 emplois crées et plus de 2 millions de visiteurs**
- **Diagnostics et 1er travaux initiés par SNCF Immo,**
- **AMI en partenariat avec la collectivité pour trouver les porteurs de projet au cas par cas**



OPERATIONS D'AMENAGEMENT URBAIN

TOULOUSE TRI POSTAL

RENNES BEAUMONT

- **SNCF Immobilier a signé 7 protocoles de partenariat avec les collectivités sur l'exercice 2019/2020, ce qui porte à + de 20 protocoles pour env. 260 ha**
- **La filiale Espaces Ferroviaires développe des projets stratégiques dans une quinzaine de grandes villes en Ile-de-France et régions**
- **Cela représente 2,1 millions de m² de construction.**

HEBERT, PARIS 18 EME

- Jean-Yves MIAUX, Directeur général de la SOLEAM

soleam.net

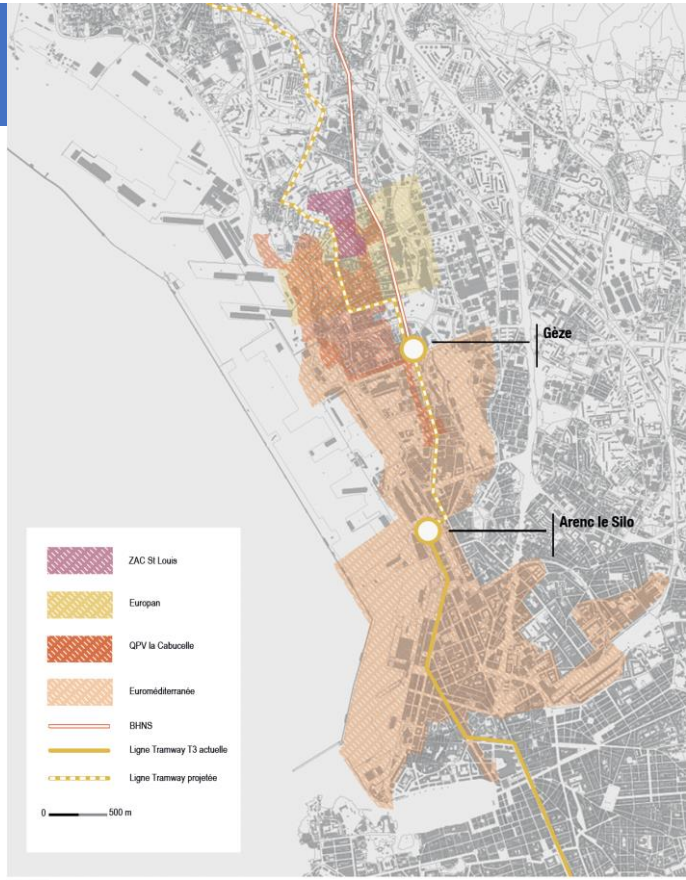
ÉLARGISSONS NOS HORIZONS

ZAC SAINT LOUIS

Les anciens abattoirs

HISTOIRE ET AMBITION

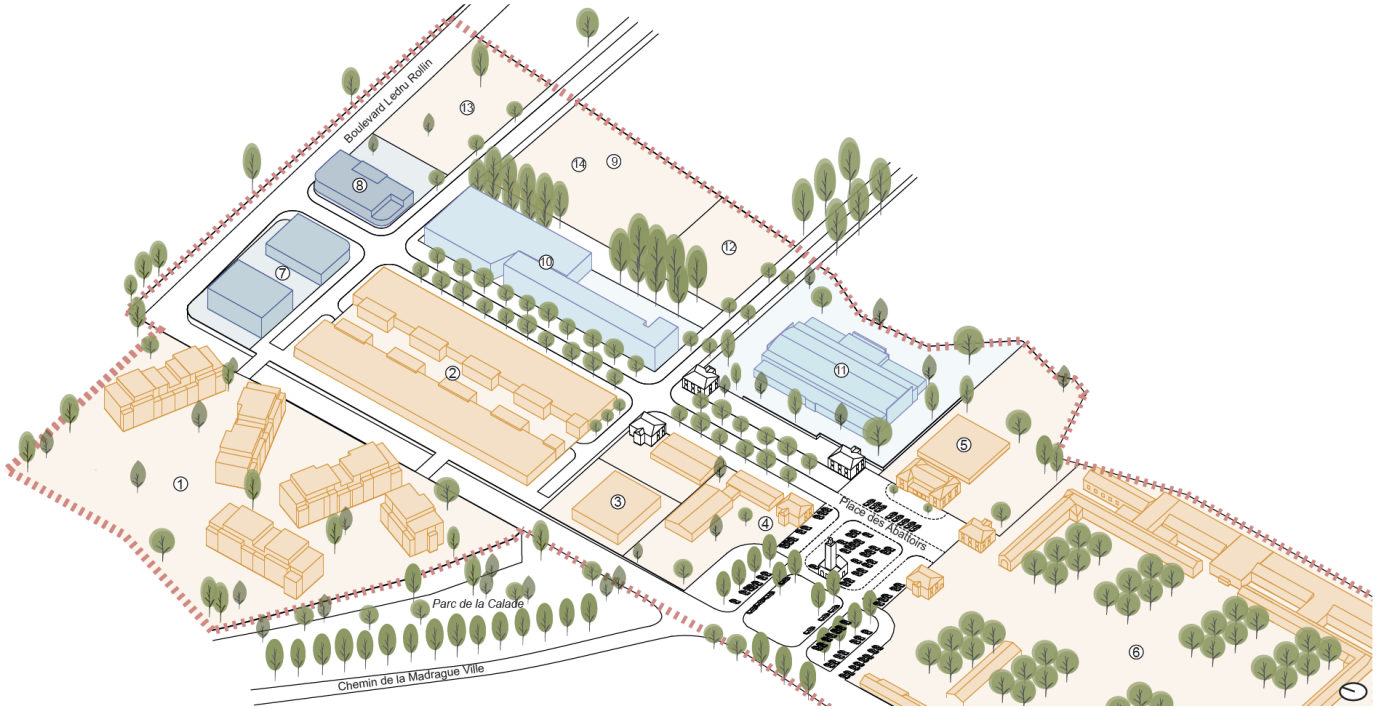
- Le quartier de Saint Louis se situe à l'arrière du port au Nord de Marseille où il accueillait jusqu'à la fin des années 1980 les abattoirs de Marseille.
- Les anciens abattoirs de Marseille sont inaugurés en 1894 dans le quartier de Saint-Louis sur une surface de 300 000m² . C'était alors un lieu stratégique permettant d'alimenter en viande toute la région. En 1989, pour des questions d'hygiène, la municipalité décide de les déplacer dans un nouveau complexe à Saumaty. Les abattoirs de Saint-Louis deviennent un espace destiné à la création, hébergeant de nombreux artistes de rue.
- **La ZAC de St Louis d'une surface d'environ 14ha, a été créée en 1998 dans le but d'entamer une reconversion économique du secteur suite à la fin de l'exploitation des abattoirs et de redynamiser l'offre logements dans le quartier.**
- L'ambition de renouvellement urbain de la ZAC St Louis est d'aménager un espace regroupant des entreprises de haute technologie et des activités tertiaires, ainsi que des établissements d'enseignement supérieur et de recherche de niveau international, afin de favoriser l'innovation de pointe et ses applications industrielles.



Le site des abattoirs dans les années 50

Le site des abattoirs en 2020

IMPLANTATION DES PROJETS



PROJETS FINALISÉS

① Résidence La Rose des Sables
② Village d'entreprise (SOGIMA)
③ Cuisine centrale (API Restauration)
④ Groupe Scolaire Saint-Louis
⑤ CNAM PACA
⑥ École de 2e Chance

PROJETS EN COURS

⑦ Village d'entreprise (SOGIMA) *extension*
⑧ Commerces et bureaux

PROJETS NON FINALISÉS

⑨ **OCCUPATIONS TRANSITOIRES**
⑩ Plateforme innovante de réinsertion professionnelle
⑪ Lot K71 *en attente / anciennement projet grande mosquée*
⑫ Lot en attente

PROJETS RÉALISÉS

École de la deuxième chance

Urban Park, village d'entreprises

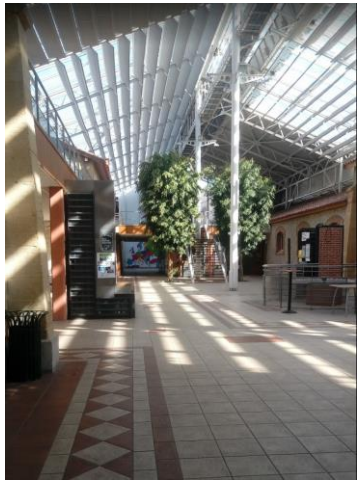
Résidence de la Rose des Sables

Groupe scolaire St Louis

e2c MARSEILLE

Surface du terrain d'emprise du projet : 3,7 ha.

Le projet comprend 5800 M2 de surface réhabilitée et 3250m2 de surface créée.



Eléments de débat

» Quelles sont les conditions de succès d'une opération ?

» Vers une diffusion des « bons exemples » et massification, quelle réplicabilité des opérations en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ?

» Comment profiter de la dynamique nationale et régionale (plan de relance, appels à manifestation d'intérêt) ? Comment toucher tous les territoires ?

ÉCHANGES ET QUESTIONS

Conclusions

Et suites des rencontres

À VOS AGENDAS !
Les rencontres du recyclage se poursuivent

26 novembre

» 9h30 – 11h : Recyclage-reconversion (Coco-Velten et Piscine d'en Face)
» 11h00 – 12h30 : Densification-intensification (rue Chevreul et Faubourg Poissonnière)
» 14h00 – 15h30 : Démolition-reconstruction (Le Cube et Cave vinicole)

3 décembre

» 9h30 – 11h : Intensifier les usages avec l'urbanisme transitoire
» 11h00 – 12h30 : Le repérage du foncier, un préalable au recyclage urbain
» 14h00 – 15h30 : Quelle planification au service du renouvellement urbain ?

INSCRIPTIONS sur www.agam.org et www.cerema.fr

en ligne

1RE RENCONTRE DU RECYCLAGE URBAIN

Renouveler les espaces urbanisés.
Quels leviers pour repenser nos territoires ?

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
www.cerema.fr

agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE
www.agam.org

vous remercient
de votre attention