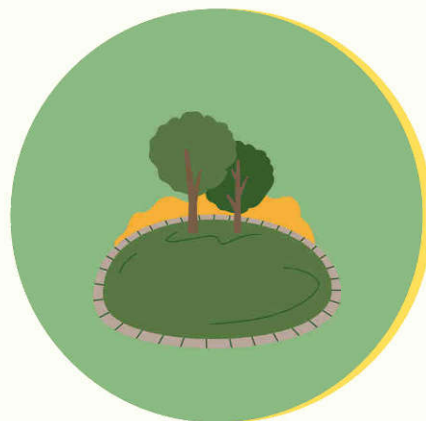


# RECYCLAGE FONCIER DES FRICHES.

## Projets subventionnés dans les Bouches-du-Rhône.

Soutenir la sobriété foncière et la reconversion des friches pour un aménagement durable  
**2021 - 2025**



**Pour déposer un dossier :** [demarche.numerique.gouv.fr](https://demarche.numerique.gouv.fr)





Jacques Witkowski  
Préfet des Bouches-du-Rhône

Mesdames et Messieurs les élus, les porteurs de projets, les agents publics,

La transition écologique de nos territoires doit constituer aujourd'hui le fil conducteur de l'action publique. Elle implique de repenser nos modes d'aménagement afin de concilier développement, sobriété foncière et qualité de vie pour nos concitoyens. Dans ce contexte, le recyclage foncier apparaît comme un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements, en activités et en équipements, tout en limitant l'artificialisation des sols.

Depuis plusieurs années, d'abord dans le cadre du Plan de relance en 2020, puis depuis 2023, dans le cadre du Fonds Vert, l'État soutient fortement les porteurs de projets, publics comme privés, engagés dans la reconquête de friches et de fonciers dégradés. Dans les Bouches-du-Rhône, **ce sont 41 projets qui ont ainsi été soutenus, à hauteur de 63 millions d'euros**, avec en programmation de sortie, notamment, **plus de 1 400 logements**.

Le présent atlas a pour objectif de présenter ces projets soutenus par l'État, et sera mis à jour annuellement. Il permet de prendre la mesure de la diversité des opérations engagées sur le territoire, de la mobilisation des acteurs locaux, et *in fine* de la capacité collective à transformer des sites contraints en projets utiles et durables.

Plus qu'un outil de valorisation, cet atlas se veut un support d'inspiration et de partage d'expériences. Il s'adresse à l'ensemble des élus, porteurs de projets et opérateurs qui œuvrent au quotidien pour un aménagement plus sobre, plus résilient et plus respectueux de l'environnement.

Je tiens à saluer l'engagement de l'ensemble des acteurs qui ont contribué à la réussite de ces opérations et à la réalisation de cet atlas. J'espère qu'il constituera un appui utile pour nourrir les réflexions, encourager de nouvelles initiatives et accompagner la poursuite des dynamiques de recyclage foncier sur notre territoire.

Bonne lecture.

# Sommaire

**Introduction** - Mieux comprendre le fonctionnement du recyclage foncier

## 1 **Parcs et jardins**

1.1 Création du parc Bougainville - **Marseille**

1.2 Déconnexion et libération du site ferroviaire du Canet en vue du Parc des Aygalades - **Marseille**

1.3 Jardin des Fabriques - **Marseille**

## 2 **Mixte**

2.1 ZAC Saint-Louis - dépollution de 3 parcelles en friche sur l'emplacement des anciens abattoirs - **Marseille**

2.2 Recyclage de la friche industrielle - Lyon 4 5 6 - **Marseille**

2.3 Ambition logements - **Marseille**

2.4 Friche Duclos - Écoquartier - **Septèmes-les-Vallons**

2.5 Restructuration de l'îlot Bras d'Or - Concession "Interface vallée de l'Huveaune / Bras d'Or" - **Aubagne**

2.6 Réhabilitation du 15, Tiers-Lab des Transitions - **Marseille**

2.7 Médiathèque Loubon - Pôle de cultures et de pratiques artistiques citoyennes - **Marseille**

2.8 ZAC René Cassin - **Trets**

2.9 Requalification durable des îlots Bon Pasteur - Fiacre Duverger - **Marseille**

2.10 Reconversion de l'ancienne savonnerie La Tulipe - **Marseille**





# Sommaire

- 2.11 Requalification du quartier Gare et du MIN de Chateaurenard
- 2.12 Îlots Cazemajou « 3-4 » - Marseille
- 2.13 Théodora - Marseille
- 2.14 Aménagement de la plateforme de l'Épopée - Marseille
- 2.15 Château Vert - Marseille
- 2.16 195 La Calanque - Légré Mante - Marseille
- 2.17 Dépollution des sols du Collège Loyola - Marseille
- 3 **Logement**
  - 3.1 L'Idéal - Marseille
  - 3.2 Les Hermès - Vitrolles
  - 3.3 Scaramelli - Marseille
  - 3.4 Écoquartier Oasis - Miramas
  - 3.5 Friche de l'ancienne caserne de la Combette - Saint-Rémy-de-Provence
  - 3.6 Foncière Logement et Digneo Reconquête du centre ancien - Marignane
  - 3.7 Acquisition Amélioration de 8 logements dans le secteur QPV du Panier - Marseille
  - 3.8 Îlot Hoche-Versailles - Marseille





# Sommaire

3.9 Cave centre-ville - [Septèmes-les-Vallons](#)

3.10 Jardin de Bos - [Fos-sur-Mer](#)

3.11 Îlot Montolieu - [Marseille](#)

## 4 Économie

4.1 Réhabilitation et réaménagement d'un site industriel aéronautique - [Istres](#)

4.2 Résorption d'un îlot d'habitat dégradé et d'une friche dans la zone d'activités de l'Anjoly - [Vitrolles](#)

4.3 Réhabilitation des nefs A, B, C - [La Ciotat](#)

4.4 Extension ZAE Les Plaines Sud Recyclage friche Barnéoud- [Saint-Chamas](#)

4.5 Campus des innovations - [Martigues](#)

4.6 Opération d'aménagement Cap Horizon - [Vitrolles](#)

4.7 Campus La Plateforme - [Marseille](#)

4.8 Recyclage des friches ATRIUM 1 et 2 en vue de la réalisation d'un pôle logistique - [Chateaubrenard](#)

4.9 Zone d'activités des Molières Nord - [Miramas](#)

4.10 Dépollution de la ZAC des Aiguilles - [Ensuès-la-Redonne](#)

**Sources** - crédits photos

**Contributeurs**

**Lexique**



# Introduction

## Objectif de l'atlas :

Cet atlas présente l'ensemble des projets soutenus au titre du Plan de Relance (Fonds friches), puis du Fonds Vert mesure « recyclage du foncier » dans le département des Bouches-du-Rhône. Il vise à donner une vision claire, homogène et synthétique des opérations soutenues et engagées via ces dispositifs financiers : leur nature, leur ambition écologique, leur insertion territoriale et les raisons de leur soutien public.

## Qu'est-ce qu'une friche ?

Selon le décret du 26 décembre 2023 sur la notion de friches (précisions de la loi du 22 août 2021) : « Art. D. 111-54.-I.-Pour identifier une friche au sens des critères prévus par l'article L. 111-26, il est tenu compte notamment de l'un ou des éléments suivants :

- « 1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;
  - « 2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
  - « 3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;
  - « 4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'intervention, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.
- « II.-L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien au sens de l'article L. 111-26 s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.
- « Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.
- « III.-Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier. »

## Qu'entend-on par "recyclage du foncier" ?

Il s'agit de réutiliser du foncier déjà artificialisé plutôt que d'ouvrir de nouveaux terrains naturels ou agricoles à l'urbanisation, conformément aux objectifs de sobriété foncière.

## Pourquoi certains projets présentent-ils un déficit ?

Les déficits résultent souvent de :

- coût de maîtrise foncière/acquisition foncière élevée
- dépollutions complexes, hors « pollueur-payeur »
- démolitions coûteuses
- restructurations lourdes de bâtiments anciens
- ambitions environnementales élevées
- complexité d'intervention en tissu déjà constitué
- prix de vente ou loyers encadrés

Ce déficit permet de justifier l'intervention de l'État pour rendre possible le projet.

## Comment lire les fiches projets ?

Chaque fiche comprend :

- les caractéristiques du projet (localisation, typologie)
- une synthèse du contenu et des ambitions
- « le montant de la subvention accordée » soit la subvention du Plan de relance ou du Fonds Verts
- « Autres subventions » : les autres subventions publiques dont a pu bénéficier le projet
- les objectifs environnementaux concernés
- les raisons du soutien financier
- un "À retenir" permettant de saisir les points clés



# Introduction

## Quelles sont les modalités d'obtention de cette subvention « Fonds friches » et « Fonds Vert – recyclage des friches » ?

Depuis 2023, les projets sélectionnés dans le cadre du « Fonds Vert-mesure recyclage foncier » sont déposés sur la plateforme « démarche numérique ». La subvention accordée au titre du Fonds Vert, vise à couvrir tout ou partie du déficit lié au recyclage foncier. Le dossier doit présenter un bilan financier démontrant ce déficit, les dépenses éligibles, un plan de financement et un calendrier permettant d'engager ces dépenses rapidement afin de démarrer la phase opérationnelle du projet.

## Quelle est la maturité attendue du projet pour pouvoir faire cette demande ?

Le projet doit être suffisamment avancé pour garantir sa faisabilité (maîtrise foncière sécurisée ou en cours, études pré-opérationnelles réalisées, programme et coûts définis, plan de financement construit), mais les travaux ne doivent pas avoir débuté avant le dépôt du dossier. Le Fonds Vert finance uniquement des opérations non démarrées, capables d'être engagées une fois la subvention accordée afin d'entrer rapidement dans une phase opérationnelle.

## Quelles typologies ont été retenues ?

- **Parcs et jardins** : restauration écologique, espaces publics végétalisés, à partir de sites déjà artificialisés.
- **Mixte** : projets combinant logements / activités / équipements.
- **Logement** : production de logements sociaux, intermédiaires, réhabilitation.
- **Économie** : requalification de friches pour activités industrielles ou productives.

## Quelle est la surface et la valeur totale des projets représentés dans les fiches ?

Au total, ces **41 projets** présentés dans l'atlas représentent plus de **240 hectares** pour une **valeur globale de près de 63 millions d'euros**.



1

# PARCS ET JARDINS

# 1.1

# Création du parc Bougainville

Marseille (13)

Création d'un parc urbain de 4 ha désimperméabilisé pour restaurer le vallon des Aygalades dans un quartier très minéralisé



EPA EUROMED



Montant de la subvention accordée

**1 049 000 €**

Autres subventions  
Protocole de financement de l'OIN

**10 056 387 €**

Coût global du projet

**22 431 929 €**

## Objectif du projet

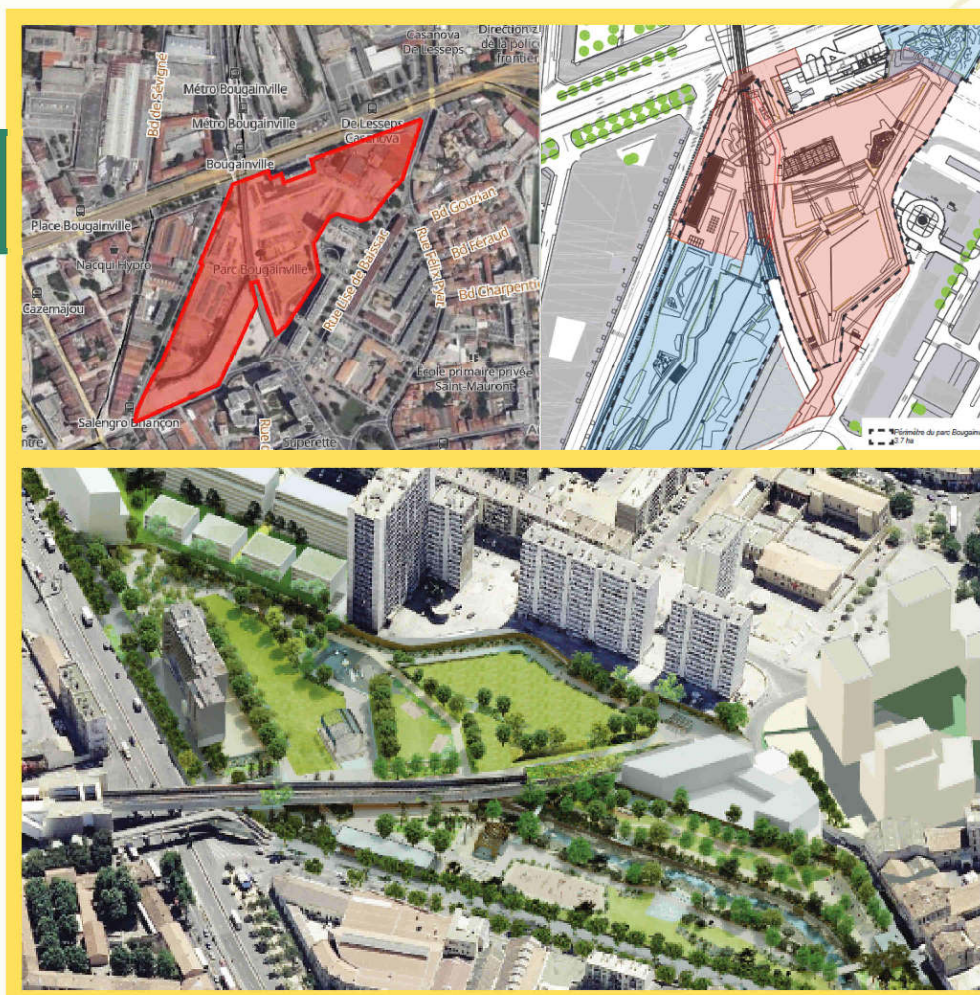
- Faire évoluer le secteur urbain très artificialisé et imperméabilisé du quartier Saint-Mauront.
- Renaturer le vallon et restaurer la biodiversité.
- Offrir un grand parc public dans un quartier dépourvu d'espaces verts.
- Réduire le risque inondation et améliorer le cadre de vie.

## Justification du soutien financier

- Surcoûts liés aux fouilles archéologiques et aux acquisitions foncières.
- Retards administratifs ayant entraîné une révision des prix.
- Projet structurant pour la requalification du nord de Marseille.

## A retenir

- 4 ha désimperméabilisés.
- 1er maillon du parc métropolitain des Aygalades.
- Impact social fort dans un QPV prioritaire.





# 1.2

## Déconnexion et libération du site ferroviaire du Canet en vue du Parc des Aygalades

Marseille (13)

PROGRAMME  
PARCS ET  
JARDINS

Transformation de 20 ha de friches ferroviaires/industrielles en un grand parc renaturé avec cours d'eau remis à ciel ouvert.



EPA EUROMED



Montant de la subvention accordée

**3 300 000 €**

Autres subventions

**146 480 743 €**

Coût global du projet

**150 770 754 €**

### Objectif du projet

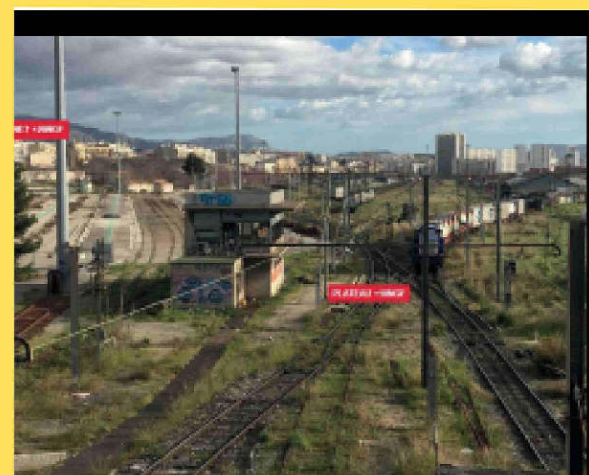
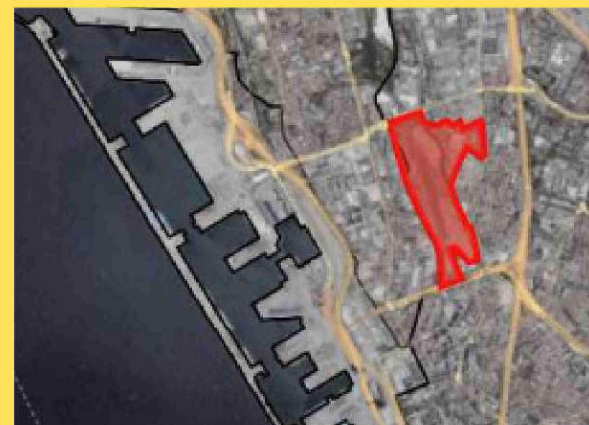
- Reconvertir l'ancien faisceau ferroviaire et friches industrielles du Canet.
- Renaturer deux cours d'eau artificialisés.
- Créer 20 ha d'espace vert rafraîchissant.
- Réduire le risque inondation et renforcer la résilience.

### Justification du soutien financier

- Importants travaux préalables : déconnexion ferroviaire, déconstruction, enlèvement de déchets, dépollution.
- Déficit structurel lié à la forte part d'espaces naturels (faible productivité foncière).
- Nécessité d'intégrer une provision pour pollution et aléas révélée par les diagnostics.

### A retenir

- Renaturation majeure en cœur urbain dense.
- Réduction du risque inondation par remise à ciel ouvert des cours d'eau.
- Création d'un grand parc régulateur thermique.





## Marseille (13)

Création d'un jardin de 4 000 m<sup>2</sup> en remplacement d'un îlot bâti pour désimperméabiliser, végétaliser et constituer un refuge de biodiversité au sein du quartier des Fabriques.



EPA EUROMED



Montant de la subvention accordée

**3 000 000 €**Autres subventions  
Protocole Euromed**23 031 012 €**

Coût global du projet

**36 152 413 €**

## Objectif du projet

- Réhabiliter une ancienne friche industrielle au sein de la ZAC Littorale.
- Désimperméabiliser et créer un espace vert de proximité.
- Renforcer la trame verte et réduire les îlots de chaleur.
- Intégrer la stratégie environnementale de la ZAC (60 % perméable).

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés de création des espaces publics et d'infrastructures nouvelles.
- Déficit induit par la suppression d'un îlot bâti initialement prévu au bilan.
- Foncier coûteux et sols pollués limitant les recettes foncières.

## A retenir

- Jardin créé à densité constante grâce à la reprogrammation des îlots.
- 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts supplémentaires.
- Projet structurant pour la trame verte de la ZAC Littorale.
- Co-construction et préfiguration des usages prévues.



2

**MIXTE**



# ZAC Saint-Louis – dépollution de 3 parcelles en friche sur l'emplacement des anciens abattoirs

PROGRAMME  
MIXTE

Marseille (13)

2.1

Dépollution et requalification de l'ancien site des abattoirs pour accueillir logements sociaux et activités.



SOLEAM



Montant de la subvention accordée

**572 000 €**

Autres subventions

**0 €**

Coût global du projet

**1 377 000 €**

## Objectif du projet

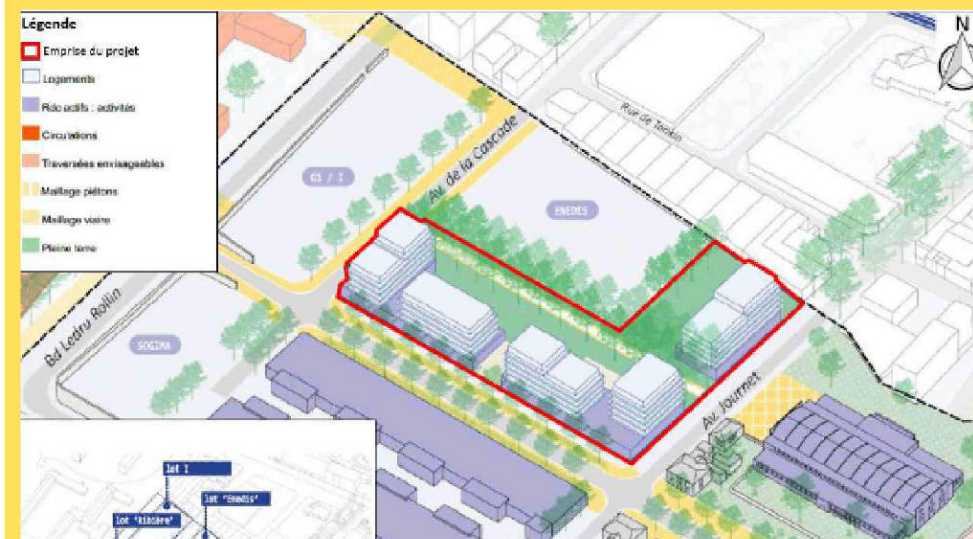
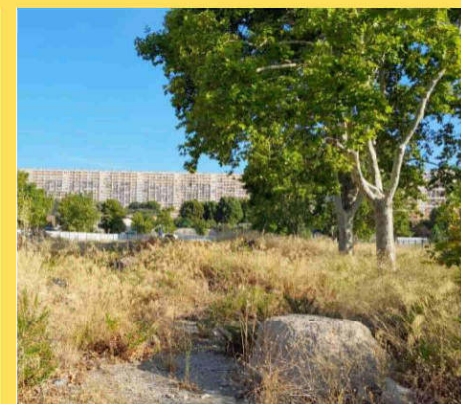
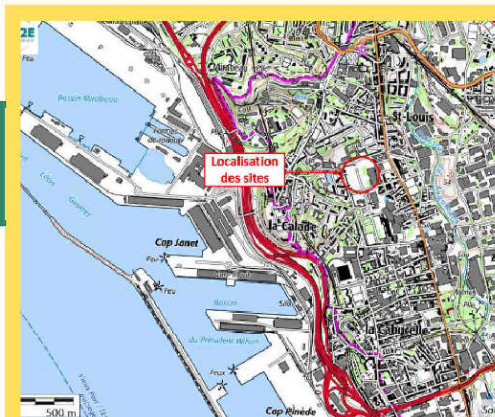
- Requalifier un ancien site industriel abandonné (abattoirs de Marseille).
- Assainir et dépolluer un site fortement contaminé.
- Accueillir 90 LLS et des activités économiques.
- Requalifier un secteur stratégique du quartier Saint-Louis.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés de dépollution chimique et retrait de terres amiantées (>2 000 m<sup>3</sup>).
- Travaux imprévus nécessaires pour sécuriser et rendre le site constructible.

## A retenir

- Recyclage d'un site industriel majeur.
- Forte dimension environnementale.
- Contribution à la mixité urbaine du 15<sup>e</sup>.





# Recyclage de la friche industrielle - Lyon 4 5 6

Marseille (13)

PROGRAMME  
MIXTE

2.2

Transformation d'une ancienne friche industrielle rue de Lyon en quartier mixte intégrant logements, activités et renaturation.



EPA EUROMED



Montant de la subvention accordée

**2 779 082 €**

Autres subventions

**0 €**

Coût global du projet

**12 223 082 €**

## Objectif du projet

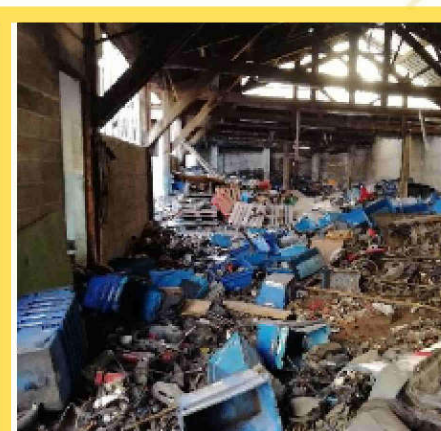
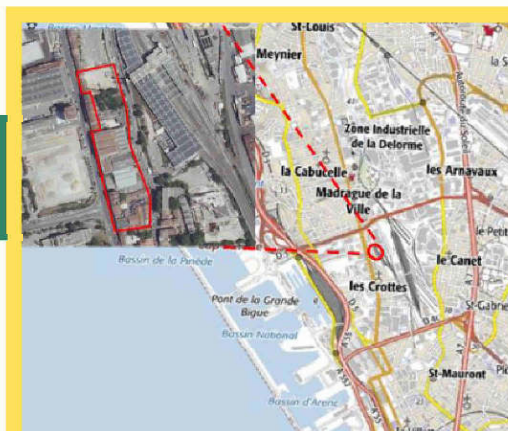
- Recycler d'anciennes halles et ateliers industriels désaffectés.
- Dépolluer (par ADIM, promoteur du site) et requalifier une friche industrielle dense.
- Créer un quartier mixte logements (90 logements dont 45 sociaux / activités).
- Favoriser réemploi, renaturation et haute qualité urbaine.

## Justification du soutien financier

- Dépollution importante et présence d'amiante.
- Travaux complexes (contraintes topographiques, bâti fragile).
- Conservation partielle du patrimoine industriel générant un déficit.

## A retenir

- Recyclage exemplaire d'une friche en milieu urbain dense.
- Fort engagement environnemental : réemploi, dépollution, renaturation.
- Projet en cohérence avec la ZAC Littorale.





# 2.3

# Ambition logements

Marseille (13)

PROGRAMME  
MIXTE

Construction de 11 logements performants sur une friche urbaine du 5<sup>e</sup>, destinés aux familles militaires et civiles.



NOVE



Montant de la subvention accordée

**250 000 €**

Autres subventions

**0 €**

Coût global du projet

**4 694 967 €**

## Objectif du projet

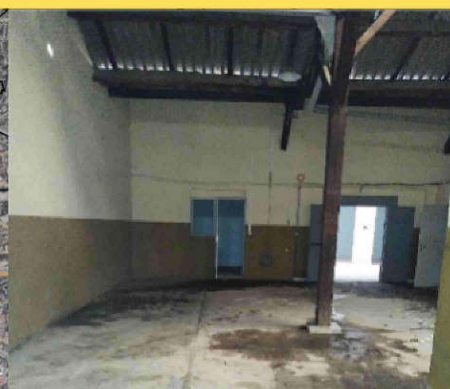
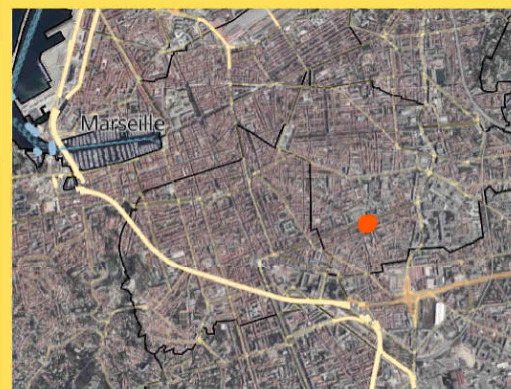
- Foncier urbain sous-exploité en cœur de quartier.
- Produire des logements adaptés aux besoins spécifiques.
- Valoriser un foncier délaissé et densifier la ville sur elle-même.
- Atteindre une haute performance environnementale (RE2020, biosourcé).
- Développer 62 % d'espaces verts et une toiture végétalisée.

## Justification du soutien financier

- Surcoûts liés à la reconversion d'une friche polluée.
- Investissements importants pour atteindre RE2020 + biosourcé.
- Parking souterrain et aménagements écologiques coûteux.
- Recettes locatives insuffisantes pour absorber les investissements.

## A retenir

- Haute performance environnementale du bâti (la RE 2020 concerne la construction) et matériaux biosourcé niveau 3.
- Gestion durable des eaux par noue paysagère.
- 62 % de pleine terre.
- Empreinte carbone réduite de 85 %.



Zone d'intervention





# Friche Duclos – Écoquartier

PROGRAMME  
MIXTE

2.4

Septèmes-les-Vallons (13)

Transformation d'une friche industrielle lourdement polluée en écoquartier connecté aux équipements publics et structurant pour le centre-ville.



EPF PACA



Montant de la subvention accordée

**3 200 000 €**

Autres subventions  
Fonds SRU

**1 080 000 €**

Coût global du projet

**73 672 825 €**

## Objectif du projet

- Recycler l'ancienne friche industrielle Duclos, fortement polluée (sols et eaux souterraines).
- Dépolluer totalement la friche et sécuriser le site.
- Développer un écoquartier mixte avec logements variés (345 dont 40 % LLS).
- Relier gare, médiathèque, futur groupe scolaire et cœur de village.
- Créer mobilités douces et espaces publics paysagers.

## Justification du soutien financier

- Dépollution lourde (sols + eaux), amiante et plomb.
- Coûts majeurs d'études, sécurisation et déconstruction.

## A retenir

- Transformation d'une friche polluée en écoquartier durable.
- Mixité sociale et programme complet de centralité.
- Forte connexion aux équipements publics.
- Mobilités douces et paysage au cœur du projet.





# Restructuration de l'îlot Bras d'Or - Concession "Interface vallée de l'Huveaune / Bras d'Or"

PROGRAMME  
MIXTE

2.5

Aubagne (13)

Requalification complète de l'îlot Bras d'Or pour créer un quartier mixte vivant, renaturé et attractif.



SOLEAM



Montant de la subvention accordée

**1 600 000 €**

Autres subventions  
Agence de l'eau

**140 000 €**

Coût global du projet

**8 558 770 €**

## Objectif du projet

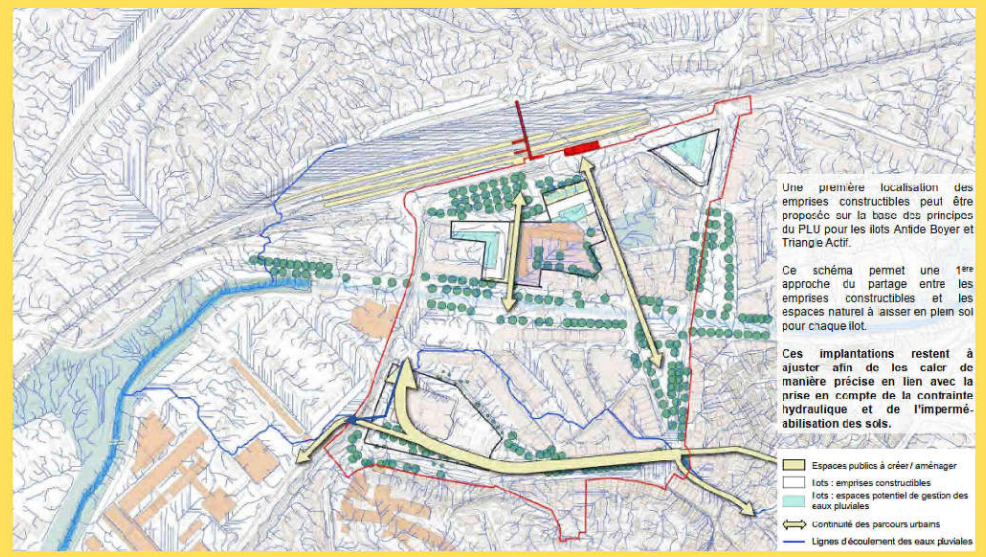
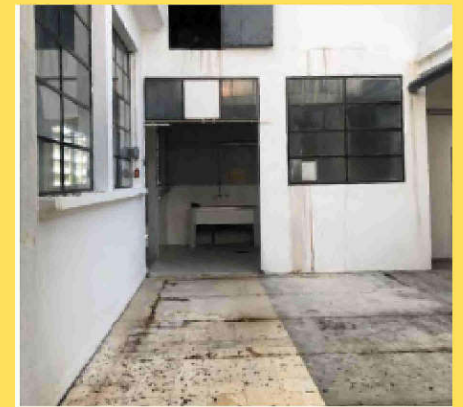
- Renouveler un secteur urbain dégradé nécessitant démolition, dépollution et réaménagement complet.
- Revaloriser la promenade du Bras d'Or.
- Développer une programmation mixte (120 logements, commerces,...) pour dynamiser le centre-ville.
- Renaturer les espaces publics et améliorer les mobilités douces.
- Adapter le quartier au risque inondation.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés de démolition, dépollution et fouilles archéologiques.
- VRD structurantes et acquisitions foncières complémentaires.

## A retenir

- Renouvellement urbain stratégique en centre-ville d'Aubagne.
- Mixité : logements, commerces, hôtel, loisirs-culture.
- Renaturation de la promenade, amélioration des déplacements doux et réouverture d'un cours d'eau.
- Renforcement de l'attractivité commerciale.





# 2.6

# Réhabilitation du 15, Tiers-Lab des Transitions

Marseille (13)

PROGRAMME  
MIXTE

Réhabilitation d'une grande friche en tiers-lieu dédié à la transition écologique et à l'ESS.



Tiers Lab des Transitions et Immo 13



Montant de la subvention accordée

**236 705 €**

Autres subventions

**0 €**

Coût global du projet

**3 163 743 €**

## Objectif du projet

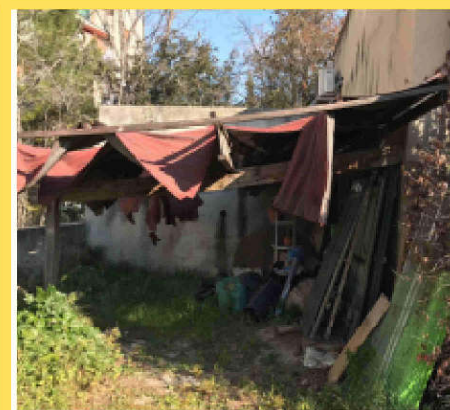
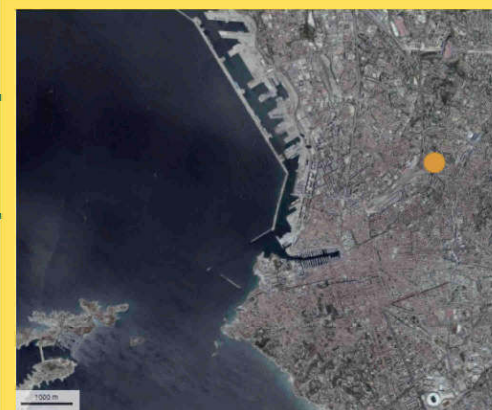
- Bâtiment ancien et friche délaissée de 6 000 m².
- Réhabiliter un site dégradé sans artificialiser.
- Accueillir des structures ESS en résidence longue durée.
- Créer un tiers-lieu dédié à la transition écologique.
- Développer jardins, agriculture urbaine, ateliers et espaces publics.

## Justification du soutien financier

- Travaux lourds imprévus (structure, fondations, patrimoine).
- Forte hausse du coût des matériaux.
- Modèle économique hybride, difficilement équilibré.

## A retenir

- Projet ESS exemplaire en milieu dense.
- Réemploi, biosourcés et rénovation ambitieuse.
- Forte vocation pédagogique et citoyenne.
- 6 000 m² recyclés sans nouvelle artificialisation.





# Médiathèque Loubon – Pôle de cultures et de pratiques artistiques citoyennes

PROGRAMME  
MIXTE

2.7

Marseille (13)

Le projet consiste à réhabiliter une ancienne minoterie du XIX<sup>e</sup> siècle en pôle culturel et citoyen à la Belle-de-Mai.



Ville de Marseille



Montant de la subvention accordée

**1 500 000 €**

Autres subventions

**8 077 273 €**

Coût global du projet

**18 434 566 €**

## Objectif du projet

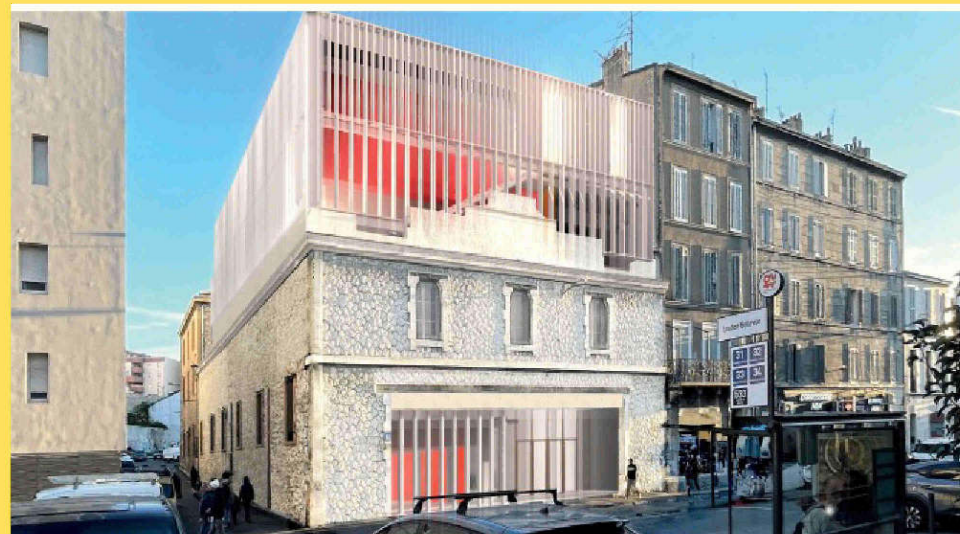
- Reconvertir une ancienne minoterie du XIX<sup>e</sup> siècle fortement dégradée.
- Créer un pôle culturel de proximité dans un quartier dépourvu d'équipements.
- Préserver et réutiliser un bâtiment patrimonial industriel.
- Favoriser l'accès à la culture, la lecture et la formation pour tous.
- Améliorer la performance énergétique du bâtiment.

## Justification du soutien financier

- Réhabilitation lourde et coûteuse.
- Dépollution et désamiantage nécessaires.
- Travaux d'isolation et de chauffage modernes.
- Réemploi de matériaux existants.

## A retenir

- Réhabilitation d'un bâtiment historique en pôle culturel.
- Mixité de programmes et de publics ciblés.
- Forte ambition environnementale et énergétique.
- Impact social et territorial positif pour le quartier.





2.8

# ZAC René Cassin

PROGRAMME  
MIXTE

## Trets (13)

Transformation d'une ancienne zone d'activités en un nouveau quartier résidentiel de 550 logements dont 30 % sociaux, avec bassin de rétention et parc paysager.



SPLA Pays d'Aix Territoires



Montant de la subvention accordée

**551 730 €**

Autres subventions

**0 €**

Coût global du projet

**13 160 752 €**

### Objectif du projet

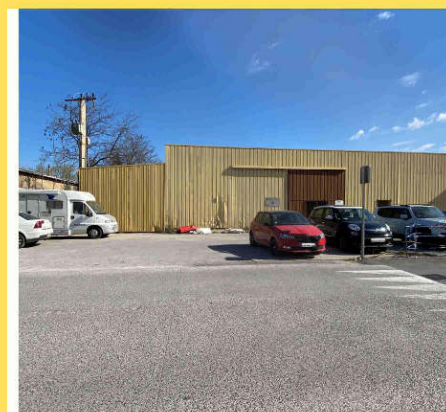
- Recycler une ancienne zone d'activités artisanales et industrielles.
- Créer un pôle culturel de proximité dans un quartier dépourvu d'équipements.
- Préserver et réutiliser un bâtiment patrimonial industriel.
- Favoriser l'accès à la culture, la lecture et la formation pour tous.
- Améliorer la performance énergétique du bâtiment.

### Justification du soutien financier

- Réhabilitation lourde et coûteuse.
- Dépollution et désamiantage nécessaires.
- Travaux d'isolation et de chauffage modernes.
- Réemploi de matériaux existants.

### A retenir

- Réhabilitation d'un bâtiment historique en pôle culturel.
- Mixité de programmes et de publics ciblés.
- Forte ambition environnementale et énergétique.
- Impact social et territorial positif pour le quartier.





2.9

# Requalification durable des îlots Bon Pasteur – Fiacre Duverger

PROGRAMME  
MIXTE

Marseille (13)

Requalification d'un îlot ancien très dégradé pour produire une offre de logement social, des locaux commerciaux, et remettre en état un bâti insalubre.



LOGIREM/ERILIA



Montant de la subvention accordée

**4 743 341 €**

Autres subventions

**4 724 000 €**

Coût global du projet

**35 353 820 €**

## Objectif du projet

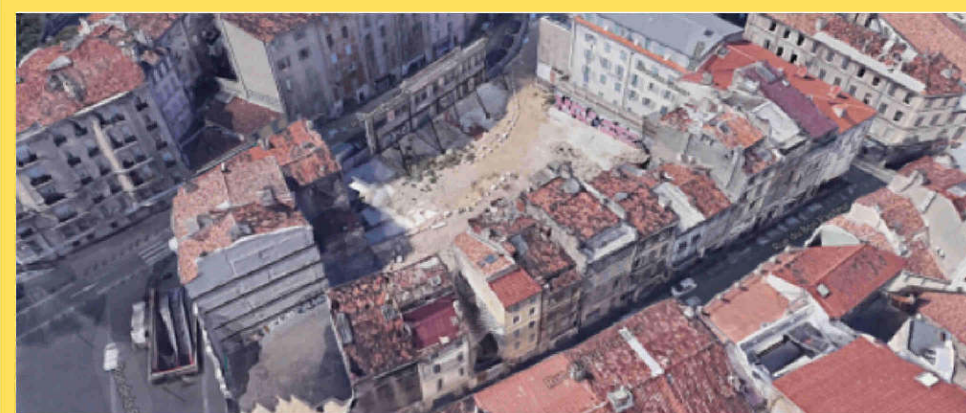
- Requalifier un îlot ancien dégradé situé en centre-ville.
- Produire 132 logements sociaux.
- Renforcer la qualité urbaine.
- Intervenir sur un patrimoine fragilisé.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés de sécurisation et de reprise.
- Aléas techniques liés à l'état réel des immeubles.
- Déficit lié à une phase aménageur sans recettes locatives.
- Subvention modeste mais complétant un large tour de table.

## A retenir

- Intervention indispensable sur un îlot stratégique.
- Production de LLS en cœur de ville.
- Travaux de sécurisation déjà réalisés.
- Dépendance au montage financier global.





# Reconversion de l'ancienne savonnerie La Tulipe

## 2.10

Marseille (13)

PROGRAMME  
MIXTE

Accompagner la reconversion de plusieurs bâtiments industriels en un ensemble résidentiel, culturel et économique.



EPA EUROMED



Montant de la subvention accordée

**3 316 164 €**

Autres subventions  
Protocole Euromed

**0 €**

Coût global du projet

**13 548 800 €**

### Objectif du projet

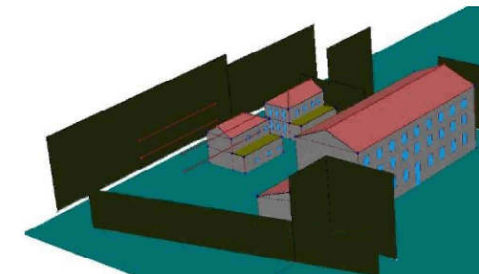
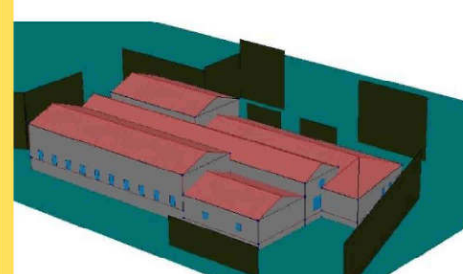
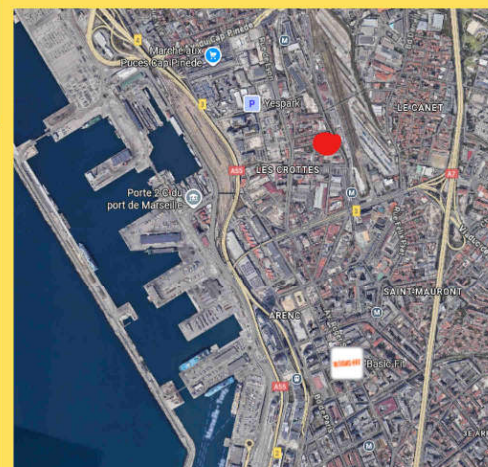
- Accompagner la reconversion des anciens bâtiments industriels en un pôle résidentiel et culturel structurant et produire 40 logements.
- Valoriser un patrimoine industriel de qualité.
- Améliorer les mobilités (proximité tramway) et créer un lien avec le futur parc des Aygalades / Bougainville.
- Soutenir l'économie locale via un équipement culturel (lieu de culture hip-hop) et une auberge de jeunesse de 99 chambres
- Inscrire le projet dans une démarche de sobriété énergétique.

### Justification du soutien financier

- Dépollution lourde des anciennes installations industrielles (savonnerie + ateliers EDF).
- Coûts élevés de réhabilitation patrimoniale.
- Projet complexe nécessitant une intervention publique pour garantir l'équilibre du montage.
- Importance stratégique : QPV + extension OIN.

### A retenir

- Valorisation architecturale et patrimoniale exemplaire.
- Opportunité mobilité grâce au tramway.
- Lien structurant avec les futurs espaces naturels (parc des Aygalades).
- Programmation issue d'une concertation, identité villageoise affirmée du quartier des Crottes.
- Forte dimension économique et culturelle (désenclavement du quartier).
- Coûts de dépollution importants.
- Montage global complexe (foncier + patrimoine + usages mixtes).





# Requalification du quartier Gare et du MIN de Chateaurenard

## 2.11

PROGRAMME  
MIXTE

### Chateaurenard (13)

Reconversion du site de l'ancienne gare et des terrains du MIN en quartier résidentiel et d'équipements.



Ville de Chateaurenard



Montant de la subvention accordée

**859 303 €**

Autres subventions

**2 578 083 €**

Coût global du projet

**8 845 853 €**

#### Objectif du projet

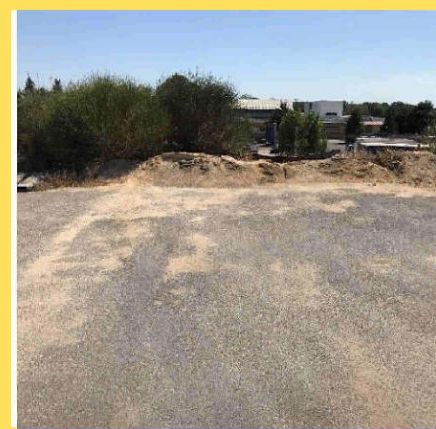
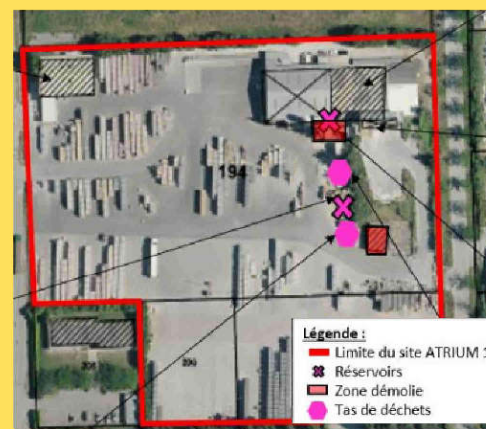
- Ancien pôle comprenant la gare et le MIN.
- Requalifier un secteur stratégique.
- Renforcer l'offre de logements (167 dont 47 sociaux).
- Installer des équipements structurants.
- Transformer un site sous-utilisé en quartier mixte.

#### Justification du soutien financier

- Requalification lourde : friches du MIN + terrains ferroviaires.
- Coûts importants de création d'équipements publics.
- Projet indispensable dans une commune déficitaire en LLS.
- Nécessité d'un soutien public pour garantir l'équilibre global du montage.

#### A retenir

- Projet inscrit dans Petites Villes de Demain (PVD).
- Localisation pertinente : proximité gare + centralité.
- Mixité résidentielle avec 30 % de LLS.
- Démarche QDM / HQE aménagement en cours.





# Îlots Cazemajou « 3-4 »

2.12

PROGRAMME  
MIXTE

Marseille (13)

Requalification de friches industrielles polluées en logements et activités.



EPA EUROMED



Montant de la subvention accordée

**1 500 000 €**

Autres subventions  
Protocole Euromed + ADEME

**3 713 739 €**

Coût global du projet

**13 401 298 €**

## Objectif du projet

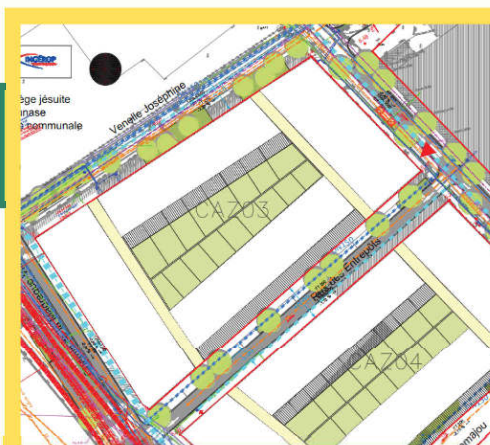
- Démolir et dépolluer une friche industrielle très dégradée.
- Développer une programmation résidentielle mixte.
- Requalifier un secteur stratégique de la ZAC Littorale.
- Favoriser les mobilités douces.

## Justification du soutien financier

- Déficit lié au coût du foncier et à la création d'infrastructures.
- Sols pollués et marché immobilier local complexe.

## A retenir

- Projet majeur de l'extension Euromed, bien situé et stratégique.
- Offre résidentielle mixte cohérente avec les enjeux du secteur.
- Contraintes techniques fortes (pollutions, infrastructures coûteuses).





# 2.13

# Théodora

PROGRAMME  
MIXTE

Marseille (13)

Création d'un hub urbain d'innovation sur une ancienne friche industrielle.



SA Theodora



Montant de la subvention accordée

**2 000 000 €**

Autres subventions

**13 415 €**

Coût global du projet

**100 905 914 €**

## Objectif du projet

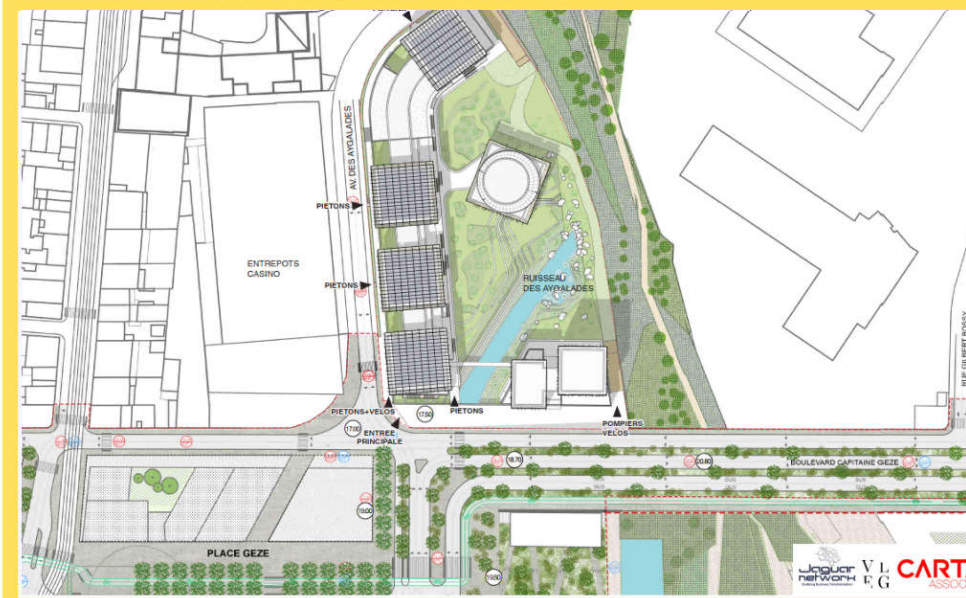
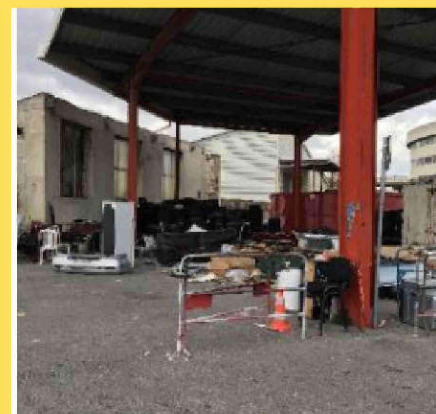
- Friche urbaine anciennement occupée par l'APHM et des entreprises de transport et de packaging. Sol entièrement imperméabilisé.
- Requalifier une friche industrielle par dépollution et démolition
- Créer un pôle d'innovation mêlant bureaux, fablab, formation et coliving.
- Redynamiser un quartier situé en continuité de l'OIN Euroméditerranée.
- Favoriser l'emploi et l'attractivité économique .

## Justification du soutien financier

- Déficit lié aux coûts élevés de dépollution et aux faibles valeurs locatives.
- Delta entre surfaces déclarées / bilan identifié par le Cerema.
- Modèle économique plus fragile car situé en QPV.
- Analyse ADEME encore attendue sur les réserves techniques .

## A retenir

- 2e candidature la plus mature (PC déposé).
- Projet stratégique pour l'innovation et l'emploi dans un secteur fragile.
- Analyse ADEME encore attendue sur les réserves techniques.
- Révision du bilan pouvant réduire la subvention.





# 2.14

# Aménagement de la plateforme de l'Épopée

Marseille (13)

PROGRAMME  
MIXTE

Reprise de l'ancien siège Pernod Ricard pour créer un grand tiers-lieu dédié à l'innovation éducative, solidaire et artisanale.



SCI L'Épopée



Montant de la subvention accordée

**1 500 000 €**

Autres subventions

**700 000 €**

Coût global du projet

**11 573 512 €**

## Objectif du projet

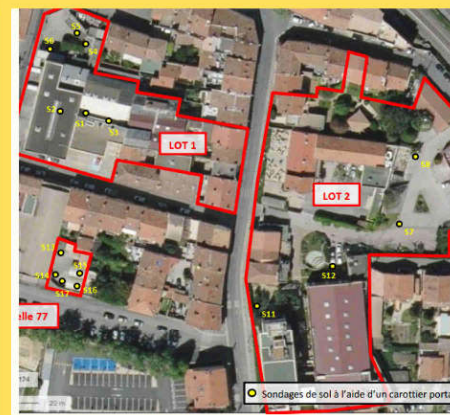
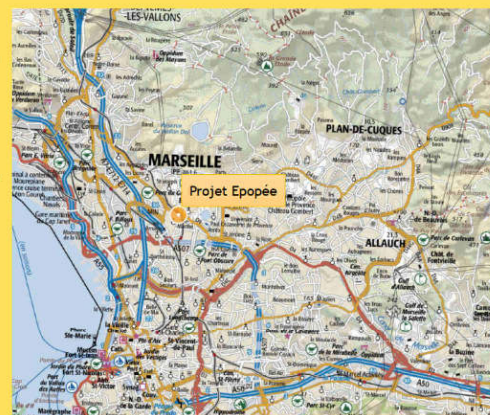
- Réhabiliter un patrimoine industriel en tiers-lieu éducatif, culturel et économique.
- Développer des espaces solidaires : ressourcerie, ateliers, microbrasserie, incubateur.
- Rénover 6 logements existants.
- Soutenir la revitalisation économique et sociale du nord de Marseille.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés : rénovation lourde, désamiantage, mise aux normes.
- Dépollution partiellement couverte par le vendeur (Ricard).
- Peu de marges d'optimisation des coûts (analyse Cerema).
- Absence de soutien financier Ville / Métropole.
- Incertitude sur la capacité d'achat de l'ensemble du site.

## A retenir

- Projet structurant pour l'économie sociale et l'innovation éducative.
- Valorisation d'un ancien site industriel emblématique.
- Bouclage financier non stabilisé ; acquisition foncière incertaine.
- Compatibilité aides d'État + vigilance sur financements européens.



2.15

# Château Vert

PROGRAMME  
MIXTE

Marseille (13)

Recyclage d'une friche urbaine en un futur programme mixte.



EPF PACA



Montant de la subvention accordée

1 000 000 €

Autres subventions

0 €

Coût global du projet

13 470 780 €

## Objectif du projet

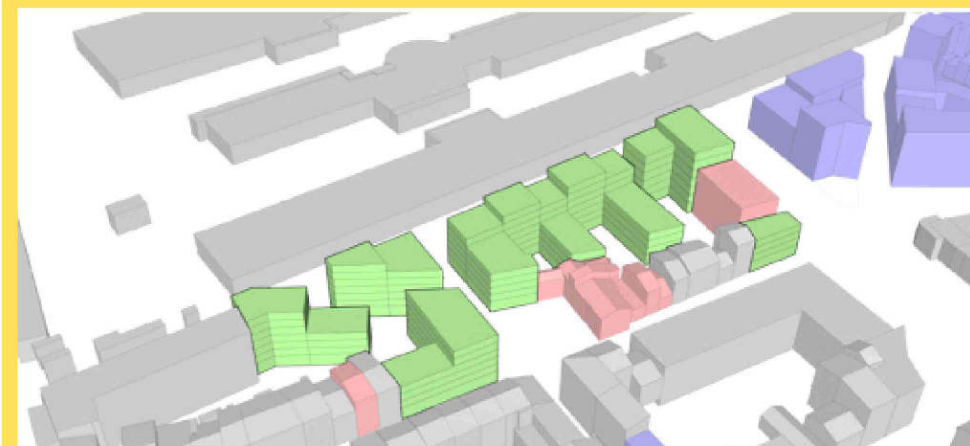
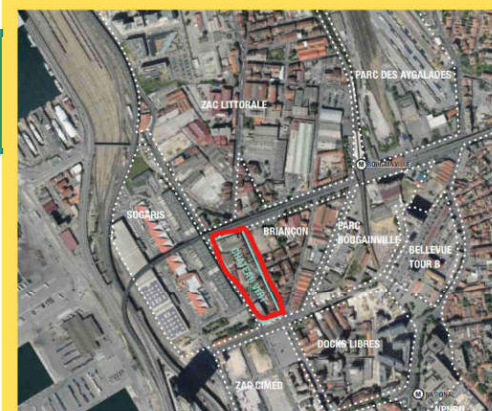
- Anciens îlots et hangars dégradés.
- Sécuriser un site très dégradé et squatté.
- Permettre la requalification d'un secteur stratégique au sud de l'OIN. Euroméditerranée en préparant un foncier apte à accueillir logements, activités et services.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés d'acquisition, de sécurisation et de démolition des hangars.
- Intervention indispensable pour traiter un site en situation de danger et engager la mutation du secteur.

## A retenir

- Action conjointe de l'EPF et de l'EPA essentielle pour stopper le squat et sécuriser le secteur.
- Projet structurant inscrit dans la dynamique Euroméditerranée.
- Forte vulnérabilité liée au squat et aux risques opérationnels.





# 2.16

# 195 La Calanque – Legré Mante

Marseille (13)

PROGRAMME  
MIXTE

Reconversion d'un ancien site industriel en un quartier mixte intégrant logements sociaux et libres, activités, commerces, logements spécifiques et vastes espaces naturels restitués.

 SCCV La Madrague et Constructa

 Montant de la subvention accordée  
**2 000 000 €**

Autres subventions  
**0 €**

Coût global du projet  
**93 439 896 €**

## Objectif du projet

- Restaurer un site industriel fortement dégradé et dépolluer les sols. Le site a abrité entre 1875 et 2009, une usine de traitement de plomb puis, une usine de fabrication d'acide tartrique et d'acide sulfurique.
- Valoriser un patrimoine bâti existant à haute valeur identitaire.
- Produire un quartier mixte comprenant logements, commerces, bureaux et activités.
- Ouvrir et restituer près de 50 % du site en espaces naturels accessibles.

## Justification du soutien financier

- Dépollution lourde, révision programmatique et ajout d'équipements publics
- Expertise CEREMA suggérant une possible révision à la baisse de la subvention demandée (8 249 046 € initialement).
- Nécessité d'un appui public pour équilibrer une opération complexe et fortement contrainte.

## A retenir

- Projet structurant sur un site exceptionnel entre mer et Calanques
- Forte mixité sociale et fonctionnelle.
- Conservation de 50 % du foncier en espaces naturels ouverts au public.
- Labellisation EcoQuartier + démarche QDM.
- Redynamisation d'un secteur stratégique au sud de Marseille.





2.17

# Dépollution des sols du Collège Loyola

Marseille (13)

Requalification de friches industrielles polluées en collège.

PROGRAMME  
MIXTE



École de Provence Collège



Montant de la subvention accordée par l'ADEME

**58 325 €**

Coût global du projet  
dépollution seule

**508 505 €**

## Objectif du projet

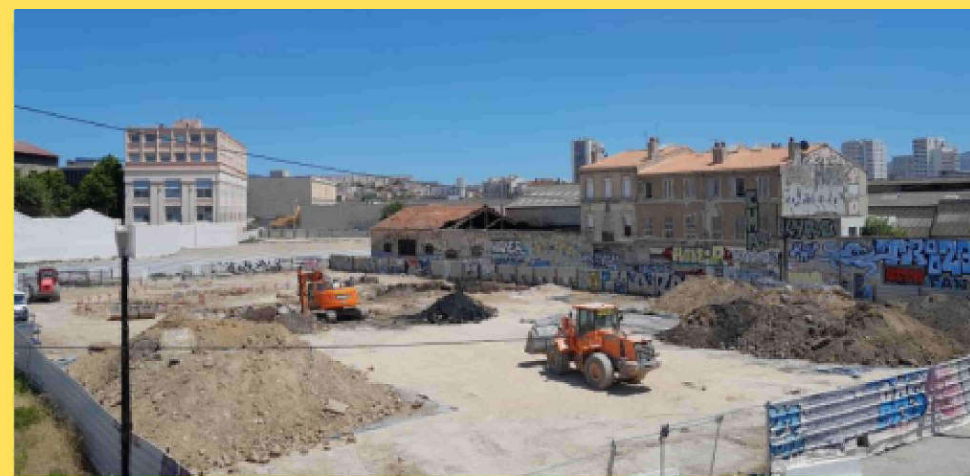
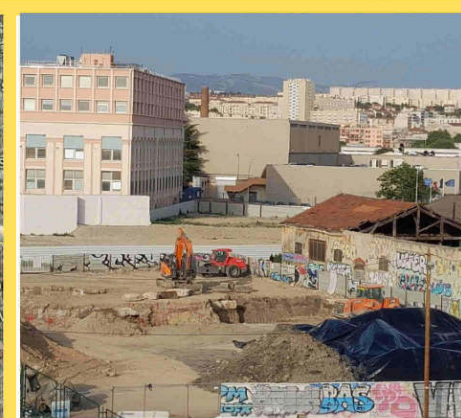
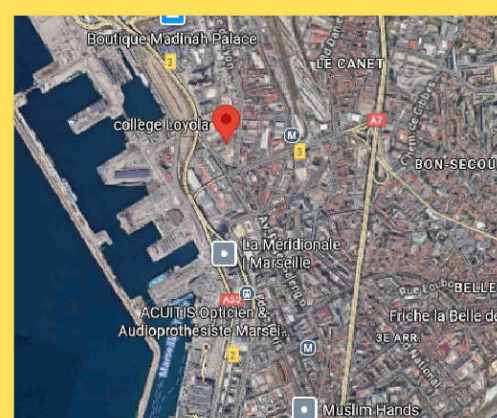
- Dépolluer une friche industrielle très dégradée.

## Justification du soutien financier

- Coûts liés à la dépollution du site.
- Marché immobilier local complexe.

## A retenir

- Projet majeur de l'extension Euroméditerranée, bien situé et stratégique
- Contraintes techniques fortes (pollutions, infrastructures coûteuses)
- Construction d'un collège dans un secteur en mutation.





**3**

**LOGEMENT**

## Marseille (13)

Revalorisation d'une friche urbaine en un immeuble collectif innovant, personnalisable et à faible empreinte carbone, aux logements à loyer modéré.



OFS PROCIVIS SUD



Montant de la subvention accordée

200 000 €

Autres subventions

300 000 €

Coût global du projet

6 161 957 €

## Objectif du projet

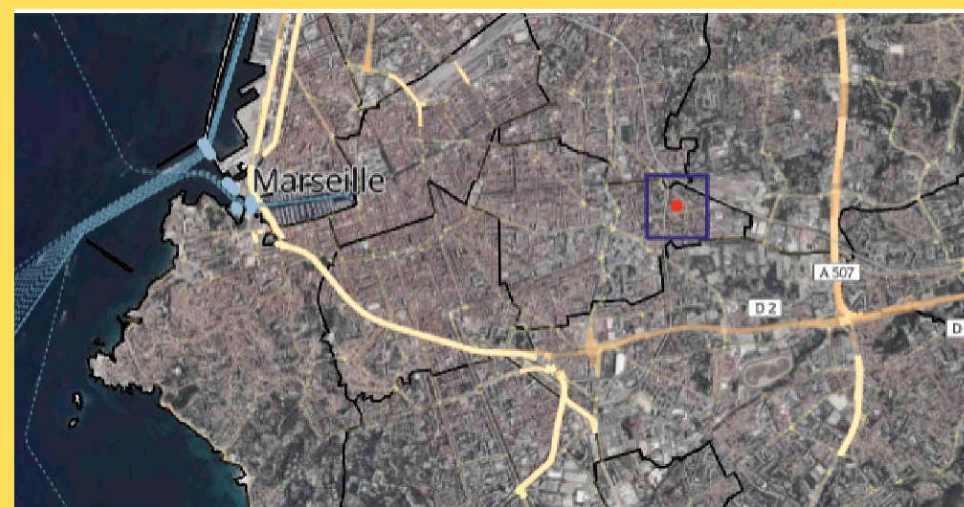
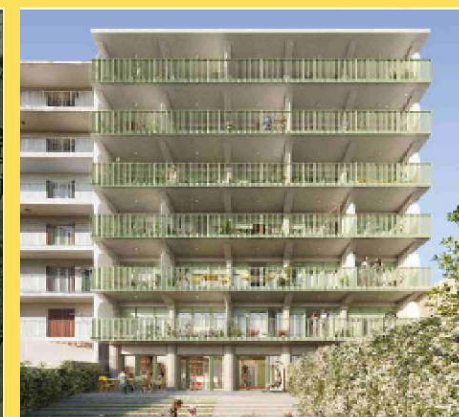
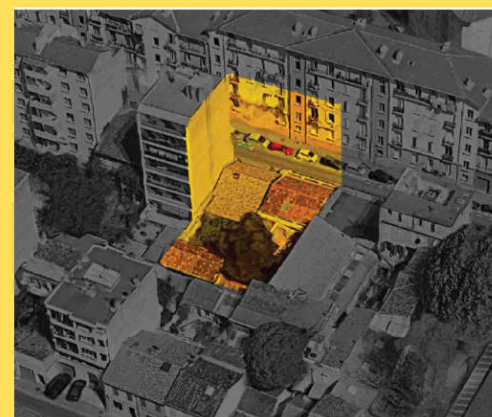
- Friche urbaine composée de deux maisons individuelles à l'abandon.
- Produire un habitat urbain personnalisable et durable.
- Densifier sans bétonner, en libérant de la pleine terre.
- Promouvoir des mobilités durables et une architecture contemporaine marseillaise.

## Justification du soutien financier

- Petite opération innovante en milieu urbain dense, sans économie d'échelle.
- Coûts élevés liés à la préfabrication et à la performance environnementale.
- Prix de vente plafonné, générant un déficit de 427 957 € HT.
- Nécessité d'un appui public pour équilibrer l'opération.

## A retenir

- Projet de logement social bas carbone.
- 50 % de pleine terre libérée.
- Démarche BDM niveau Bronze visé Argent.
- Incitation aux mobilités durables (pas de parking en sous-sol).





# Les Hermès

PROGRAMME  
LOGEMENT

3.2

Vitrolles (13)

Réhabilitation d'un bâtiment vacant pour créer un habitat inclusif de 34 logements sociaux avec espaces communs partagés.



Logis Méditerranée



Montant de la subvention accordée

**300 000 €**

Autres subventions

**596 383 €**

Coût global du projet

**3 069 670 €**

## Objectif du projet

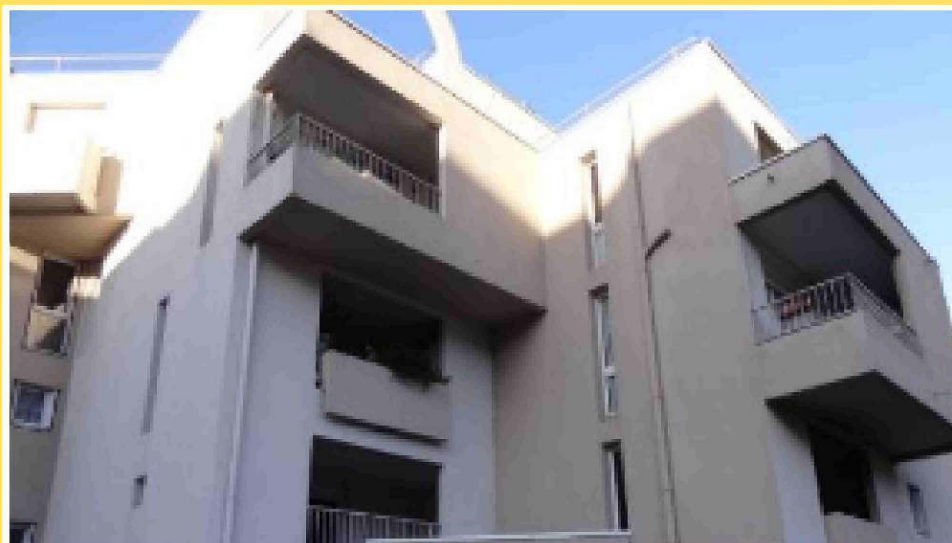
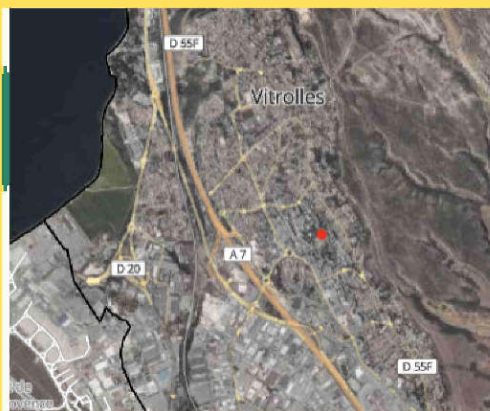
- Réhabiliter un bâtiment anciennement occupé par un foyer de personnes âgées puis laissé vacant pendant plusieurs années en plein centre-ville.
- Créer un habitat social et inclusif sur un site vacant en QPV.
- Limiter l'artificialisation en réhabilitant l'existant.
- Améliorer la performance énergétique et le confort des résidents.

## Justification du soutien financier

- Petite opération innovante en milieu urbain dense, sans économie d'échelle.
- Coûts élevés liés à la préfabrication et à la performance environnementale.
- Prix de vente plafonné, générant un déficit de 427 957 € HT.
- Nécessité d'un appui public pour équilibrer l'opération.

## A retenir

- Projet de logement social bas carbone.
- 50 % de pleine terre libérée.
- Démarche BDM niveau Bronze visé Argent.
- Incitation aux mobilités durables (pas de parking en sous-sol).



## 3.3

# Scaramelli

## PROGRAMME LOGEMENT

### Marseille (13)

Transformation d'un ancien bâtiment industriel en 59 logements (21 LLS, 20 BRS, 18 intermédiaires).



ERILIA



Montant de la subvention accordée

**852 830 €**

Autres subventions

**760 200 €**

Coût global du projet

**14 047 113 €**

### Objectif du projet

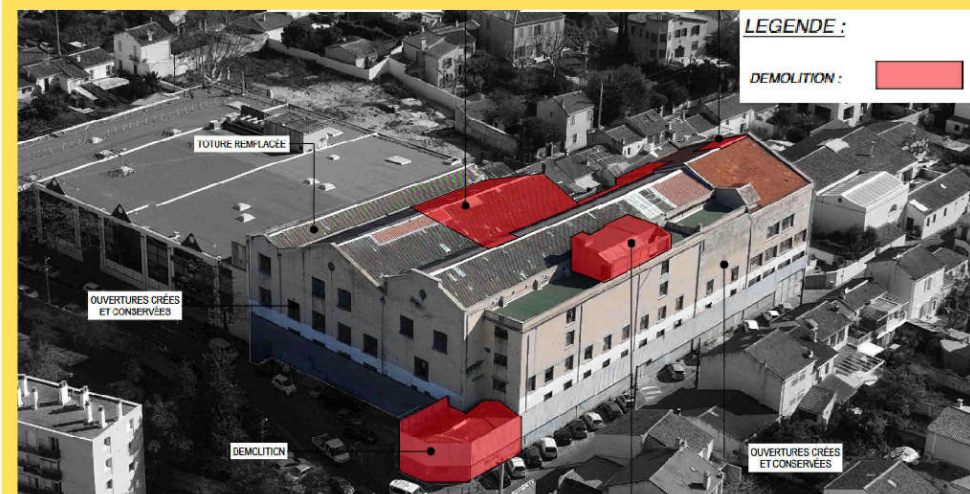
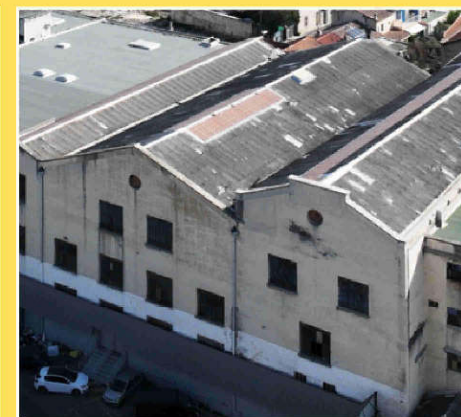
- Reconvertir une friche industrielle en logements sociaux.
- Réduire l'empreinte carbone en conservant la structure existante.
- Améliorer la qualité urbaine et environnementale du quartier.
- Offrir des logements à loyer modéré.

### Justification du soutien financier

- Surcoûts liés au curage, désamiantage et restructuration lourde.
- Recettes limitées en raison d'une programmation majoritairement sociale.
- Projet exemplaire en matière de sobriété foncière et de rénovation durable.

### A retenir

- Bâtiment conservé et transformé au lieu d'être démoli.
- Création de 59 logements dont 70 % à vocation sociale.
- Dépollution lourde et forte ambition écologique.



LEGENDE :

DEMOLITION :





# Écoquartier Oasis

PROGRAMME  
LOGEMENT

3.4

Miramas (13)

Reconversion d'une friche industrielle de 7 ha en écoquartier incluant 350 logements et activités tertiaires.



SOLEAM



Montant de la subvention accordée

**440 000 €**

Autres subventions

**10 150 908 €**

Coût global du projet

**33 184 588 €**

## Objectif du projet

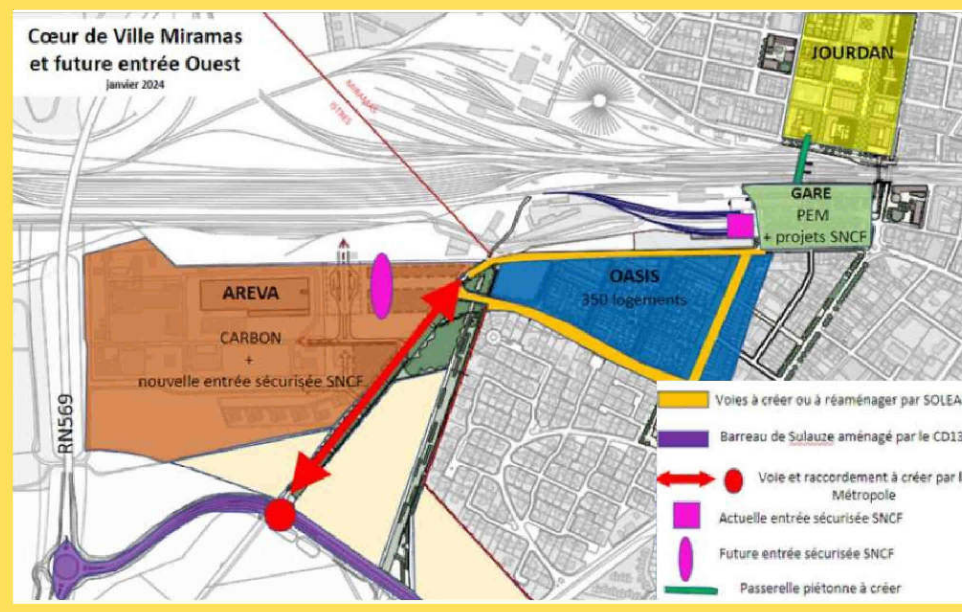
- Reconquérir une friche industrielle polluée.
- Créer un quartier durable, à proximité de la gare et d'un pôle d'échange multimodal à créer.
- Préserver des secteurs de biodiversité et s'adapter au changement climatique.
- Promouvoir les mobilités douces et la mixité urbaine.

## Justification du soutien financier

- Dépollution.
- Surcoûts liés à la requalification et à l'intégration environnementale.
- Projet exemplaire en cohérence avec les politiques ZAN et de revitalisation des cœurs de ville.

## A retenir

- 350 logements et 1200 m<sup>2</sup> d'activités à proximité de la gare
- Quartier végétalisé et bioclimatique.
- Projet moteur de la transition urbaine de Miramas : composante du projet Cœur de ville qui a pour objectif la reconnexion des quartiers aujourd'hui séparés par la voie ferrée.
- Labellisation Écoquartier (étape 1)





# 3.5

## St-Rémy-de-Provence (13)

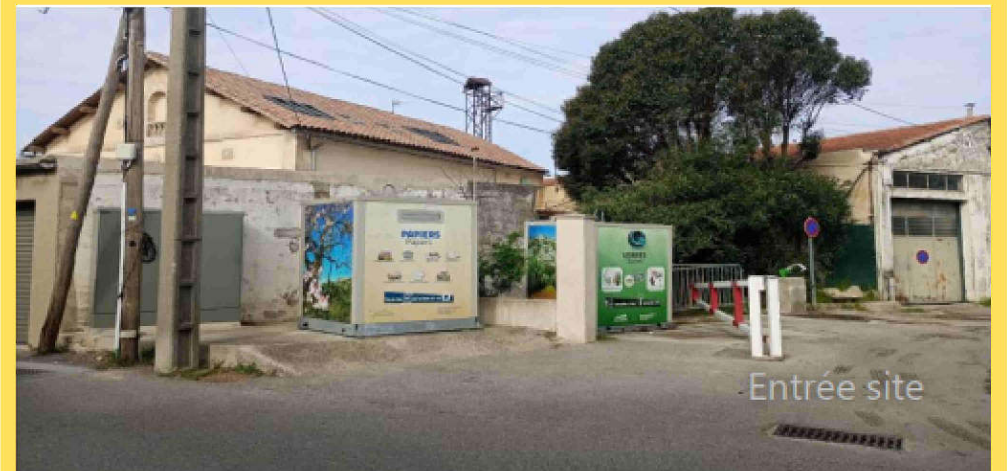


**176 000 €**

0 €

**4 799 439 €**

The left image is an aerial map of Saint-Rémy-de-Provence, France. A red dot marks the location of the 'Hôtel Dieu' in the 'Saint-Rémy-de-Provence' district. The map shows various roads (D 99, D 5, D 31, D 99a, D 5a) and landmarks like 'Saint-Rémy-de-Provence Collège Saint-Jean', 'Saint-Rémy-de-Provence Bibliothèque', 'Saint-Rémy-de-Provence Hôtel Dieu', 'Saint-Jean-Marc', 'Ombre', 'Parking de la Libération', 'Camp de Mesle', and 'Saint-Rémy-de-Provence Collège Saint-Jean'. The right image shows the interior of a kitchen with wooden cabinets, a white countertop, and a sink. There are several cardboard boxes on the counter and a small black object hanging from the ceiling.



Entrée site



# Foncière Logement et Digneo Reconquête du centre ancien

PROGRAMME  
LOGEMENT

3.6

Marignane (13)

Projet de requalification du centre ancien dans le cadre du PNRQAD.



Foncière Logement/DIGNEO



Montant de la subvention accordée

**4 299 851 €**

Autres subventions  
Fonds restructuration des locaux d'activité

**700 149 €**

Coût global du projet

**26 402 546 €**

## Objectif du projet

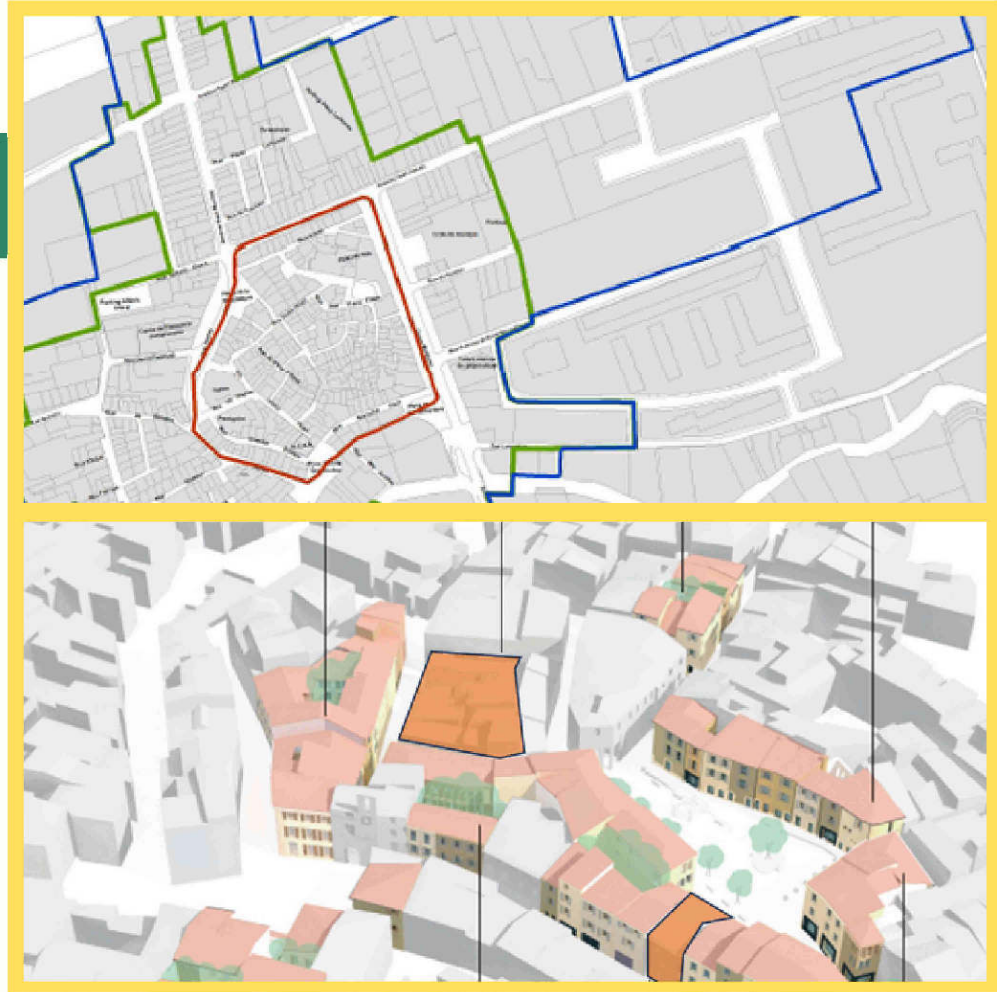
- Réconquérir le centre ancien, historique, de Marignane.
- Créer 11 logements sociaux et 80 logements abordables pour les salariés du secteur privé.
- Produire des logements à haute performance énergétique (étiquettes A et B) sans artificialisation.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés de réhabilitation lourde dans un bâti ancien.
- Prise en compte des contraintes PPRI et contraintes patrimoniales.

## A retenir

- En articulation avec le PNRQAD.
- Intervention qui inclut la création de commerces en RdC, ce qui participe à la redynamisation du centre-ville.
- Opération 100 % ZAN et bas carbone.
- Valorisation patrimoniale du centre ancien.





# Acquisition Amélioration de 8 logements dans le secteur QPV du Panier

3.7

Marseille (13)

Production de 8 logements sociaux via la reconstruction de trois parcelles très dégradées.



CDC Habitat



Montant de la subvention accordée

520 000 €

Autres subventions

216 000 €

Coût global du projet

2 479 137 €

## Objectif du projet

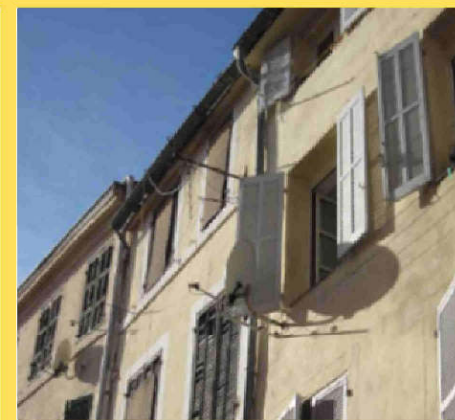
- Immeubles dégradés et effondrés
- Produire du logement social en cœur de ville dans un secteur tendu.
- Requalifier un tissu urbain ancien dégradé.
- Maintenir les façades patrimoniales tout en reconstruisant des structures adaptées.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés liés à la complexité technique (accès difficiles, rues étroites, absence d'espaces de stockage).
- Surcoûts patrimoniaux imposés par l'ABF (restauration d'éléments remarquables, menuiseries spécifiques...).
- Ratio coût / surface défavorable du fait de petites emprises.

## A retenir

- Petite opération en secteur très contraint.
- 100 % logements sociaux.
- Reconstruction lourde avec conservation de façades.
- Surcoûts liés aux contraintes d'accès et aux exigences ABF.





# Îlot Hoche-Versailles

PROGRAMME  
LOGEMENT

3.8

Marseille (13)

Requalification d'un îlot dégradé via démolitions, acquisitions, réhabilitations et production de logements sociaux.



SPLA-IN



Montant de la subvention accordée

**2 000 000 €**

Autres subventions

**23 019 212 €**

Coût global du projet

**50 225 962 €**

## Objectif du projet

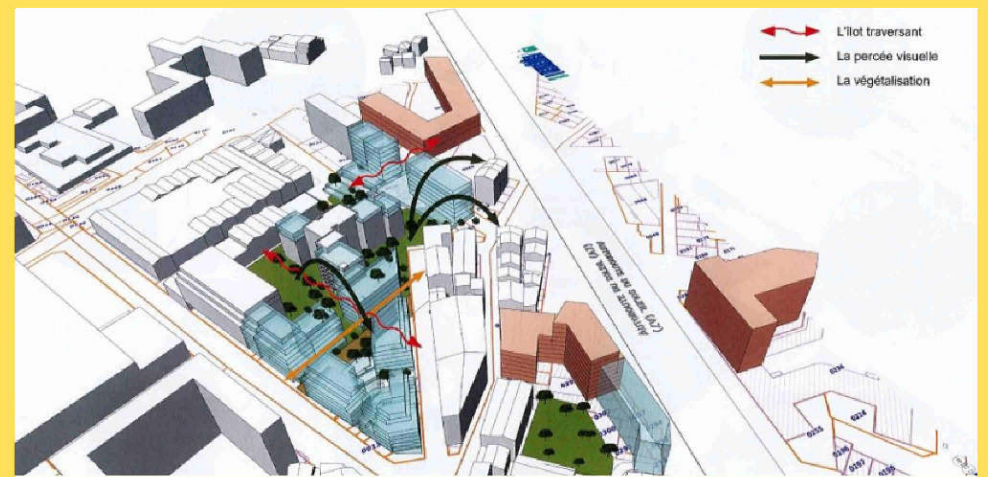
- Recycler un Ancien îlot dégradé (habitat privé)
- Accompagner les copropriétés via OPAH-RU, ORI, RHI si nécessaire
- Produire du logement social
- Améliorer la mixité et la qualité de l'offre locative

## Justification du soutien financier

- Bâti très dégradé nécessitant des acquisitions complexes.
- Démolitions et recyclage immobilier lourds.
- Intervention coercitive potentielle (ORI/RHI) aux coûts élevés.
- Volet espaces publics indispensable pour recoudre le quartier.

## A retenir

- Îlot démonstrateur majeur du PPA Marseille.
- Intervention globale : foncier, habitat, espaces publics.
- Production de logements sociaux et lutte contre l'habitat indigne.
- Requalification stratégique entre plusieurs ZAC d'Euroméditerranée.



# Cave centre-ville

PROGRAMME  
LOGEMENT

3.9

## Septèmes-les-Vallons (13)

Reconversion d'une ancienne cave coopérative en 20 logements sociaux avec conservation de la façade et des éléments architecturaux.

 Logis méditerranée

€ Montant de la subvention accordée  
**623 253 €**

Autres subventions  
**521 800 €**

Coût global du projet  
**4 964 500 €**

### Objectif du projet

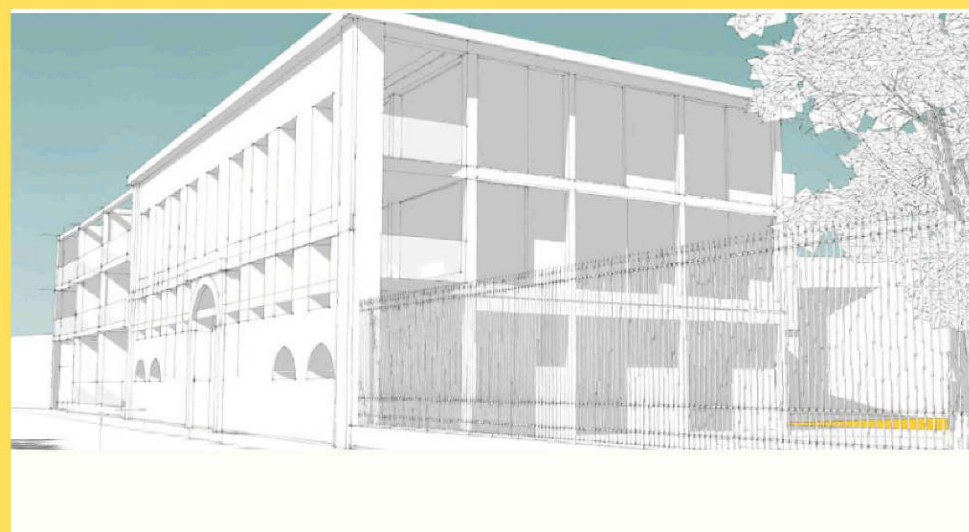
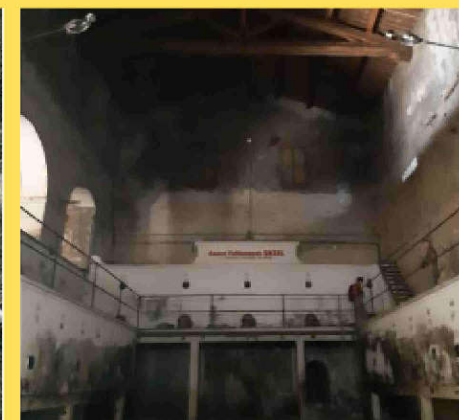
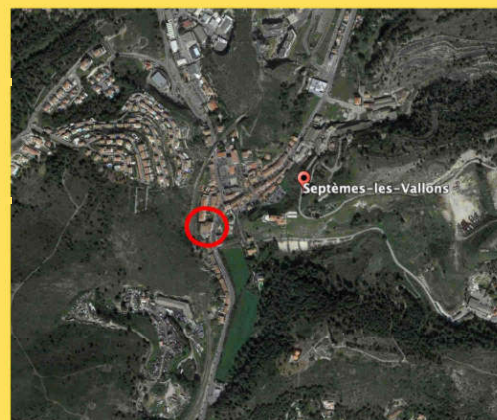
- Produire du logement 100 % social en centre-ville.
- Valoriser la façade et les éléments patrimoniaux conservés.
- Recomposer un îlot obsolète en compatibilité avec les contraintes du site.
- Adapter le projet à proximité des écoles et services.

### Justification du soutien financier

- Coûts élevés liés à la conservation patrimoniale.
- Minoration foncière EPF nécessaire pour équilibrer l'opération.
- Projet 100 % social aux recettes limitées.
- Dernière acquisition nécessitant un relogement complexe.

### A retenir

- 20 logements sociaux créés en centre-ville.
- Conservation des éléments architecturaux qualitatifs.
- Abandon d'une réhabilitation globale au profit d'une reconstruction partielle optimisée.





# Jardin de Bos

PROGRAMME  
LOGEMENT

3.10

Fos-sur-Mer (13)

Requalification d'un foncier dégradé pour créer un site viabilisé destiné à accueillir des logements et équipements.



SPL SENS URBAIN



Montant de la subvention accordée

218 289 €

Autres subventions

0 €

Coût global du projet

2 716 165 €

## Objectif du projet

- Site composé des anciennes serres municipales et hangars techniques en milieu résidentiel
- Acquérir et recycler un foncier dégradé.
- Réaliser études, dépollution, déconstruction et remise en état des sols.
- Préparer un site destiné à une future opération de logements de 26LLS et 10 lots libres.
- Soutenir la revitalisation urbaine et limiter l'artificialisation des sols.

## Justification du soutien financier

- Coûts importants de remise en état : dépollution, déconstruction.
- Constructibilité limitée par un taux d'occupation maximal lié à l'application de la servitude issue du PPRT Fos Est.

## A retenir

- Taux important de logements sociaux malgré une constructibilité limitée.





# Îlot Montolieu

PROGRAMME  
LOGEMENT

3.11

Marseille (13)

Permettre la requalification d'un îlot très dégradé pour créer des logements mixtes et renforcer les équipements publics (extension d'école).



EPA EUROMED



Montant de la subvention accordée

**2 668 610 €**

Autres subventions  
Ville, métropole, département et ANRU

**5 080 077 €**

Coût global du projet

**11 722 339 €**

## Objectif du projet

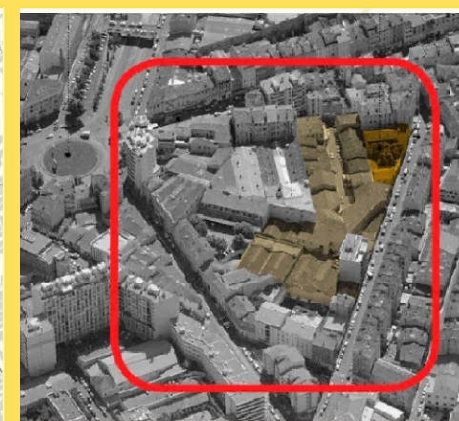
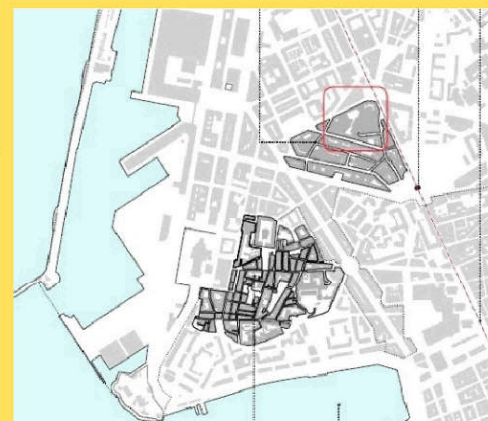
- Requalifier un îlot insalubre (hangars, logements vacants).
- Produire une offre de logement mixte : 60 LLS + 25 en accession maîtrisée.
- Améliorer les cheminements et espaces publics du secteur.
- Renforcer les équipements scolaires (extension école).
- Contribuer à la revitalisation du quartier Porte d'Aix.

## Justification du soutien financier

- Hausse des coûts d'acquisition (jugements d'expropriation défavorables).
- Coûts supplémentaires de démolition / prescriptions ABF (secteur AVAP).

## A retenir

- Projet structurant au sein d'un secteur engagé dans un renouvellement urbain depuis 2009.
- Mixité sociale et amélioration des équipements publics.





4

# ÉCONOMIE

# Réhabilitation et réaménagement d'un site industriel aéronautique

PROGRAMME  
ÉCONOMIE

4.1

Istres (13)

Création d'un pôle aéronautique autour de la BA125, regroupant maintenance, R&D et formation.



SEM POLE aéronautique ISTRES-ETANG DE BERRE



Montant de la subvention accordée

**3 500 000 €**

Autres subventions  
Conseil régional

**20 000 000 €**

Coût global du projet

**41 515 685 €**

## Objectif du projet

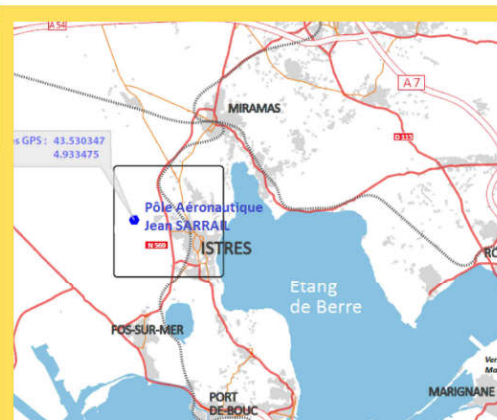
- Soutenir les activités de la BA125 : regrouper maintenance, formation et logistique pour renforcer le maintien des conditions opérationnelles des airbus A 330 MRTT, le développement du nouveau bombardier d'eau européen ainsi qu'un réseau de sous-traitants.
- Créer un écosystème industriel innovant : accueillir des entreprises, PME et start-up spécialisées dans les essais en vol et la R&D aéronautique.
- Renforcer l'attractivité régionale : à terme, près de 3 000 emplois attendus, dont 900 directs.

## Justification du soutien financier

- Hausse des coûts d'acquisition (jugements d'expropriation défavorables).
- Coûts supplémentaires de démolition / prescriptions ABF (secteur AVAP).

## A retenir

- Projet clé pour le développement du secteur aéronautique régional (souveraineté industrielle).
- Démarche environnementale (réutilisation du site, offre locale induisant la réduction des trajets aériens, prise en compte de la biodiversité).
- Effet structurant sur l'économie locale et la Base Aérienne 125.





## 4.2

## Vitrolles (13)



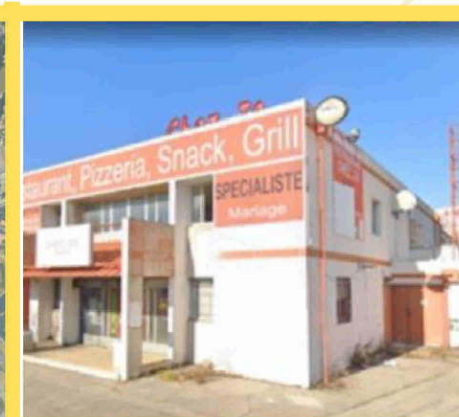
**1 325 000 €**

0 €

**5 300 000 €**

- Supprimer un habitat indigne et requalifier une friche économique
- Redonner une cohérence urbaine et fonctionnelle à la zone d'activité.
- Favoriser la désimperméabilisation et la reconstitution paysagère du site.

- Coûts élevés de démolition et de maîtrise foncière (environ 2,08 M€ HT).
- Recettes de revente foncière insuffisantes pour équilibrer l'opération.



# Réhabilitation des nefs A, B, C

4.3

La Ciotat (13)

Réhabilitation des nefs industrielles A, B et C pour maintenir les activités existantes et développer de nouvelles entreprises.



La Ciotat Shipyards



Montant de la subvention accordée

1 850 000 €

Autres subventions

1 850 000 €

Coût global du projet

7 801 676 €

## Objectif du projet

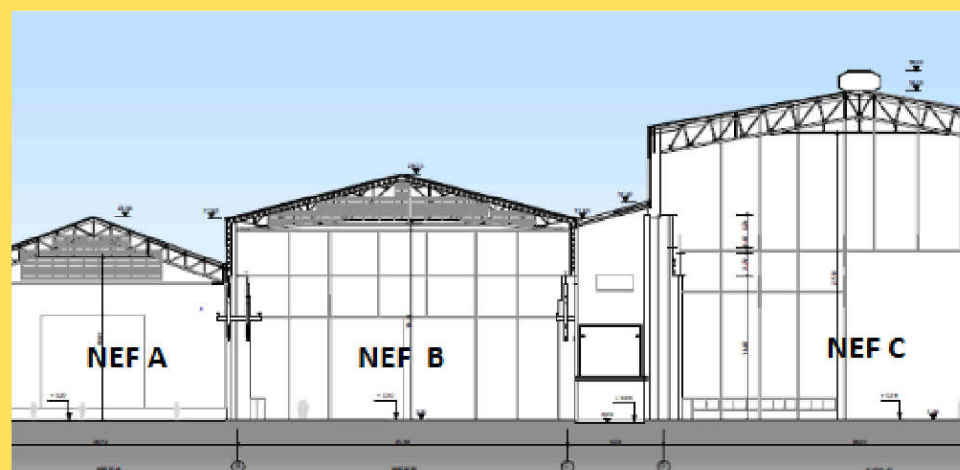
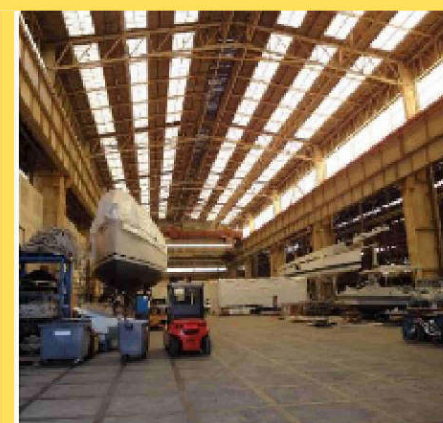
- Nefs industrielles dégradées.
- Réhabiliter des bâtiments vétustes pour pérenniser les activités industrielles.
- Préserver le foncier et éviter toute consommation d'espace supplémentaire.
- Soutenir la filière économique locale de la grande plaisance.

## Justification du soutien financier

- Travaux de désamiantage et réfection toitures et façades
- Revenus locatifs insuffisants pour couvrir les coûts
- Nécessité d'un appui public pour garantir la viabilité du projet.

## A retenir

- Projet structurant pour la compétitivité du site naval.
- Exemple concret de sobriété foncière et de réindustrialisation durable.
- Forte valeur économique et territoriale, malgré un équilibre financier fragile.





# Extension ZAE Les Plaines Sud Recyclage friche Barnéoud

PROGRAMME  
ÉCONOMIE

4.4

Saint-Chamas (13)

Acquisition, démolition et désencombrement d'un site de stockage de déchets pour permettre L'extension de la ZAE « Les Plaines Sud ».



EPF PACA



Montant de la subvention accordée

**3 000 000 €**

Autres subventions  
subvention d'équilibre concédant

**2 127 000 €**

Coût global du projet

**7 801 676 €**

## Objectif du projet

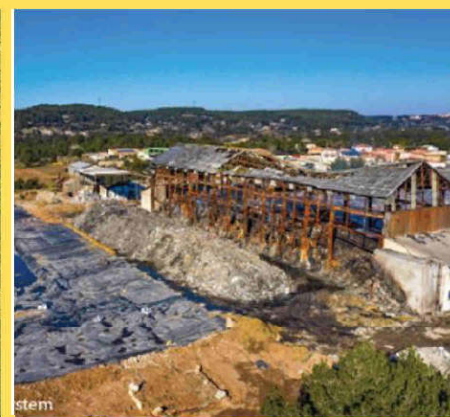
- Désencombrer et dépolluer une friche industrielle à risque.
- Optimiser le foncier pour étendre la zone d'activités.
- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés d'évacuation des déchets (plus de 13 000 tonnes) et de la démolition.
- Nécessité de requalifier un site pollué et dangereux avec un exploitant défaillant
- Prise en compte du risque inondation ; aménagements hydrauliques lourds.

## A retenir

- Friche industrielle après incendie (13 000 t de déchets).
- Projet inscrit dans la démarche "ZAN".
- Création d'une offre économique productive et sécurisée.



- Périmètre du projet : 9.6 ha
- Maîtrise foncière publique : 7.3 ha
- Friche Barnéoud : 1.7 ha
- Activité existante : 0.6 ha (Road Performance Meca)



# Campus des innovations

PROGRAMME  
ÉCONOMIE

4.5

Martigues (13)

Création d'une école du numérique et d'un tiers-lieu dédié à la médiation numérique.



Ville de Martigues



Montant de la subvention accordée

120 000 €

Autres subventions  
collectivité locale

215 500 €

Coût global du projet

1 190 115 €

## Objectif du projet

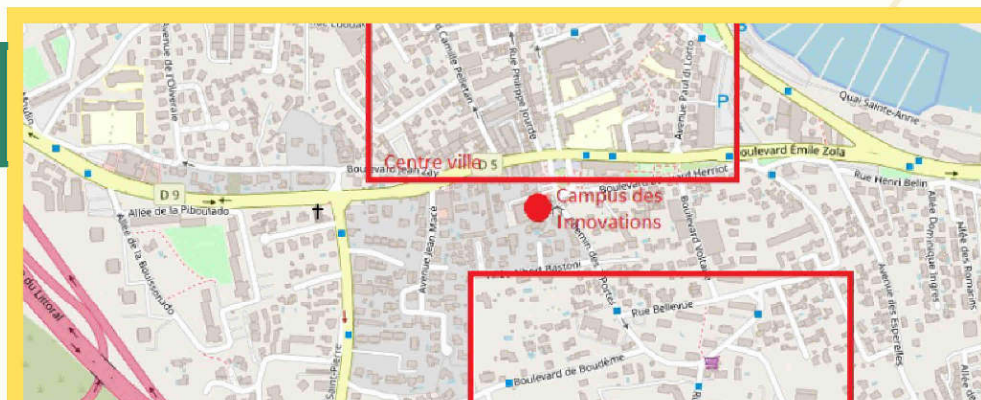
- Réhabiliter l'ancien centre social et salle de spectacle pour limiter l'empreinte carbone.
- Créer un pôle structurant autour du numérique
- Développer un tiers-lieu de médiation numérique à destination du public
- Participer à la transformation des filières industrielles locales par la formation et l'innovation.

## Justification du soutien financier

- Réhabilitation lourde en sous-sol avec désamiantage et restructuration totale.
- Coûts supplémentaires liés à la rénovation énergétique et à l'accessibilité PMR.

## A retenir

- Projet inscrit dans la démarche "ZAN".
- Accompagnement de la transition numérique du territoire.
- Projet alliant formation, innovation et inclusion numérique.





# Opération d'aménagement Cap Horizon

PROGRAMME  
ÉCONOMIE

4.6

Vitrolles (13)

Requalification d'une vaste zone d'activités en créant un pôle d'échanges multimodal.



SPLA Pays d'Aix Territoire



Montant de la subvention accordée

**3 670 000 €**

Autres subventions

**6 964 000 €**

Coût global du projet

**86 831 479 €**

## Objectif du projet

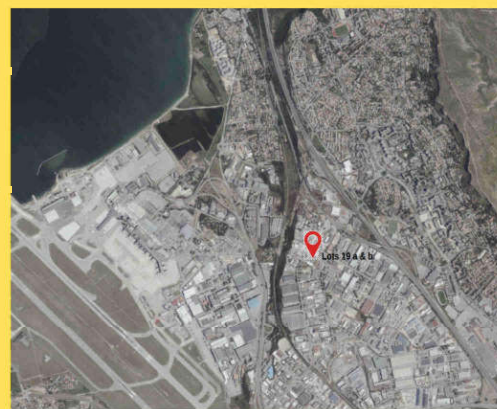
- Zone d'activités vieillissante
- Améliorer les mobilités : gare VAMP, PEM, navette aéroport, modes doux.
- Restructurer et densifier une zone d'activités vieillissante.
- Reconvertir et dépolluer plus de 50 ha de friches.
- Créer des espaces publics de qualité et une armature paysagère cohérente.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés des équipements de mobilité.
- Procédures complexes : évictions commerciales, expropriations, emploi, dépollution.
- Foncier bâti et occupé avec des charges importantes avant re-commercialisation.

## A retenir

- Requalification stratégique d'un pôle économique métropolitain.
- 50 ha de friches recyclées et intégration d'un PEM majeur.
- Forte dimension écologique : zones humides, gestion eaux, trame verte.
- Projet structurant pour les mobilités du bassin d'emploi.





# Campus La Plateforme

PROGRAMME  
ÉCONOMIE

4.7

Marseille (13)

Réhabilitation de 7 000 m<sup>2</sup> de bâti industriel et création de 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts pour accueillir le Campus La Plateforme.



La Plateforme



Montant de la subvention accordée

**460 000 €**

Autres subventions

**0 €**

Coût global du projet

**64 002 590 €**

## Objectif du projet

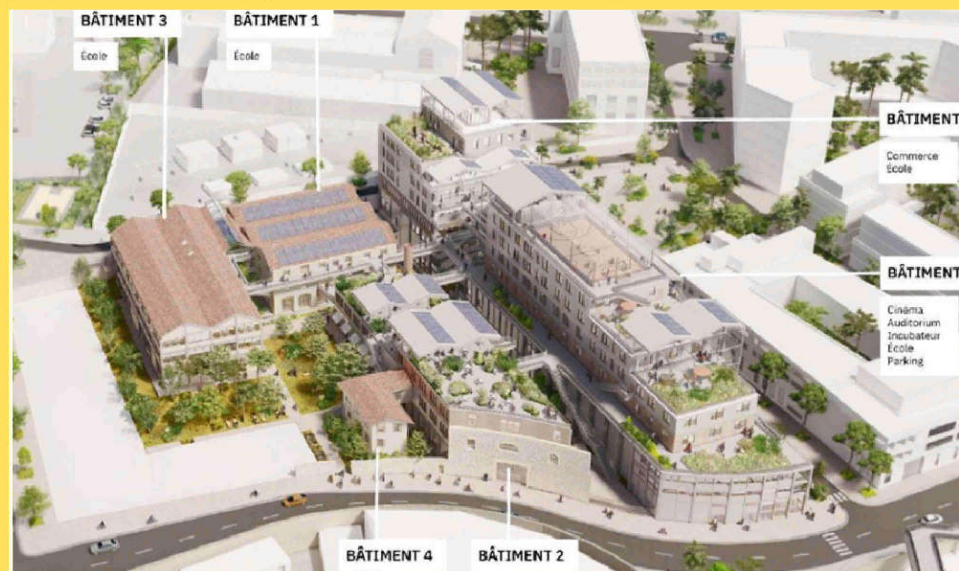
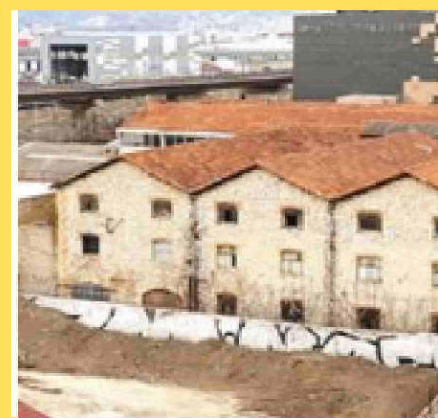
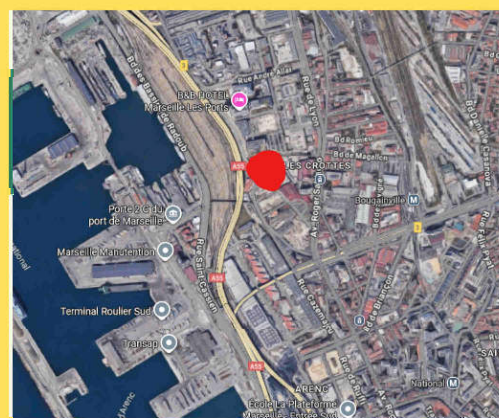
- Réinvestir un Ancien bâtiment industriel des Docks.
- Dépolluer et désimperméabiliser la friche Cazemajou.
- Réhabiliter 7 000 m<sup>2</sup> de bâtiments patrimoniaux pour un campus numérique.
- Construire de nouveaux bâtiments bas carbone.
- Installer 425 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés de réhabilitation patrimoniale.
- Forte hausse des matériaux et des taux d'intérêt.
- Absence d'aides publiques mobilisables pour un porteur privé.
- Coût foncier élevé et dépollution importante.

## A retenir

- Projet emblématique de la ZAC Littorale : nouveau campus numérique hybride.
- Requalification écologique ambitieuse.
- Revitalisation du quartier Cazemajou-Vintimille.
- Déficit lié au foncier, à la dépollution et aux coûts de réhabilitation lourds.





# Recyclage des friches ATRIUM 1 et 2 en vue de la réalisation d'un pôle logistique

4.8

Châteaurenard (13)

Transformation d'une friche industrielle ICPE en un pôle logistique structurant pour le futur Grand Marché de Provence.



SPL Grand Marché de Provence



Montant de la subvention accordée

650 000 €

Autres subventions

7 700 000 €

Coût global du projet

27 746 896 €

## Objectif du projet

- Développer un pôle logistique mutualisé pour le redéploiement du MIN.
- Réorganiser les flux poids lourds et sortir les trafics du centre-ville.
- Requalifier une friche ICPE et remettre le site en état.
- Construire 17 entrepôts frigorifiques, bureaux, zones de service et parkings PL/VL.

## Justification du soutien financier

- Coûts élevés de démolition, dépollution, terrassement et remise en état du foncier.
- Projet stratégique pour le territoire : relocalisation du MIN et logistique agricole.
- Subvention fléchée vers les travaux de remise en état.

## A retenir

- Recyclage d'une friche ICPE en pôle logistique majeur.
- Projet structurant pour le Grand Marché de Provence.
- Forte création d'emplois et rationalisation des flux économiques.

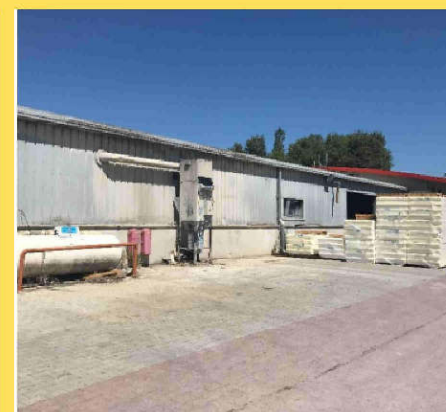
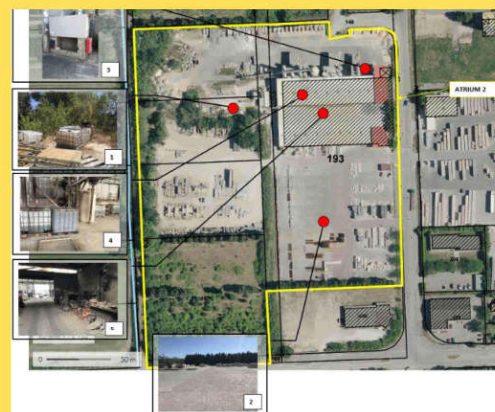


Figure 3 : Vue d'ensemble du futur projet d'aménagement du Marché d'Intérêt National de Châteaurenard (source : SPL Grand Marché de Provence)



4.9

# Zone d'activités des Molières Nord

Miramas (13)

PROGRAMME  
ÉCONOMIE

Requalification d'une friche économique en "village artisanal" destiné à accueillir des TPE/PME.



SPL Sens urbain



Montant de la subvention accordée

**700 000 €**

Autres subventions  
subvention d'équilibre concédant

**1 850 000 €**

Coût global du projet

**9 943 600 €**

## Objectif du projet

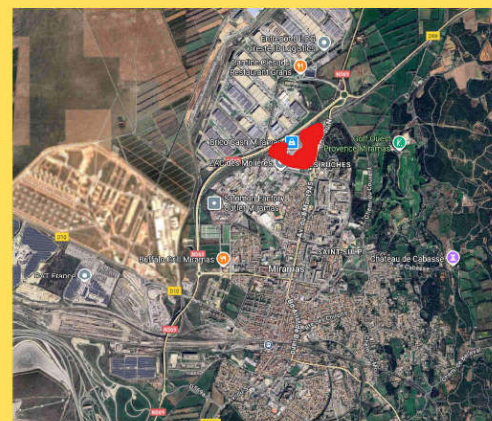
- Requalifier l'entrée de ville.
- Accueillir des entreprises artisanales.
- Intégrer des mobilités douces et le parcours de l'eau.

## Justification du soutien financier

- Déficit justifié par la nécessité de proposer des charges foncières compatibles avec le marché local.
- projet d'intérêt métropolitain.

## A retenir

- Achèvement d'une zone d'activité historique, sur un foncier enclavé.
- Partenariat avec l'EPF qui a assuré le portage foncier.





4.10

# Dépollution de la ZAC des Aiguilles

Ensuès-La-Redonne (13)

Requalification de ZAC des Aiguilles.

PROGRAMME  
ÉCONOMIE



ENSUA



Montant de la subvention accordée  
par l'ADEME  
**619 239 €**

Coût global du projet  
en dépollution uniquement  
**9 943 600 €**

## Objectif du projet

- Dépolluer une friche industrielle très dégradée.
- Dégager la zone des déchets enfouis et en surface.
- Gérer l'amiante présente sur le site.

## Justification du soutien financier

- Coûts liés à la dépollution du site et de l'amiante.

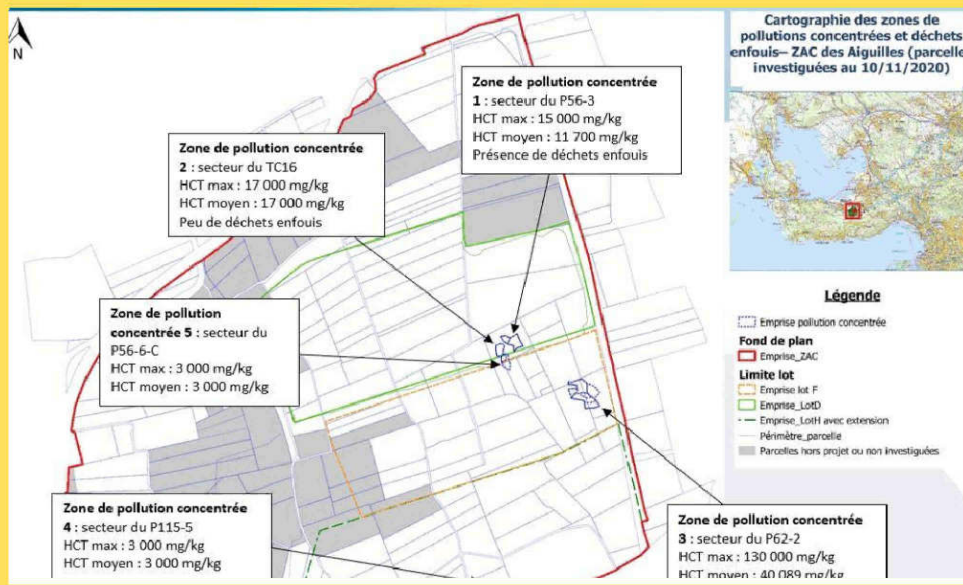
## A retenir

- Projet majeur de réhabilitation de la ZAC avec le besoin en logistique.
- Installation d'un parc solaire sur les bâtis.

Avant les travaux



Après les travaux



# Sources crédits photos

CDC Habitat Constructa  
DIGNEO  
ENSUA  
EPA Euromed  
EPF PACA  
Immo 13  
Logis Méditerranée  
LOGIREM/ ERILIA  
La Ciotat Shipyards  
La Plateforme  
Métropole Aix-Marseille-  
Provence  
NOVE  
OFS PROCIVIS SUD

SPLA-IN  
SENS URBAIN  
SEM POLE AERONAUTIQUE  
SA Theodora  
SCI L'Epopée  
SCCV La Madrague  
SPL Grand Marché de Provence  
Soleam  
SPLA Pays d'Aix Territoires  
Tiers Lab des Transitions  
Ville de Chateaurenard  
Ville de Marseille  
Ville de Martigues  
Ville de St-Rémy-de-Provence





# Contributeurs

## **Direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône (DDTM 13)**

- Les délégations territoriales
- La mission connaissance et conseil aux territoires

## **Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, Provence-Alpes-Côte- d'Azur (DREAL PACA)**

## **Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)**



# Lexique

## A

- AAP : Appel à Projets
- ABF : Architecte des Bâtiments de France
- AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

## B

- BASIAS : Base des anciens sites industriels et activités de services
- BASOL : Base des sites et sols pollués suivis par l'État
- BDM : Bâtiments Durables Méditerranéens
- BREEAM : Label britannique de performance environnementale
- BRS : Bail Réel Solidaire

## C

- Cerema : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
- CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales
- CRD : Curage – Recyclage – Déconstruction
- CPI : Contrat de Promotion Immobilière
- CPIE : Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement

## D

- DT / DT's : Délégations Territoriales
- DIA : Droit de Préemption Urbain renforcé / Déclarations d'Intention d'Aliéner (selon contexte)



# Lexique

- DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

## E

- ENR : Énergies Renouvelables
- EPA : Établissement Public d'Aménagement
- EPAEM / Euromed : Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée
- EPF / EPF PACA : Établissement Public Foncier PACA
- ESS : Économie Sociale et Solidaire

## F

- *Free-cooling* : Ventilation naturelle pour rafraîchissement
- FF / Fonds friches : Fonds du plan France Relance pour le recyclage foncier

## H

- HQE : Haute Qualité Environnementale

## I

- ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- INSERTION (emplois) : Emplois d'insertion dans les chantiers (concept récurrent)

## L

- LLS : Logements Locatifs Sociaux
- Loi Littoral : Loi encadrant l'urbanisation en zones littorales
- L1110 CGCT : Règle des 20 % min de participation publique

## M

- MAMP : Métropole Aix-Marseille-Provence
- MIN : Marché d'Intérêt National

# Lexique

- MOA / MOE : Maîtrise d'Ouvrage / Maîtrise d'Œuvre

## O

- OIN : Opération d'Intérêt National
- OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouveau Urbain
- ORI : Opération de Restauration Immobilière
- OSP : Observatoire du Suivi des Projets (interne DDTM)

## P

- PARC / PARC+ : Label biodiversité / aménagement durable (Région Sud)
- PC : Permis de Construire
- PEM : Pôle d'Échange Multimodal
- PPA : Projet Partenarial d'Aménagement

- PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- PPRT: Plan de Prévention des Risques Technologiques
- PVD : Petites Villes de Demain

## Q

- QDM : Quartier Durable Méditerranéen
- QPV : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

## R

- RE2020 : Réglementation environnementale 2020
- RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre



# Lexique

## S

- SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SPLA : Société Publique Locale d'Aménagement
- SPL : Société Publique Locale
- SFPT / Ginkgo : Société de Financement et de Portage des Terrains (fonds spécialisé dépollution)

## T

- TPE / PME : Très Petites / Petites et Moyennes Entreprises

## V

- VRD : Voiries et Réseaux Divers

## Z

- ZA / ZAE : Zone d'Activités / Zone d'Activités Économiques

- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAN : Zéro Artificialisation Nette