



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

I ÉTUDE DE DENSIFICATION

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°4

approuvée le 06/10/2025

—

1. CADRE REGLEMENTAIRE ET CONTEXTE DE L'ETUDE	2
1.1 Cadre réglementaire	2
1.2 Contexte de l'étude	3
2. ANALYSE DES LOCAUX VACANTS	6
2.1 Logements vacants.....	6
a. Justification de méthodologie.....	6
b. L'analyse du taux de vacance sur le périmètre du PLUi de Marseille-Provence	9
c. Analyse des logements vacants de plus de 2 ans « potentiellement » mobilisables	13
2.2 Commerces	15
2.3 Inventaire des Espaces et Zones d'Activités Economiques	17
a. Définitions et méthode	17
b. Inventaire.....	17
c. Analyse de la vacance.....	20
3. ANALYSE DES FRICHES.....	21
3.1 Eléments de définition.....	21
3.2 Méthodologie de Cartofriches et résultats	22
3.3 Méthodologie IMEFU et résultats	23
a. Méthodologie	23
b. Résultats.....	24
4. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS.....	25
4.1 Eléments de méthodologie	25
4.2 Les résultats.....	25
4.3 La suite des travaux.....	27

1. CADRE REGLEMENTAIRE ET CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1 Cadre règlementaire

Depuis plus de vingt ans la lutte contre l'étalement urbain est devenue un des objectifs de l'urbanisme durable et économe en foncier. Différentes lois se sont succédées afin de réduire la consommation des espaces non urbanisés.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a introduit dans le Code de l'urbanisme le concept de « zéro artificialisation nette » (ZAN) avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050. L'objectif intermédiaire étant de réduire de moitié le rythme de consommation de l'espace d'ici 2030.

Cette loi a également acté des objectifs précis en matière de lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles par l'urbanisation. Il en ressort une obligation pour les collectivités **de produire une étude de densification des zones déjà urbanisées** avant de pouvoir **ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones** dans des espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones est conditionnée à la prise en compte des locaux vacants, des friches et des espaces déjà urbanisés.

Cette étude, qui doit être mentionnée dans la partie dédiée au projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), doit définir la quantité et la qualité des espaces libres et constructibles au sein de l'enveloppe urbaine.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet d'aménagement et de développement durables [...] ne peut prévoir l'**ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification** des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement **les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».

L'ouverture à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit donc être conditionnée à la production préalable d'une étude démontrant la capacité du territoire à mobiliser :

- Les **locaux vacants** ;
- Les **friches** ;
- Les **espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

1.2 Contexte de l'étude

La modification n°4 du PLUi de Marseille-Provence

La modification n°4 du PLUi de Marseille-Provence engagée le 25 avril 2023 donnera lieu à des ouvertures à l'urbanisation. Ces zones seront ouvertes partiellement ou totalement et sont à vocation d'habitat (AU1), d'économie (AU2) ou mixte (AU3).

Il s'agit des zones AU suivantes :

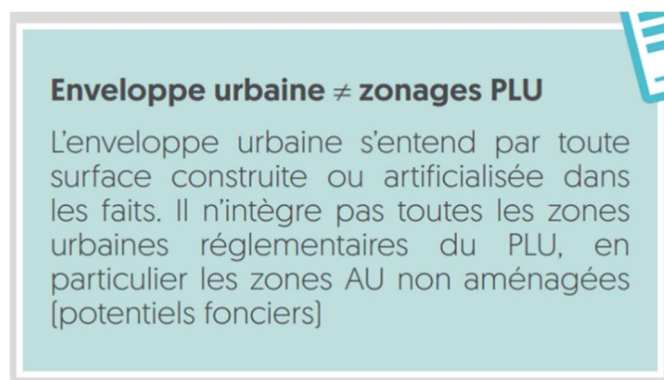
	Zones AU	Surfaces en ha	Destination
BASSIN OUEST	Gignac-La-Nerthe	Billard-Bricard	30 ha
	Marignane	Le Vieux Pigeonnier	6,75 ha
		Le Toès	33 ha
BASSIN CENTRE	Allauch	Saint Roch	3,49 ha
		Le Golf	15,68 ha
	Marseille	La Treille 11 ^e arrondissement	3 ha
		Les Camoins 11 ^e arrondissement	1 ha
		Saint Mitre Nord 13 ^e arrondissement	15,2 ha
		Palama 13 ^e arrondissement	4 ha
		Bétheline 13 ^e arrondissement	13 ha
		Besson-Giraudy 14 ^e arrondissement	15,2 ha
		Hauts de Sainte Marthe 14 ^e arrondissement	48 ha
		Carrière du Vallon 16 ^e arrondissement	22 ha
		Chemin de la Nerthe 16 ^e arrondissement	2,76 ha
	Septèmes-les-Vallons	Centre-Ville/Gare	10 ha
		Haute-Bédoule	3,6 ha
BASSIN EST	Roquefort-la-Bédoule	La Cardeline	3,17 ha
		La Plaine du Caire	4,85 ha

Conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, toutes ces zones ont fait l'objet d'une délibération¹ justifiant leur ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. La délibération relative à l'ouverture des zones AU de Marseille a été modifiée² pour prendre en compte les études, la concertation et les contributions de l'enquête publique. En conséquence, les zones AU des Caillols et de Ruissatet-Jouvène restent fermées.

Si cette modification n°4 prévoit l'ouverture à l'urbanisation de secteurs, elle permet également de protéger et valoriser l'environnement. L'analyse chiffrée des zonages et de leur évolution dans cette procédure apparaît dans l'évaluation environnementale.

L'enveloppe urbaine de Marseille-Provence

Une première enveloppe urbaine a été dessinée par le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) à l'échelle métropolitaine, dont le projet a été arrêté lors du Conseil métropolitain du 27 juin 2024. Puis cette enveloppe a été retravaillée plus finement à l'échelle du PLUi de Marseille-Provence.



Guide relatif aux attendus de l'étude de densification des zones déjà urbanisées – AGORAH (Agence pour l'observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat)

Un croisement a été fait entre ces zones AU et l'enveloppe urbaine de Marseille-Provence afin de savoir si elles se situent à l'intérieur ou à l'extérieur de cette enveloppe.

Les cartes ci-dessous mettent en perspective les secteurs des zones AU ouvertes lors de la modification n° 4 du PLUi de Marseille Provence avec l'enveloppe urbaine. Ces cartes ci-dessous montrent également les zones AU qui sont reclassées en zone U et en zones A et N.

¹ Conseil Métropolitain du 27 juin 2024 (URBA005-16407, URBA006-16408, URBA006-16409, URBA006-16410, URBA006-16411 et URBA006-16412)

² Voir délibération du Conseil Métropole d'approbation de la Modification n°4 du PLUi en date du 18 septembre 2025

Sur les 18 zones AU ouvertes à l'urbanisation lors de la modification n°4 :

5 sont ouvertes à l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et avaient été ciblées dans le PADD comme des zones AU de renouvellement urbain ou d'intensification urbaine

Bassin Ouest : le Vieux pigeonnier à Marignane

Bassin Centre : la Treille, les Camoins, Saint-Mitre Nord et Chemin de la Nerthe à Marseille.

13 sont ouvertes à l'urbanisation à l'extérieur de l'enveloppe urbaine en partie ou totalement.

Bassin Ouest : le Toès à Marignane et Billard à Gignac-la-Nerthe

Bassin Est : la Cardeline et la Plaine du Caire à Roquefort-la-Bédoule

Bassin centre : le Golf et de Saint Roch à Allauch, Palama, la Bétheline, Besson-Giraudy, les Hauts de Sainte Marthe et la Carrière du Vallon à Marseille et la Haute Bédoule et le Centre-Ville/Gare à Septèmes-les-Vallons

2. ANALYSE DES LOCAUX VACANTS

2.1 Logements vacants

Au sens de l'INSEE, un logement est vacant lorsqu'il est inoccupé (proposé à la vente, à la location, en attente de règlement de succession, conservé pour un usage futur, etc...) au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence**, adopté le 22 février 2024 distingue trois sortes de vacance :

- La **vacance dite « frictionnelle »** inférieure à 1 an et qui correspond pour une large part au délai « normal » de location ou de vente d'un logement ;
- La **vacance « structurelle »** comprise entre 1 à 5 ans ;
- La **vacance « lourde »** supérieure à 5 ans, qui traduit des blocages importants lors de la mobilisation de ces logements (indivisions, mésententes dans le cadre de successions, biens sans maître...).

a. Justification de méthodologie

Pour calculer le taux de vacance plusieurs sources de données peuvent être mobilisées :

Source de recensement INSEE

La donnée INSEE repose sur le **recensement de la population** et définit un **logement vacant** comme un local utilisé pour l'habitation qui est soit :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Et gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (un logement très vétuste par exemple).

Source de recensement FILOCOM

La **vacance** est définie dans la base FILOCOM par rapport au **statut de la taxe d'habitation**. La vacance de plus d'un an correspond aux logements n'ayant pas eu d'occupant au 1^{er} janvier deux années de suite.

Les données FILOCOM sont issues de l'exploitation des fichiers fiscaux (taxe d'habitation, impôt sur le revenu, Fichiers fonciers des propriétés bâties et fichier des propriétaires).

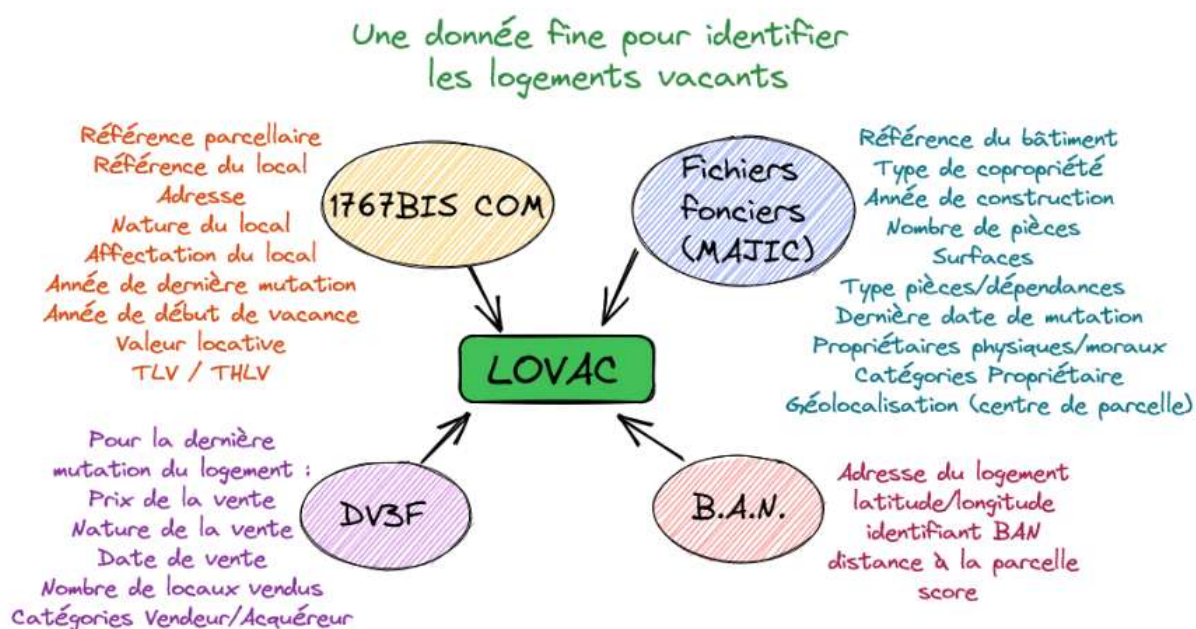
Source de recensement LOVAC

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il permet notamment le repérage et la caractérisation des logements vacants depuis plus de 2 ans.

Ce traitement réalisé par le CEREMA à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ses sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers et DV3F.

La donnée LOVAC est donc :

- Basée sur les informations du fichier 1767BISCOM produit par la DGFIP ;
- Enrichie par des informations des Fichiers fonciers issues du fichier MAJIC, produit par la DGFIP ;
- Amendée par des informations de DV3F, issues de Demande de Valeurs foncières, produit par la DGFIP ;
- Ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale), référentiel produit par l'IGN et la Dinum (direction interministérielle du numérique).



Rapport « Analyse de la vacance des logements de la ville de Marseille »
CEREMA

Récapitulatif des différentes sources mobilisables

Source de donnée	Avantages
LOVAC	Fichier simple d'exploitation, géolocalisation des logements, vacance structurelle, caractéristiques du logement et du propriétaire, contact du propriétaire
RPLS	Information sur la vacance dans le parc social (vacance technique et commerciale, caractéristiques du logement et du propriétaire), géolocalisation des logements
Filocom	Information sur les mutations dans le parc (transformation des résidences principales en logements vacants, des logements vacants en résidences secondaires, etc.)
Recensement - INSEE	Faire des comparaisons dans le temps, fiabilité du taux de vacance
Fichiers fonciers - MAJIC	Caractéristiques des propriétaires, des logements vacants, géolocalisation, vacance de tout type de locaux

Source DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Les différences entre sources de données peuvent expliquer les disparités de résultats et rendre les comparaisons entre sources délicates.

Ce sont les données LOVAC les plus récentes, disponibles et alimentées dans la base de l'Observatoire métropolitain, qui ont été retenues pour analyser la vacance des logements sur le périmètre du PLUi de Marseille Provence.

Précautions d'usage :

Jusqu'au millésime 2023, la donnée LOVAC représentait la vacance au 1^{er} janvier N-1. A partir du millésime 2024, le fichier est alimenté par le dispositif « Gérer Mon Bien Immobilier » (GMBI) et représente désormais la vacance au 1^{er} janvier N.

Exemple : LOVAC 2023 = vacance de plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2022
LOVAC 2024 = vacance de plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2024.

Au regard du changement de méthode entre les millésimes 2023 et 2024 la comparaison n'est donc plus possible³.

³ Source OMH : https://data.ampmetropole.fr/explore/dataset/amest_hab_lovac_stat_amp-/information/?refine.millesime=2024

b. L'analyse du taux de vacance sur le périmètre du PLUi de Marseille-Provence

La donnée LOVAC utilisée représente donc la vacance de plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2024. La plupart des communes présentent un taux de vacance inférieur à 2%, hormis Marseille, La Ciotat et Cassis.

Taux de logements vacants 2024 en %

BASSIN OUEST

Carry-le-Rouet	1,4
Châteauneuf-les-Martigues	0,9
Ensuès-la-Redonne	1,8
Gignac-la-Nerthe	0,8
Marignane	1,5
Le Rove	1,9
Saint-Victoret	1,8
Sausset-les-Pins	1

BASSIN CENTRE

Allauch	1,7
Marseille	3,7
Plan-de-Cuques	1,7
Septèmes-les-Vallons	1,3

BASSIN EST

Carnoux-en-Provence	1,7
Cassis	3,3
Ceyreste	2,1
La Ciotat	3,3
Gémenos	2,3
Roquefort-la-Bédoule	1,9

Métropole Aix-Marseille-Provence	2,8
----------------------------------	-----

Il ressort de ce graphique que la plupart des communes présentent un taux inférieur à 2%, ce qui tend à supposer que le nombre de logements vacants potentiellement mobilisables demeure relativement faible.

Depuis 2020, la base de données LOVAC permet de caractériser, quantifier et cartographier la vacance de logements sur un territoire. Pour mieux appréhender ces données et proposer un outil clef en main et à jour aux communes, la Métropole a réalisé, dans le cadre de son Observatoire de l'Habitat, des tableaux de bord et une cartographie dynamique des logements vacants. En complément, des travaux sont

engagés pour mettre en œuvre localement les outils du plan national de lutte contre les logements vacants, dont la solution numérique « zéro logement vacant ».⁴

⁴ PLH-Actions_5.2.2.1 Axe 1 : Mieux repérer les logements du parc privé à enjeux et leurs propriétaires

D'après la base de données LOVAC, la Métropole Aix-Marseille-Provence compte **24 452 logements vacants depuis plus de 2 ans** au 1^{er} janvier 2024, soit **2,8% de son parc privé**. Même si ce parc semble conséquent, le taux de vacance de longue durée de la Métropole est inférieur de 1,2 point à la moyenne nationale (3,6%) et se place également en dessous de celui de ses homologues régionales (Nice, Avignon, etc.).⁵

Taux de logements vacants 2024 en %
--

Marseille 1 ^{er} Arrondissement	6,8
Marseille 2 ^e Arrondissement	7,2
Marseille 3 ^e Arrondissement	6,8
Marseille 4 ^e Arrondissement	3
Marseille 5 ^e Arrondissement	3,8
Marseille 6 ^e Arrondissement	4,5
Marseille 7 ^e Arrondissement	3,3
Marseille 8 ^e Arrondissement	2,5
Marseille 9 ^e Arrondissement	1,7
Marseille 10 ^e Arrondissement	2,5
Marseille 11 ^e Arrondissement	2,3
Marseille 12 ^e Arrondissement	2
Marseille 13 ^e Arrondissement	2,1
Marseille 14 ^e Arrondissement	6,1
Marseille 15 ^e Arrondissement	5,6
Marseille 16 ^e Arrondissement	4,1

Marseille	3,7
-----------	-----

La ville de Marseille concentre plus de la moitié des logements vacants de la Métropole (soit 14 529 logements) représentant 3,7% du parc privé de la commune. Cette proportion ne reflète cependant pas une situation homogène à l'échelle de la ville, avec une différence pouvant atteindre 5,5 points entre les arrondissements (le taux de vacance à Marseille se situe entre 1,7% pour le 9^{ème} et 7,2% pour le 2^{ème} arrondissement).

Pour expliquer cette répartition géographique de la vacance, l'étude du CEREMA⁶ note que « les arrondissements où les taux de vacance sont les plus importants sont également ceux où les prix des transactions des appartements sont les plus faibles. Bien qu'il n'y ait pas de relation directe de causalité entre les deux phénomènes, des prix de l'immobilier élevés ont ainsi tendance à diminuer la vacance des logements. Il y a toutefois une exception pour le 1^{er} et 2^{ème} arrondissement, où les prix au m² restent relativement élevés et où les taux de vacance sont élevés (nombreux arrêts de périls). »

⁵ Source : Note d'analyse sur le logement vacant – Observatoire de l'habitat métropolitain - mars 2025

⁶ Rapport « Analyse de la vacance des logements de la ville de Marseille » - Janvier 2023

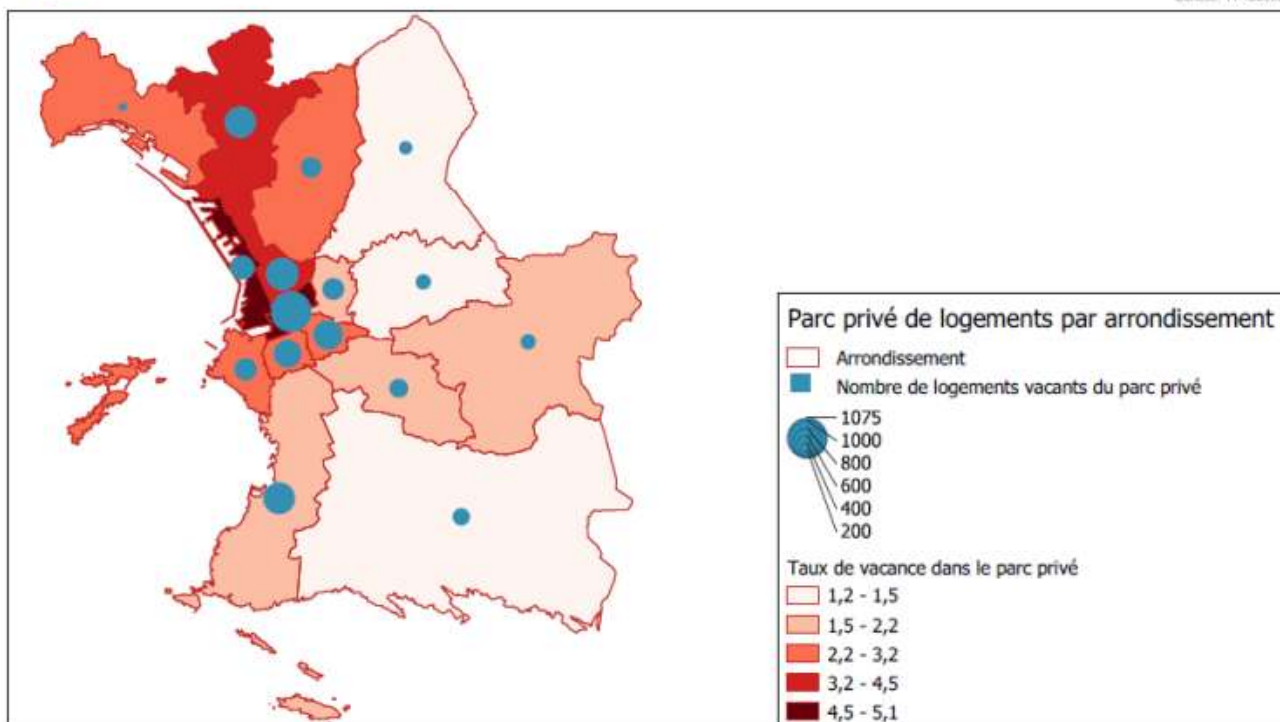


Figure 8 : Nombre de logements privé vacants et taux de vacance du parc privé en fonction des arrondissements (Source : LOVAC et Fichiers Fonciers)

c. Analyse des logements vacants de plus de 2 ans « potentiellement » mobilisables

Un nombre brut de logements potentiellement mobilisables a été dégagé : **16 747 logements** (2 029 pour l'ensemble des communes hors Marseille) sur l'ensemble des communes de Marseille-Provence **dont 14 718 pour Marseille** (cf. tableau ci-dessous).

A ces résultats a été appliqué un coefficient pondérateur de 10 % afin de prendre en compte la dureté de la rétention foncière, les fluctuations du marché immobilier, etc. Il en ressort un volume de 1 675 logements potentiellement mobilisables pour l'ensemble des communes du territoire dont 1 472 logements pour Marseille (203 pour l'ensemble des communes hors Marseille).

Données LOVAC 2024

Communes	Taux de logements vacants depuis + de 2 ans	Parc privé total - Nombre de logements d'habitation	Nbre de logements potentiellement mobilisables	Application coefficient pondérateur de 10%
Territoire PLUi Marseille Provence	3	499 049	16 747	1 675

BASSIN OUEST

Carry-le-Rouet	1,4	4 100	57	6
Châteauneuf-les-Martigues	0,9	6 630	60	6
Ensuès-la-Redonne	1,8	2 992	54	5
Gignac-la-Nerthe	0,8	4 249	34	3
Marignane	1,5	14 554	218	22
Le Rove	1,9	2 501	48	5
Saint-Victoret	1,8	2 639	48	5
Sausset-les-Pins	1	5 251	53	5

BASSIN CENTRE

Allauch	1,7	9 709	165	17
Marseille	3,7	397 787	14 718	1 472
Plan-de-Cuques	1,7	5 123	87	9
Septèmes-les-Vallons	1,3	4 535	59	6

BASSIN EST

Carnoux-en-Provence	1,7	2 727	46	5
Cassis	3,3	5 799	191	19
Ceyreste	2,1	2 459	52	5
La Ciotat	3,3	22 404	739	74
Gémenos	2,3	3 128	72	7
Roquefort-la-Bédoule	1,9	2 462	47	5

MAMP	2,8	862 911	
-------------	-----	---------	--

Données LOVAC 2024 - Marseille par arrondissement

Taux de logements vacants depuis + de 2 ans	Parc privé total - Nombre de logements d'habitation	Nbre de logements potentiellement mobilisables	Application coefficient pondérateur de 10%	155
Marseille 1 ^{er} Arrondissement	6,8	22 751	1 547	155
Marseille 2 ^e Arrondissement	7,2	13 919	1 002	100
Marseille 3 ^e Arrondissement	6,8	20 363	1 385	138
Marseille 4 ^e Arrondissement	3	27 648	829	83
Marseille 5 ^e Arrondissement	3,8	29 265	1 112	111
Marseille 6 ^e Arrondissement	4,5	28 310	1 274	127
Marseille 7 ^e Arrondissement	3,3	22 520	743	74
Marseille 8 ^e Arrondissement	2,5	43 069	1 077	108
Marseille 9 ^e Arrondissement	1,7	35 263	599	60
Marseille 10 ^e Arrondissement	2,5	26 381	660	66
Marseille 11 ^e Arrondissement	2,3	20 751	477	48
Marseille 12 ^e Arrondissement	2	29 591	592	59
Marseille 13 ^e Arrondissement	2,1	31 764	667	67
Marseille 14 ^e Arrondissement	6,1	18 034	1 100	110
Marseille 15 ^e Arrondissement	5,6	21 387	1 198	120
Marseille 16 ^e Arrondissement	4,1	6 771	278	28

Au regard des objectifs de production de logements identifiés dans le SCoT arrêté et le PLH métropolitain : 5 755 par an pour le seul pôle métropolitain⁷ et entre 80 000 et 113 000 logements à produire pour le PLUi Marseille Provence entre 2020 et 2040.

Il apparaît que le volume de logements « potentiellement » mobilisables est inférieur au nombre de logements qui seraient à produire.

2.2 Commerces

L'INSEE définit la vacance commerciale comme l'état d'un local commercial non exploité pour une durée indéterminée. Le taux de vacance rapporte le nombre de locaux non exploités au nombre total de locaux commerciaux existants sur un périmètre donné.

A ce jour, il n'existe pas de données sur l'ensemble du périmètre du PLUi Marseille Provence et les données disponibles sont déjà anciennes. Les derniers recensements ont été effectués entre 2017 et 2019 et sont limités à certaines centralités. Par conséquent les données seront à mettre à jour en vue de la prochaine étude de densification.

Cependant le SCoT de Marseille-Provence de 2012 notait qu'il existait un fort taux de vacance commerciale sur Marseille de 19 % contre 12 % au niveau national⁸. Ces chiffres ont été actualisés dans le SCoT métropolitain qui a été arrêté le 27 juin 2024 : le taux de vacance commerciale sur toute la Métropole apparaît élevé avec 16 % contre 13 % en moyenne en France et stable sur Marseille avec 19%⁹.

Le Schéma directeur d'urbanisme commercial (SDUC) 2022-2027 établi à l'échelle de la Métropole, révèle que la vacance commerciale est marquée dans les centres-villes peu dynamiques et commence à se développer dans les périphéries.

La vacance commerciale pourrait représenter un potentiel important sur le périmètre de Marseille-Provence et notamment sur Marseille.

Le PLUi de Marseille-Provence met en œuvre certains outils pour maintenir les commerces hors zonage économique notamment dans les centres villes :

⁷ PLH métropolitain adopté – Orientations stratégiques et programme d'actions p37

⁸ Diagnostic SCoT Marseille-Provence 2012

⁹ Diagnostic SCoT métropolitain arrêté

- Les linéaires commerciaux identifiés dans les documents graphiques qui interdisent certains changements de destination des rez-de-chaussée notamment vers la destination habitation ;
- Les polarités commerciales de secteurs délimités dans le règlement graphique ;
- Certains zonages à vocation d'habitation comme en UC octroient un bonus d'emprise au sol lorsque plus de 2/3 de la surface totale des rez-de-chaussée est occupée par les destinations commerciale, d'industrie ou d'entrepôt afin d'encourager la mixité fonctionnelle.

2.3 Inventaire des Espaces et Zones d'Activités Economiques

a. Définitions et méthode

Depuis 2023 la Métropole Aix-Marseille Provence a lancé des études pour identifier et définir les espaces d'activités économiques (EAE) et les zones d'activités économiques (ZAE).

Les EAE ont été délimités par les services métropolitains en croisant les zonages économiques des documents d'urbanisme (PLUi et PLU approuvés en 2023), les fichiers fonciers de 2022¹⁰ et les zones inconstructibles (Plans de Prévention des risques, etc...).

Les zones d'activités économiques (ZAE) sont définies par le Code de l'urbanisme comme des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire¹¹.

Elles ont également été délimitées par les services métropolitains.

Eléments de définition :

- **Zone d'Activité Economique** : zone définie aménagée et gérée par les collectivités territoriales et ayant fait l'objet d'une convention de gestion
- **Espace d'Activité Economique** : zone « de fait » n'ayant pas fait l'objet d'une convention de gestion

b. Inventaire

La loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021 a imposé aux intercommunalités de produire un **inventaire des EAE**¹² comprenant :

- « 1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique [...] ;
- 2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;
- 3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique ;
- 4° La consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique [...] ».

Cet inventaire doit être actualisé au moins tous les six ans et est aujourd'hui disponible sur le site internet de la Métropole.

En 2023, un premier inventaire métropolitain¹³ a été établi pour recenser les EAE et les ZAE.

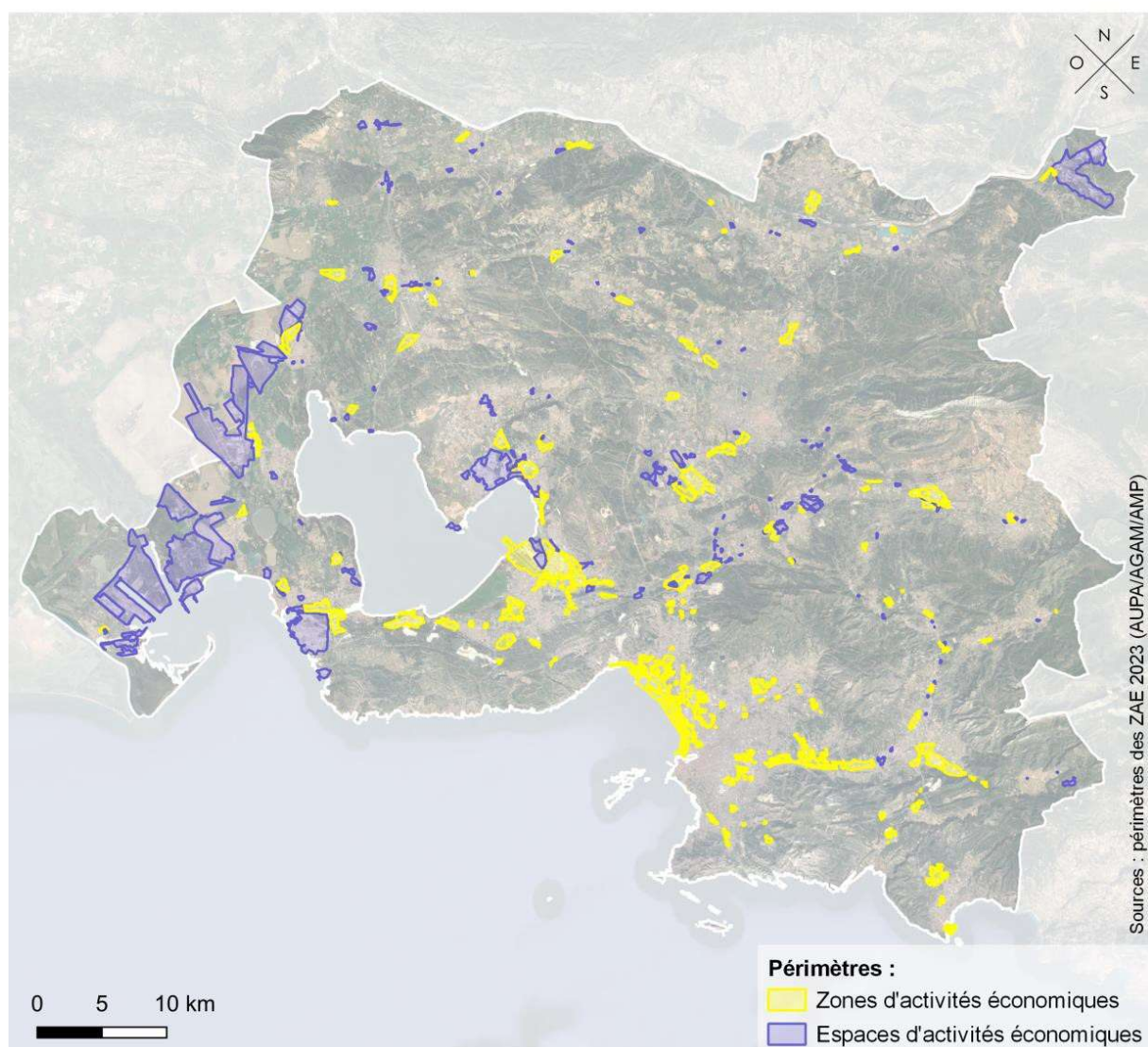
¹⁰ Fichiers SUD Foncier Eco

¹¹ Article L. 318-8-1 Code de l'urbanisme

¹² Art. L. 318-8-2 du code de l'urbanisme

¹³ Délibération URBA-047-14348/23/CM Inventaire des Espaces d'Activité Economique (IEAE) sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Recensement des zones et espaces d'activités économiques



En 2023 :

	NOMBRE DE EAE et ZAE	SURFACE TOTALE (EN HA)
BASSIN OUEST		
Carry-le-Rouet		
Châteauneuf-les-Martigues	5	293 ha
Ensuès-la-Redonne	2	70 ha
Gignac-la-Nerthe	4	61 ha
Le Rove	2	29 ha
Marignane	10	666 ha
Saint-Victoret	10	83 ha
Sausset-les-Pins		
BASSIN CENTRE		
Allauch	5	25 ha
Marseille	77	1617 ha
Plan-de-Cuques		
Septèmes-les-Vallons	8	33 ha
BASSIN EST		
Carnoux-en-Provence	3	18 ha
Cassis	2	24 ha
Ceyreste		
Gémenos	3	118 ha
La Ciotat	8	173 ha
Roquefort-la-Bédoule	1	34 ha
TOTAL	140	3 244 ha

Sur le périmètre du PLUi de Marseille-Provence, les espaces et zones d'activités économiques représentent donc environ 3 244 ha soit 5.3 % de la surface totale du territoire (61 188 ha).

c. Analyse de la vacance

Concernant la vacance, pour rappel, l'article L318-8-2 du Code de l'urbanisme énonce que, « le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période. »

Le calcul de la vacance de ces espaces et zones d'activités économiques a, par conséquent, été réalisé en se basant sur :

- **L'absence d'affectation à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)** compilée dans les données LOCOMVAC ;
- Une **vacance structurelle** de plus de 2 ans ;
- Et une **unité foncière** 100% vacante.

Ce calcul a été affiné en retravaillant les données LOCOMVAC et en faisant remonter des informations à l'échelle de l'unité foncière (photo-interprétation, consultation des données sources ou exogènes, etc...).

Les résultats recueillis à l'échelle de la Métropole sont les suivants :

- **1,32 % de vacance à l'échelle métropolitaine pour les ZAE et EAE**, soit 186 unités foncières pour 141 ha ;
- **1,31 % de vacance à l'échelle métropolitaine pour les ZAE uniquement**, soit 147 unités foncières pour 80 ha ;
- Des valeurs par ZAE qui oscillent entre 0,5 % et 16,6 % de vacance.

Cependant, il existe des « biais méthodologiques » à cette méthode de calcul, en effet, les services fiscaux montrent des taux de vacance plus élevés.

La Métropole a mis en œuvre des outils pour affiner la connaissance des taux de vacance au sein des zones et espaces d'activités économiques.

Par exemple une consultation en ligne des propriétaires et des occupants de ZAE a été faite par la Métropole en 2023 qui a permis d'infirmer la présomption de vacance de certains locaux, mais n'a pas permis d'identifier d'autres locaux vacants du fait de la difficulté à mobiliser les acteurs.

3. ANALYSE DES FRICHES

3.1 Éléments de définition

La Loi Climat et Résilience apporte une définition aux friches au sens du Code de l'urbanisme.

L'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme dispose qu'« on entend par " friche " tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret. »

La friche est donc définie sur la base de deux critères :

- Le caractère **inutilisé** du bien ou d'un droit immobilier,
- Et l'**absence de possibilité de réemploi** sans aménagement ou travaux préalables.

Le décret du 27 décembre 2023 fixe les modalités d'application du nouvel article L. 111-26 du Code de l'urbanisme :

L'article D. 111-54 énonce que :

« 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'interventions, 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. »

Afin d'identifier les friches de Marseille-Provence, le choix a été fait dans cette étude de densification de s'appuyer sur deux sources : l'outil « Cartofriches » (CEREMA) et l'inventaire IMEFU (Inventaire métropolitain des friches urbaines).

3.2 Méthodologie de Cartofriches et résultats

L'outil « **Cartofriches** » élaboré par le CEREMA, recense les friches (industrielles, commerciales, d'habitat...) à l'échelle nationale. Il rassemble des données de sources multiples : des lots de données nationaux (Basol, Basias, les candidatures aux appels à projet, etc...) et les recensements locaux¹⁴.

Cartofriches identifie plusieurs types de friches :

- Les **friches avec projet** notamment celles qui ont fait l'objet d'appel à projet dans le cadre du dispositif fonds friches ou recyclage foncier ;
- Les **friches sans projet** qui ont été vérifiées par le CEREMA ;
- Les **friches potentielles** non vérifiées par le CEREMA qui sont majoritairement des sites identifiés au titre des bases de données Basias¹⁵ ou Basol¹⁶ ;
- Et les **friches déjà reconverties**.

Le tableau ci-dessous présente les **friches recensées dans Cartofriches au sein des zones urbaines** du PLUi et retenues après observation par photo-interprétation :

	Total des friches en zone U	Friches AVEC projet	Friches SANS projet	Friches reconverties	Friches potentielles
BASSIN OUEST					
Carry-Le-Rouet					
Châteauneuf-Les-Martigues	2	0	0	0	2
Ensuès-La-Redonne					
Gignac-La-Nerthe					
Le Rove					
Marignane	3	2	0	0	1
Saint-Victoret	1	0	0	0	1
Sausset-Les-Pins					
BASSIN CENTRE					
Allauch					
Marseille	39	33	5	1	0
Plan-De-Cuques					
Septèmes-Les-Vallons	8	3	0	0	5
BASSIN EST					
Carnoux-en-Provence	2	0	0	0	2
Cassis					
Ceyreste					
Gémenos					
La Ciotat	7	4	0	0	3

¹⁴ <https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>

¹⁵ Base de données des anciens sites industriels et activités de services

¹⁶ Sites pollués ou potentiellement pollués

Roquefort-la-Bédoule					
TOTAL	62	42	5	1	14

Sur les 62 friches identifiées, plus de la moitié sont situées sur Marseille (39), suivie des communes de Septèmes-les-Vallons et La Ciotat, avec respectivement 8 et 7 sites.

Il ressort que le Bassin Centre demeure le secteur le plus concerné.

3.3 Méthodologie IMEFU et résultats

a. Méthodologie

Dans le cadre de l'IMEFU (Inventaire Métropolitain des Friches Urbaines), le recensement effectué en 2023 a été circonscrit aux 9 villes moyennes identifiées dans le SCoT, dont les communes de La Ciotat et Marignane pour laquelle des fiches ont été établies afin de mobiliser les dispositifs et fonds pour la reconversion des friches.

Il s'agit de friches dites « avérées » sans signe visible d'occupation et d'activités ou signe d'abandon du foncier et de friches dites « en question » sans accessibilité via la voirie et absence de visibilité depuis celle-ci.

La **méthode d'identification** repose sur trois types de friches et résulte du décret de 2023 relatif aux friches¹⁷:

1. **Les friches économiques** : « *Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités* »
 - ✓ LOCOMVAC : Des locaux d'activités avec une surface vacante $\geq 500\text{m}^2$
 - ✓ 75 % de surface vacante minimum sur les parcelles
2. **Les friches résidentielles** : « *Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes* »
 - ✓ LOVAC : 75 % de surface vacante minimum sur les parcelles
3. **Les friches mixtes** : avec une prise en compte cumulative de la vacance résidentielle et de la vacance économique :
 - ✓ LOVAC + LOCOMVAC : 75 % de surface vacante minimum

Ont été retenus les locaux :

- Avec une vacance supérieure à 2 ans ;
- Une année de construction et/ou de mutation avant 2015 ;
- Et l'absence d'autorisation d'urbanisme depuis 2015.

¹⁷ Décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 - art. 1 (art. D. 111-54 du Code de l'urbanisme)

b. Résultats

A ce jour, l'analyse a permis d'identifier :

- 6 friches avérées (4 à vocation d'activité et 2 à vocation habitat) et 3 friches en question (2 activités et 1 habitat) pour Marignane ;
- 6 friches avérées (1 mixte, 1 à vocation activité et 4 à vocation habitat) et 2 friches en question (2 à vocation d'habitat) pour La Ciotat.

Le programme de travail 2025 avec les agences d'urbanisme (AGAM et AUPA) prévoit d'étendre l'IMEFU sur les autres communes et d'affiner les résultats sur Marseille.

Dans le cadre de la modification n°4, certaines friches identifiées dans Cartofriches sont effectivement mobilisées comme par exemple :

- La zone AU « Centre-Ville/Gare » (Septèmes-les-Vallons) est une ancienne friche industrielle qui sera ouverte à l'urbanisation avec un projet d'écoquartier d'habitation et d'équipements (groupe scolaire, médiathèque, jardins partagés, etc...) ;
- Sur Marseille, l'établissement public EUROMEDITERRANEE mène des études et des chantiers afin de réhabiliter une partie du centre-ville dégradée dont des friches (projet d'écoquartier des fabriques, friche Cazmajou, îlot Hoche Versailles, etc...) ;
- "L'îlot Montolieu" dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille fait également l'objet d'une nouvelle OAP afin d'encadrer sa réhabilitation.

Lors des prochaines modifications ou révisions impliquant des ouvertures de zones à urbaniser à l'extérieur de l'enveloppe urbaine d'autres bases de données seront mobilisées afin d'obtenir un inventaire plus exhaustif.

4. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS

4.1 Éléments de méthodologie

Une première étude a été menée en 2022 avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise (AGAM) afin de calculer les capacités constructives en dents creuses au regard des règles en vigueur du PLUi.

Cette méthode s'appuyait uniquement sur un potentiel mobilisable « rapidement » (dents creuses et divisions parcellaires) dans les zones U à destination d'habitat. Certains fonciers non mobilisables ont été écartés de cette étude : les emplacements réservés, les protections environnementales et patrimoniales, les zones à risques, les zones inconstructibles du Canal de Marseille, les zones impactées par les marges de recul architecturales et les « entrées de ville », les servitudes de voies ferrées, les copropriétés et les équipements, les dernières bases des permis de construire autorisés en 2019 et 2020 et les parcelles non pertinentes (voiries, géométrie complexe, etc...).

La vérification de ces potentiels fonciers a été faite par photo-interprétation et après un échange avec les communes.

Enfin, le calcul de ces capacités foncières a été fait au regard des règles d'emprise au sol et du nombre de niveaux maximum autorisés du PLUi et de la taille moyenne d'un logement selon l'INSEE (110 m² pour de l'habitat individuel et 60 m² pour du logement collectif).

4.2 Les résultats

Un potentiel de capacités brutes a été dégagé : 18 806 logements sur tout le périmètre de Marseille-Provence, auquel a été appliqué un **coefficient pondérateur de 30%** afin de prendre en compte la durée de la rétention foncière, les fluctuations du marché immobilier, les contraintes liées aux parcelles, etc.

Les capacités nettes du périmètre de Marseille-Provence ont alors été estimées à 13 134 logements en 2022. Ce sont ces chiffres qui ont été utilisés dans le cadre des délibérations de justification d'ouverture à l'urbanisation des zones AU de la Modification n°4.

Les capacités par commune sont les suivantes :

		Capacités brutes (100%)	Capacités nettes (70%)
ASSIN OUEST	Carry-le-Rouet	75	53
	Châteauneuf-les-Martigues	1008	706
	Ensuès la Redonne	349	244
	Gignac-la-Nerthe	376	263
	Le Rove	165	116
	Marignane	1 298	909
	Saint-Victoret	306	214
	Sausset-les-Pins	387	271
BASSIN CENTRE	Allauch	1197	838
	Marseille	9 096	6367
	PLAN-DE-CUQUES	722	505
	Septèmes-les-Vallons	599	419
BASSIN EST	Carnoux-en-Provence	109	76
	Cassis	248	174
	Ceyreste	446	312
	Gémenos	519	363
	La Ciotat	1571	1100
	Roquefort-la-Bédoule	335	235
	TOTAL	18 806	13 164

Cependant les objectifs de réalisation de logements du PADD et du PLH ne pourront être atteints par les seules potentialités de renouvellement urbain ou de comblements des « dents creuses » situées dans le tissu déjà urbanisé.

4.3 La suite des travaux

Au-delà des objectifs assignés dans le cadre de la réalisation d'une étude de densification, le PLUi de Marseille Provence s'est saisi de ces questions afin de s'inscrire dans une démarche d'intégration qualitative de ces objectifs d'intensification au sein de l'enveloppe urbaine.

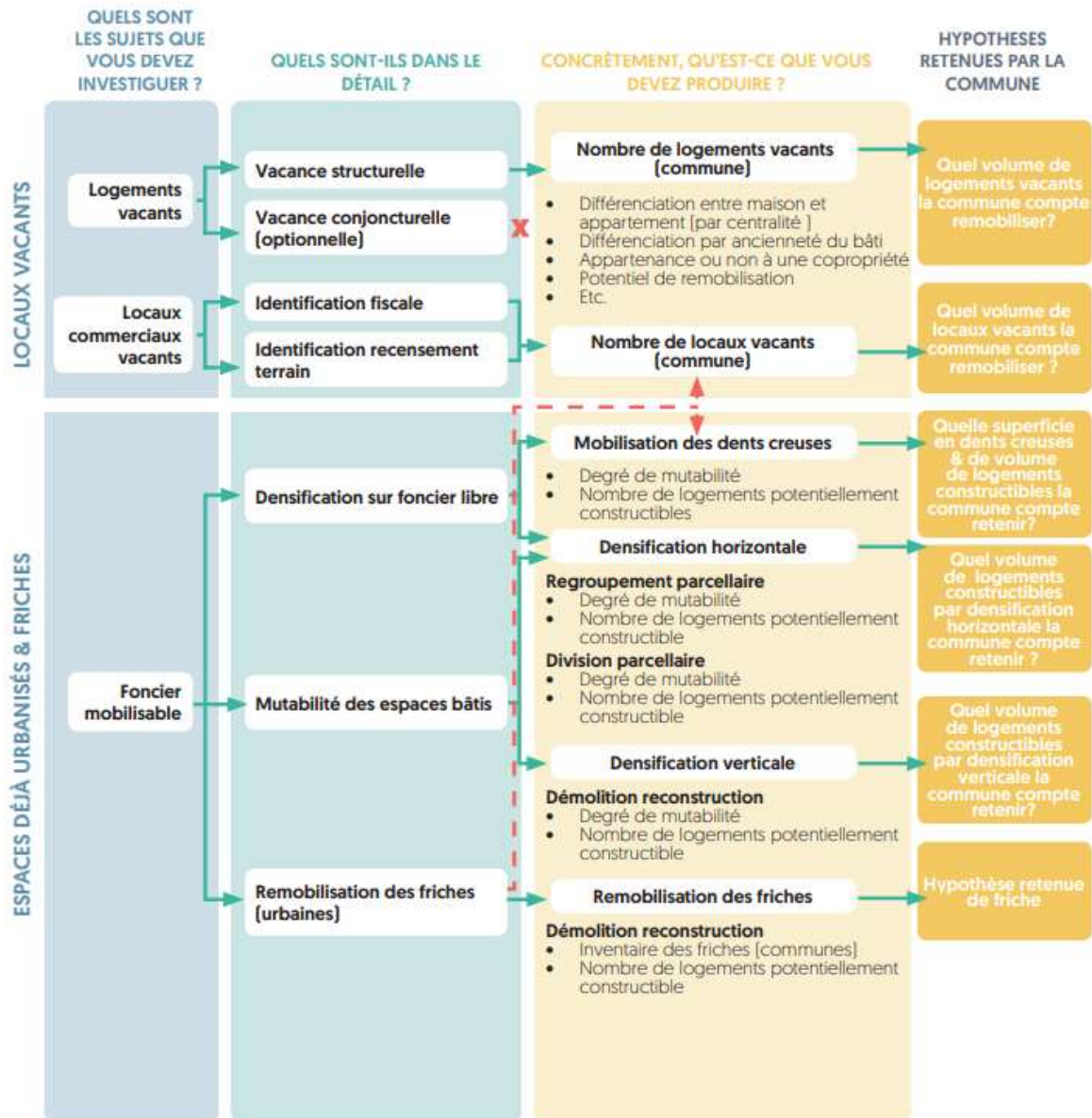
Dans ce cadre plusieurs études et outils sont lancés ou vont débiter :

- L'expérimentation d'un **outil de potentialité et d'intensification** (OPI) déployé en interne qui pourrait permettre d'aider la planification urbaine en identifiant les zones susceptibles de faire l'objet de futurs projets de renouvellement urbain. Cet outil en cours d'expérimentation permet de croiser le mode d'occupation des sols (MOS) avec les zonages du PLUi et de vérifier la cohérence entre les deux.
- En complément et afin de répondre aux objectifs annuels de production de logements inscrits dans les documents de planification dans un contexte contraint, une **étude des possibilités de création de logements supplémentaires par surélévation du bâti existant dans les zones déjà urbanisées** a été engagée.
Cette étude de gisements sur la Ville de Marseille vise à adapter en conséquence le PLUi Marseille Provence dans le cadre d'une future procédure de révision.
- Démarche de repérage avec l'AGAM **d'évolution des tissus en intensification** (îlots démonstrateurs). En effet, lors de l'élaboration du PLUi, la Métropole a identifié des problématiques pour lesquelles les connaissances et réponses techniques apportées devaient être approfondies et améliorées. Parmi celles-ci, la question de l'évolution des tissus figure comme une priorité car elle est essentielle pour tendre vers les objectifs de production de logements du PLUi.

Cette démarche engagée, vise à identifier les secteurs susceptibles d'être densifiés au regard de la disponibilité foncière potentielle, des bâtis existants, de la desserte et des équipements. Des propositions d'îlots mutables et de formes urbaines admissibles sont attendues. Cette étude prend également en compte les possibles freins à l'évolution de ces tissus (opérationnels, réglementaires...).

Dans ce cadre et conformément à l'article L.151-5 Code de l'urbanisme tiré de la Loi Climat et Résilience, il apparaît à l'appui des études en cours, que la capacité d'aménager et de construire est d'ores et déjà mobilisée dans les espaces urbanisés nécessitant des ouvertures (ponctuelles) de zones AU.

Cependant, les différentes études précitées auront vocation à affiner la connaissance des capacités du territoire.



Source : AGORAH – DEAL 2022