



# Mettre en œuvre la sobriété foncière

29<sup>ème</sup> rencontre PACA Climat  
3 juin 2025

envirobat 



# CONSTAT

Des logiques foncières  
en opposition aux enjeux  
environnementaux



*©Sebastien ORTOLA/REA, Le Signal, Soulac-sur-Mer  
Construction en 1967 (et 1970) à 200m de l'océan séparé d'une dune végétalisée.  
Destruction en février 2023...*

# Des logiques foncières qui favorisent la ségrégation spatiale et sociale



©Tuca Vieira, 2007

*Paraisópolis, un bidonville de São Paulo enclavé dans le quartier chic de Morumbi, où se situe le palais du gouverneur de l'État.*

# Des logiques foncières qui favorisent la ségrégation spatiale et sociale



Source : <https://www.lelivrescolaire.fr/page/6574130>  
Le quartier de Bandra East, à l'Est du centre de Mumbai

# Des logiques foncières qui favorisent la **ségrégation fonctionnelle**



*Banlieue d'Amiens*

# Des logiques foncières qui ignorent la richesse culturelle



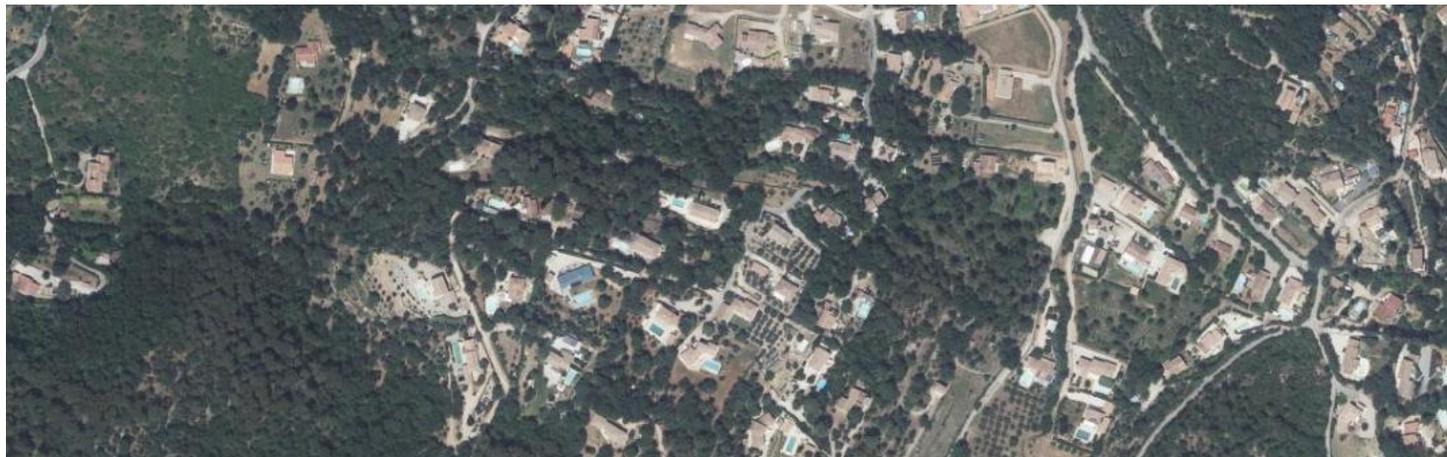
Shangai

# Des logiques foncières propices à l'étalement urbain



*Vienne (38), Géoportail*

# Des logiques foncières qui fragmentent les espaces naturels



1-Tourves (83), Géoportail

2-Un échangeur routier à Nîmes, ©Matthieu Colin/Divergence Images

# ANTICIPATION FONCIÈRE

Maîtriser le foncier pour  
tenir ses objectifs  
environnementaux

Pourquoi faire ?



©Rougerie+Tangram - SO images  
QDM – Requalification du centre-ville de La Garde (83)

## Pour diversifier la structure sociale d'un quartier



*Maîtrise foncière par l'EPF  
Etablissement d'une OAP  
Bailleur Social Hors Champ*

©Higo Agathe Rosa  
QDM – Couleurs de Provence à Cheval Blanc (84) : diversité des typologies de logements et traitement égal des biens

## Pour favoriser la mixité fonctionnelle



*Maîtrise d'ouvrage déléguée :  
Société anonyme d'économie mixte  
Var Aménagement Développement (VAD)*

©EnvirobotBDM  
QDM – La Loubière à Toulon (83) : création d'un parc urbain et d'un pôle tertiaire sur une ancienne fliche industrielle, à proximité immédiate du centre-ville et de quartiers résidentiels

## Pour créer des services publics de proximité



Source : Présentation QDM Réalisation  
QDM – Centre-bourg de Volonne (04) : développement des services dans le village

## Pour protéger les espaces naturels



©EnvirobotBDM  
QDM – Pôle Yvon Morandat à Gardanne (13) : reconversion de l'ancien puit et  
préservation du relief boisé et des restanques situés à l'Ouest du projet

# ANTICIPATION FONCIÈRE

Un outil pour tenir ses  
objectifs

environnementaux

La démarche QDM



©EnvirobotBDM

BDM&QDM – Résidence de Jouques (13)

# 8 thématiques

## **HOLISTIQUE**

Une vision **globale** et  
**transversale**



**GESTION DE  
PROJET**



**TERRITOIRE, SITE  
ET BIODIVERSITE**



**SOCIAL ET  
ECONOMIE**



**RESSOURCES  
ET MATERIAUX**



**ENERGIE**



**EAU**



**QUALITE DE VIE  
ET SANTE**



**MOBILITES**

# CONTEXTUALISÉE

## Les 6 contextes

- Urbain dense
- Périurbain
- Rural
- Zones d'activités en reconversion
- Aménagement d'espaces publics
- Alpins



# ***PARTICIPATIVE***

Un système participatif  
de garantie (SPG)

Une évaluation par les  
pairs



# TENIR & FAIRE PROGRESSER PAS À PAS

Tenir les objectifs des projets urbains grâce à une démarche réitérative : **une évaluation aux 3 phases clés** du projet pour **diminuer le risque de perte des engagements** et **favoriser l'amélioration continue**.



**Valoriser le travail des équipes** et leur **implication** au travers de niveaux de reconnaissance **adaptés aux ambitions fixées**.



# ***SIMPLICITÉ***

Des **indicateurs simples**  
d'appréhension

**Pas de calcul supplémentaire**  
demandés





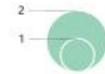
# 22 PROJETS QDM

Depuis 2016

- **22 projets QDM** (dont 14 également engagés en démarche BDM)
- **6 projets ont été livrés**
- **2 projets ont terminé la démarche**



Légende  
Nombre de projets QDM



envirobat**bdm**  
L'intelligence collective pour mieux bâtir

0 25 50 km



Source : EnvirobatBDM, Septembre 2024

# CHALUCET À TOULON (83)

Création d'un **parc urbain** : lieu de détente, de loisirs, de rencontres et îlot de fraîcheur en période estivale

**Mixité fonctionnelle et sociale** du projet par la création :

- D'une médiathèque et de bureaux
- De logements
- De commerces (café culturel et restaurant)
- D'une école d'art et de commerce
- D'une maison de la créativité (pépinière d'entreprises, espaces partagés)

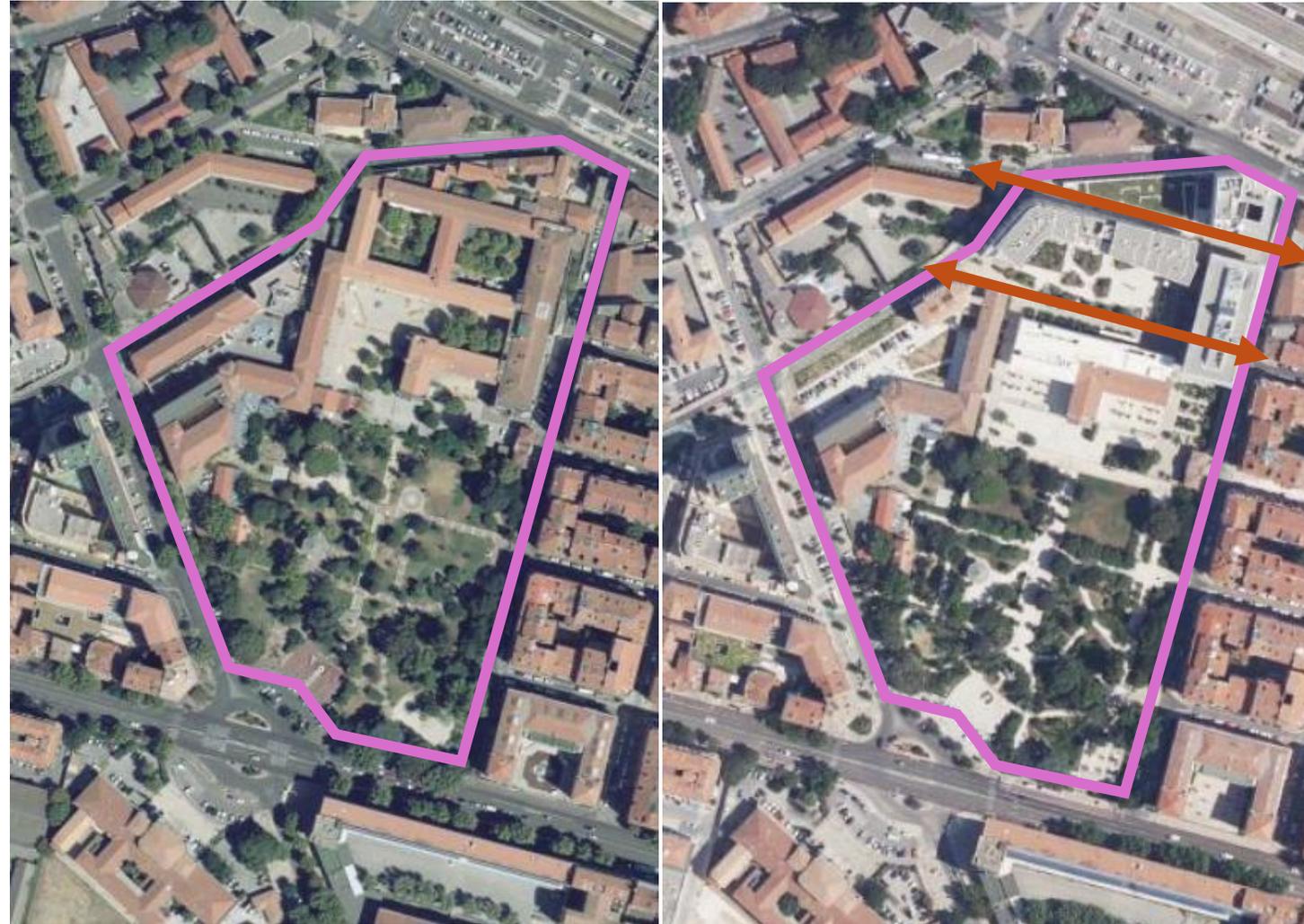


# CHALUCET À TOULON (83)

Création d'un **parc urbain** : lieu de détente, de loisirs, de rencontres et îlot de fraîcheur en période estivale

**Mixité fonctionnelle et sociale** du projet par la création :

- D'une médiathèque et de bureaux
- De logements
- De commerces (café culturel et restaurant)
- D'une école d'art et de commerce
- D'une maison de la créativité (pépinière d'entreprises, espaces partagés)

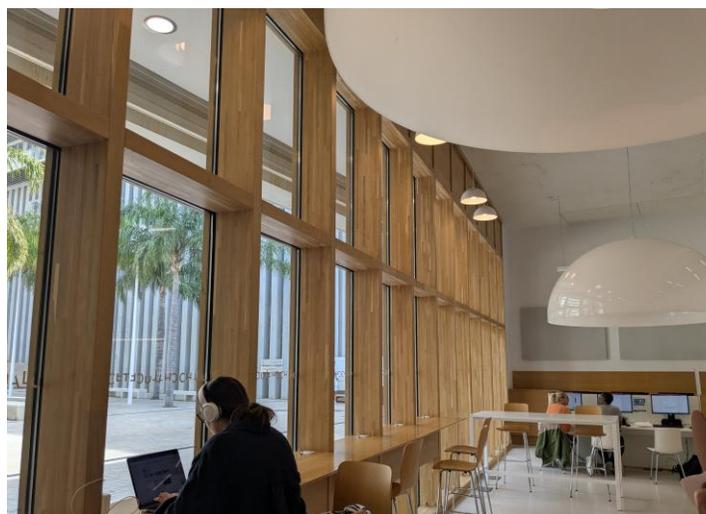


# CHALUCET À TOULON (83)

Création d'un **parc urbain** : lieu de détente, de loisirs, de rencontres et îlot de fraîcheur en période estivale

**Mixité fonctionnelle et sociale** du projet par la création :

- D'une médiathèque et de bureaux
- De logements
- De commerces (café culturel et restaurant)
- D'une école d'art et de commerce
- D'une maison de la créativité (pépinière d'entreprises, espaces partagés)



# CHALUCET À TOULON (83)

Création d'un **parc urbain** : lieu de détente, de loisirs, de rencontres et îlot de fraîcheur en période estivale

**Mixité fonctionnelle et sociale** du projet par la création :

- D'une médiathèque et de bureaux
- De logements
- De commerces (café culturel et restaurant)
- D'une école d'art et de commerce
- D'une maison de la créativité (pépinière d'entreprises, espaces partagés)



# CHALUCET À TOULON (83)

Création d'un **parc urbain** : lieu de détente, de loisirs, de rencontres et îlot de fraîcheur en période estivale

**Mixité fonctionnelle et sociale** du projet par la création :

- D'une médiathèque et de bureaux
- De logements
- De commerces (café culturel et restaurant)
- D'une école d'art et de commerce
- D'une maison de la créativité (pépinière d'entreprises, espaces partagés)



# CHALUCET À TOULON (83)

Création d'un **parc urbain** : lieu de détente, de loisirs, de rencontres et îlot de fraîcheur en période estivale

**Mixité fonctionnelle et sociale** du projet par la création :

- D'une médiathèque et de bureaux
- De logements
- De commerces (café culturel et restaurant)
- D'une école d'art et de commerce
- D'une maison de la créativité (pépinière d'entreprises, espaces partagés)



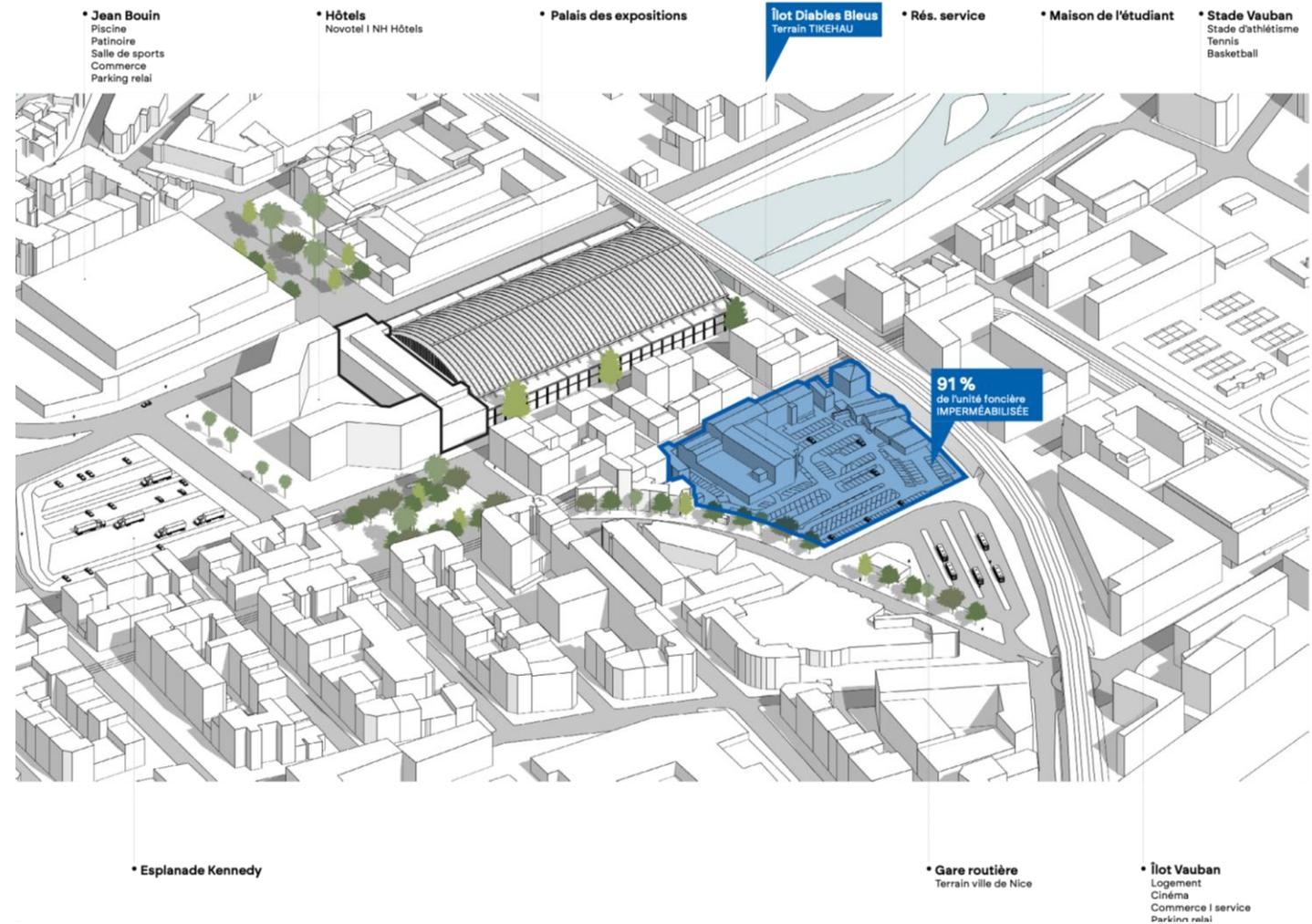
# DIABLES BLEUS À NICE (06)

Requalification d'un site occupé par Enedis et GRDF pour une meilleure **cohésion** des quartiers à l'échelle de la ville de Nice.

Restructuration des quartiers Est : proximité immédiate de la gare routière, de la future ligne de tram et de la vallée du Paillon

Un **engagement** de la métropole NCA et de la Ville de Nice avec un portage foncier par un aménageur privé THIKEAU

**Densification et intensification** urbaine



# DIABLES BLEUS À NICE (06)

**Requalification** d'un site occupé par Enedis et GRDF pour une meilleure **cohésion** des quartiers à l'échelle de la ville de Nice.

Restructuration des quartiers Est : proximité immédiate de la gare routière, de la future ligne de tram et de la vallée du Paillon

Un **engagement** de la métropole NCA et de la Ville de Nice avec un portage foncier par un aménageur privé THIKEAU

**Densification** et **intensification** urbaine



# DIABLES BLEUS À NICE (06)

Une **localisation** idéale vis-à-vis des transports en commun en plein développement et une place de la voiture minimisée

Une **mixité fonctionnelle et sociale** en adéquation avec une stratégie globale de requalification urbaine (**plan guide**) : logements en accession, BRS, Coliving, résidence étudiante, LLS, local associatif, commerces en RDC

Une **insertion architecturale et urbaine** travaillée et revue en **concertation** avec l'avis des riverains



Et à chaque fois une...  
**ANTICIPATION  
FONCIÈRE**

**POLARITÉS URBAINES**

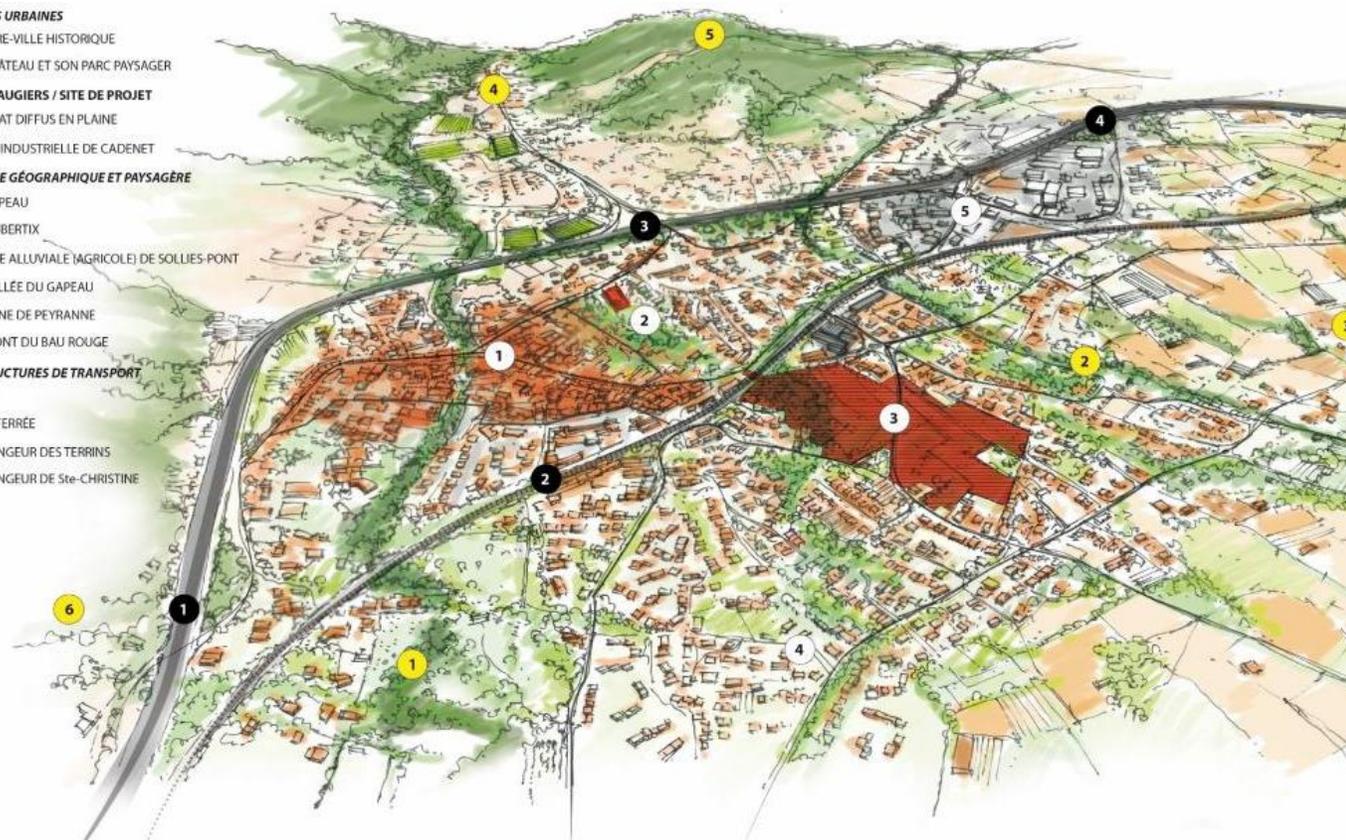
- 1 CENTRE-VILLE HISTORIQUE
- 2 LE CHÂTEAU ET SON PARC PAYSAGER
- 3 LES LAUGIERS / SITE DE PROJET
- 4 HABITAT DIFFUS EN PLAINE
- 5 ZONE INDUSTRIELLE DE CADENET

**STRUCTURE GÉOGRAPHIQUE ET PAYSAGÈRE**

- 1 LE GAPEAU
- 2 LE CUBERTIX
- 3 PLAINE ALLUVIALE (AGRICOLE) DE SOLLIÈS-PONT
- 4 LA VALLÉE DU GAPEAU
- 5 COLLINE DE PEYRANNE
- 6 PIÉMONT DU BAU ROUGE

**INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**

- 1 A 57
- 2 VOIE FERRÉE
- 3 ÉCHANGEUR DES TERRINS
- 4 ÉCHANGEUR DE Ste-CHRISTINE



Source : présentation sur l'EnviROBOÎTE  
QDM – Les Laugiers, Solliès-Pont (83)



***Merci de  
votre écoute***

envirobat 

