



**CONNAISSANCE  
DU TERRITOIRE**  
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

# Les guides

Novembre 2024

## Inventorier ses friches guide méthodologique



Un partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – Agences d'urbanisme  
au service de la connaissance et de l'action publique

---



# Sommaire

SYNTHÈSE .....	5
Introduction et contexte réglementaire.....	8
<b>COMMENT APPRÉHENDER LA DÉMARCHE D'INVENTAIRE DE FRICHES : DÉFINITION, CRITÈRES ET CLÉS DE RÉUSSITE .....</b>	<b>10</b>
<b>Aide à la reconnaissance de la friche d'aujourd'hui .....</b>	<b>10</b>
De la friche industrielle aux friches contemporaines : une typologie à centrer sur les usages passés.....	10
D'une pluralité de définitions à une définition harmonisée en tant qu'objet de droit .....	11
Les critères d'inclusion et d'exclusion d'identification des friches.....	14
<b>L'inscription de la démarche dans un projet de territoire emboîté .....</b>	<b>16</b>
Un travail de repérage et d'identification des friches, centré sur le projet.....	16
Un écosystème d'acteurs : des rôles complémentaires à articuler dans une démarche à visée opérationnelle .....	16
<b>DÉROULÉ DE LA MÉTHODE D'UN INVENTAIRE DE FRICHE .....</b>	<b>18</b>
<b>Les grandes étapes de production d'un inventaire .....</b>	<b>18</b>
<b>La phase d'identification ou du pré-repérage des friches .....</b>	<b>18</b>
La connaissance terrain et les travaux existants .....	18
Les exploitations de bases de données .....	20
La constitution d'une première base de données – BD0 .....	25
<b>La fiabilisation ou phase de vérification du premier recueil des friches .....</b>	<b>25</b>
Le croisement avec des bases de données exogènes .....	26
Photo-interprétation et recherche sur le web .....	27
L'enquête terrain .....	28
La mobilisation des partenaires et acteurs de terrain .....	29
<b>La qualification des friches et la restitution de l'inventaire .....</b>	<b>30</b>
La constitution d'une base de données finalisée.....	30
L'analyse du potentiel de valorisation des friches .....	32
La restitution de l'inventaire .....	33
<b>D'un recensement expertisé à une dynamique d'observatoire .....</b>	<b>36</b>
Le rôle des acteurs impliqués dans la démarche partenariale .....	36
Définition d'une stratégie territoriale.....	37
Validation d'un gisement de friches pilotes.....	37

<b>PANORAMA DES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER .....</b>	<b>38</b>
État : fonds vert .....	38
ADEME : Études et travaux de dépollution d'une friche – Fonds vert .....	39
La prise en compte des friches dans les démarches territoriales.....	39
Études et travaux de dépollution d'une friche – Fonds vert .....	40
ANCT : le fonds de restructuration des locaux d'activités .....	40
Europe : FEDER / FTJ .....	41
La Région SUD : ACCOMPAGNER LA RECONVERSION DES FRICHES .....	41
L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur.....	43
La banque des territoires .....	44
Le prêt « Gaïa territorial » .....	44
Appui à la trajectoire de sobriété foncière des villes moyennes .....	45
Références bibliographiques .....	46
Références bibliographiques principales .....	46
Références bibliographiques secondaires et articles à consulter .....	46



## SYNTHÈSE

La montée en puissance des enjeux de développement durable dans la « fabrique de la ville », depuis la loi SRU de 2000 jusqu'à la loi Climat et Résilience a progressivement mis en évidence que le foncier est une ressource épuisable qui doit être préservée et recyclée.

L'étude a été réalisée par le réseau des Agences d'urbanisme régional, en partenariat avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le cadre du partenariat Région-Agences d'urbanisme 2023. Elle va insister sur 3 points.

### **1. La définition et les critères de reconnaissance des friches**

Le document propose une définition harmonisée et réglementaire de la friche, basée sur le caractère inutilisé du bien immobilier et l'impossibilité de le réemployer sans aménagement ou travaux préalables. Il présente également des critères d'inclusion et d'exclusion pour identifier les friches, en fonction de leur état, de leur occupation et de leur nature.

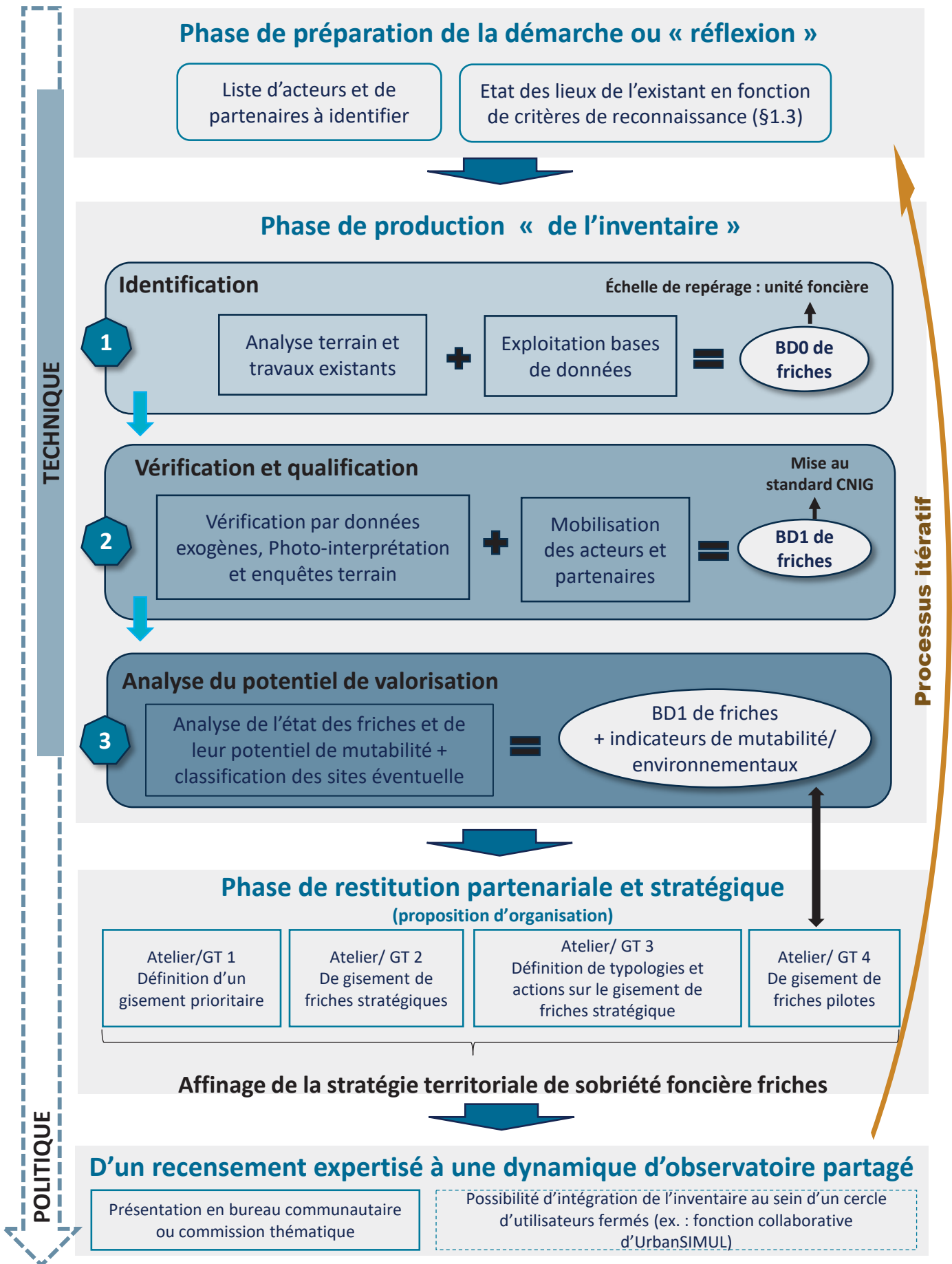
### **2. La démarche d'inventaire des friches**

Le document expose les trois grandes étapes de la démarche d'inventaire : la collecte d'informations, la vérification et la qualification des friches. Il recommande d'utiliser un système d'informations géographiques (SIG) et de respecter le standard du Conseil National de l'Information Géolocalisée (CNIG) pour la réalisation et la diffusion de l'inventaire. Il souligne également l'importance d'inscrire la démarche dans un projet de territoire emboîté et de mobiliser un écosystème d'acteurs.

### **3. Le panorama des dispositifs d'accompagnement financier**

Le document présente les principaux dispositifs d'accompagnement financier accessibles aux collectivités et à leurs groupements pour la reconversion des friches, tels que le fonds vert, les aides de l'ADEME, les aides de la Région ou encore les aides de l'Europe. Il communique des informations sur les conditions, les montants, les modalités de dépôt et les interlocuteurs de ces dispositifs.

# Définition d'une stratégie territoriale de sobriété foncière - friches



## Liste des figures

Figure 1 – Une diversité de friches plus étendue entre hier et aujourd’hui - AGAM.....	10
Figure 2 – D’une pluralité de définitions à une définition élargie de la friche en tant qu’objet de droit- AGAM- Audat.var - .....	11
Figure 3 – Friche d’habitat.....	12
Figure 4 – Friche d’habitat.....	12
Figure 5 – Friche dent creuse d’activité - Marseille.....	13
Figure 6 – Ancien hôpital de Cantaron .....	13
Figure 7 – Ancienne colonie de vacances de Gréolières-les-Neiges.....	13
Figure 8 – Schéma récapitulatif d’une définition « structurante » de friches à partir de la propriété bâtie et non bâtie - AGAM.....	15
Figure 9 – Une synergie d’acteurs à mettre autour de la table pour une reconversion réussie des friches - AGAM .....	17
Figure 10 – Les trois grandes phases de travail préconisées à toute démarche d’inventaire de friche - AUPA.....	19
Figure 11 – Schéma des cycles de travail d’une conduite d’inventaire de friches concertée alliant technique et politique - audat.var.....	29
Figure 12 – Description des types énumérés pour la variable typologie de site page 19 du Standard Friches CNIG V2022 .....	30
Figure 13 – Exemple de remplissage de la table attributaire d’une base de données/ table friches - Standard Friches CNIG V2022 - p. 18 .....	31
Figure 14 – Exemple d’indicateurs permettant de compléter une base de données friche pour une approche opérationnelle des sites- analyse du potentiel de mutabilité - audat.var inspiré des travaux de l’Assemblée nationale et du guide LIFTI .....	32
Figure 15 – Fiche descriptive de friche établie par les agences d’urbanisme de Lorraine en partenariat avec l’EPF Grand Est dans le cadre de l’Observatoire des friches de Lorraine (Grand Est) - EPFGE .....	34
Figure 16 – Extraits d’une fiche descriptive d’indicateurs et de caractérisation de sites de friches réalisés par l’Agence d’urbanisme de la région grenobloise.....	35
Figure 17 – Carte mentale des acteurs à solliciter pour la réalisation d’un inventaire de friches .....	36

## Introduction et contexte réglementaire

La lutte contre l'artificialisation des sols, l'étalement urbain et la surconsommation du foncier est un défi majeur pour les territoires, identifiés dans la feuille de route de la Commission européenne pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources. L'objectif Zéro Artificialisation Nette « ZAN » est une déclinaison directe inscrite dans la loi Climat & Résilience pour apporter des réponses alimentant des politiques de sobriété foncière.

L'échelon régional est identifié comme un relais majeur de déclinaison du ZAN. Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur reporte l'objectif de diminution par 2 de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers à l'horizon 2031, (cf. règle N°LD2-Obj47A de l'encadré des références réglementaires ci-après) pour permettre aux documents d'urbanisme locaux de le décliner.

Le renouvellement des friches est identifié comme un des leviers principaux des politiques de lutte contre l'artificialisation des sols, de gestion économe des espaces et de renouvellement urbain. Plusieurs dispositifs de financement et d'appui à l'ingénierie contribuent à la réhabilitation de ces espaces déjà urbanisés : le « fonds friches » piloté par l'État, l'AMI friches piloté par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur etc....

Afin de déployer une démarche d'urbanisme circulaire axée sur les friches, l'inventaire et l'observation de ces dernières s'avèrent essentiels. Devenu un objet de droit, avec le décret publié le 26 décembre 2023, la « friche » fait l'objet d'une définition désormais claire, avec une distinction d'ores et déjà essentielle à faire entre friche urbaine et friche agricole.

En outre, en dépit d'un caractère prescriptif encore partiel à date, l'inventaire des friches revêt un intérêt tout particulier pour les collectivités et leurs groupements souhaitant mettre en place des politiques de sobriété foncière. La friche fait d'ailleurs partie des objets à identifier dans les Observatoires de l'Habitat et du Foncier (OHF) imposés par la loi Climat et Résilience pour les EPCI disposant d'un PLH depuis au moins 3 ans.

La problématique, portant sur les inventaires de friches, concerne toutefois plus les moyens que l'opportunité de les réaliser, posant la question d'une méthodologie d'inventaire simple et accessible à tout porteur de projet.

Afin d'accompagner les collectivités dans la mise en place de ces outils et répondre aux enjeux instaurés par la loi et d'autres pressentis, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, appuyée des Agences d'urbanisme, a exprimé sa volonté d'accompagner les acteurs régionaux en mettant à leur disposition un guide méthodologique spécifique au recensement des friches.

Soulignons au passage que le besoin de disposer d'une information structurée et accessible sur les friches a été appuyé par la Commission d'information de l'Assemblée nationale sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives, dans son rapport publié le 27 janvier 2021.

Les Observatoires de l'Habitat et du Foncier et le recensement des friches ont pour but d'aider les territoires à analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier, et d'identifier l'offre foncière disponible dans une logique de mise en adéquation de la maîtrise des coûts et de gestion économe de l'espace. Ils apportent un éclairage sur l'état de réalisation des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), qui sont au nombre de quinze documents actuellement approuvés en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et d'une dizaine engagée.

Coûteux en moyens et en ingénierie, ces outils doivent toutefois permettre de mieux suivre les prix du foncier, optimiser leur utilisation, et limiter l'artificialisation des sols en s'appuyant sur un recensement des friches et des locaux vacants.

Dans ce contexte, ce guide est destiné à éclairer toute structure, collectivité, ... souhaitant contribuer au recensement et à la qualification des friches.

Dans une première partie, le document se propose de sensibiliser son lecteur sur la manière de concevoir la démarche d'inventaire en éclaircissant la notion de friche contemporaine, désormais



définie comme objet de droit, afin d'en faciliter son repérage par des critères de reconnaissance. Il est d'ailleurs préconisé, dès cette étape, d'inscrire la démarche dans un projet de territoire emboîté, c'est-à-dire en engageant un écosystème d'acteurs dans un débat partagé à toutes échelles de projets.

Dans une seconde partie, un déroulé des trois principales étapes de production d'un inventaire sera présenté. Un complément de méthode, pour tendre vers une dynamique d'observatoire

partagé, est proposé, de même qu'un panorama des dispositifs de soutien financier accessibles aux collectivités et leurs groupements.

Enfin, dans une troisième partie, les principaux dispositifs d'accompagnement financier accessibles aux collectivités et à leurs groupements pour la reconversion des friches seront présentés. Il s'agira notamment d'informations sur leurs conditions, leurs montants, leurs modalités de dépôt, ainsi que sur les interlocuteurs pour chacun d'entre eux.

## Références réglementaires

### Loi Climat & Résilience du 22 août 2021

L'article 191 du même texte de loi engage à réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix prochaines années (2031), pour atteindre l'objectif ZAN en 2050.

L'article 194 considère les friches comme des gisements fonciers à mobiliser en priorité. Elles sont, à ce titre, prises en compte dans la déclinaison des objectifs des documents de planification et d'urbanisme.

L'article 222 en son article L. 111-26 du code de l'urbanisme définit la friche comme « 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 ».

### Loi Industrie verte

La loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023, relative à l'industrie verte, comporte trois titres consacrés aux mesures destinées à faciliter et à accélérer les implantations industrielles, et à réhabiliter les friches ; aux enjeux environnementaux de la commande publique ; et enfin au financement de l'industrie verte.

### Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme

Article D. 111-54

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 : une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ; un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activité ; 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 ; 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.

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.

Ne peuvent être considérés comme des friches, au sens du présent code, les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier.

Les inventaires, comprenant des données et cartographies relatives aux friches qui sont établis et mis à disposition par l'État, une collectivité territoriale ou son groupement, un établissement public ou une agence d'urbanisme, sont réalisés d'après les standards du Conseil National de l'Information Géolocalisée.

Ces inventaires permettent d'alimenter un inventaire national des friches.

### SRADDET

Règle N°LD2-Obj47A

Déterminer des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCOT ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers observé entre 2006 et 2014, période de référence du SRADDET, à l'horizon 2030, et en cohérence avec le développement démographique du territoire.

# COMMENT APPRÉHENDER LA DÉMARCHE D'INVENTAIRE DE FRICHES : DÉFINITION, CRITÈRES ET CLÉS DE RÉUSSITE

Aujourd'hui au cœur des enjeux d'aménagement durable des territoires, les friches peuvent répondre aux objectifs croisés : de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine, de diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de l'artificialisation des sols, mais également, à la réindustrialisation de nos territoires, au développement

de l'urbanisme circulaire ou encore à la renaturation des espaces artificialisés. La montée en puissance des enjeux de développement durable dans la « fabrique de la ville », depuis la loi SRU de 2000 jusqu'à la loi Climat et Résilience, a progressivement mis en évidence que le foncier est une ressource épuisable qui doit être préservée et recyclée.

## Aide à la reconnaissance de la friche d'aujourd'hui

### De la friche industrielle aux friches contemporaines : une typologie à centrer sur les usages passés

Depuis longtemps assimilées aux usines désaffectées implantées dans les régions françaises ayant fortement subi le processus de désindustrialisation, les friches sont en réalité beaucoup plus nombreuses et variées. En plus des friches industrielles de sols pollués, le terme de friche désigne aujourd'hui une multitude de fonciers dégradés ou inoccupés, de superficies, d'usages et de physionomies diverses et hétérogènes : friches militaires, commerciales,

hospitalières, d'anciennes stations-service, des bâtiments d'administrations inutilisés, etc.

L'élaboration récente du « standard CNIG Friches »<sup>1</sup> a permis d'harmoniser l'identification et la caractérisation des friches, au regard de l'ancienne affectation des sites. Les critères permettant de les repérer sont de ce fait étroitement liés aux usages passés, à leur abandon ou obsolescence.



Figure 1 – Une diversité de friches plus étendue entre hier et aujourd'hui  
- AGAM

1. CNIG : Conseil National de l'Information Géolocalisée qui organise et accompagne l'évolution de l'information géolocalisée en France <https://cnig.gouv.fr/textes-fondateurs-du-cnig-a843.html>

## D'une pluralité de définitions à une définition harmonisée en tant qu'objet de droit

Qu'il s'agisse de guides à portée pédagogique, d'outils de visualisation ou d'inventaires et observatoires partagés, souvent locaux, aucune définition unique et officielle de « l'objet friche » n'a fait écho dans la documentation nationale, jusqu'au décret du 26 décembre 2023. Cette définition variait en fonction des acteurs, de leur cause, et de l'objet de leurs travaux, mais avant tout de leurs stratégies en matière d'aménagement au sens large.

Parmi les définitions qui circulent, celle donnée par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) ne correspond pas toujours aux réalités locales : « espaces bâtis ou non, anciennement utilisés pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonnés depuis plus de deux ans, et de plus de 2000 mètres carrés » (cf. figure 2). Comme le signale le Laboratoire d'Initia-

tives Foncières et Territoriales Innovantes (LIFTI) dans son guide, cette définition occulte une grande partie des friches de moindre taille ou de date plus récente, ce qui pose des difficultés de recensement et d'aménagement dans un temps restreint.

Pour l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) comme pour le LIFTI la définition doit exclure tout critère de taille. D'autres acteurs ont estimé que la limitation temporelle était trop restrictive, ou au contraire suffisante. Les travaux de l'Assemblée nationale inspirés du LIFTI, conscient de la diversité de ces situations, ont préconisé d'inscrire dans la loi une définition harmonisée de la friche. L'article 222 de la loi Climat et Résilience a donc introduit, depuis 2021, une définition juridique de la friche faisant de celle-ci un objet de droit.

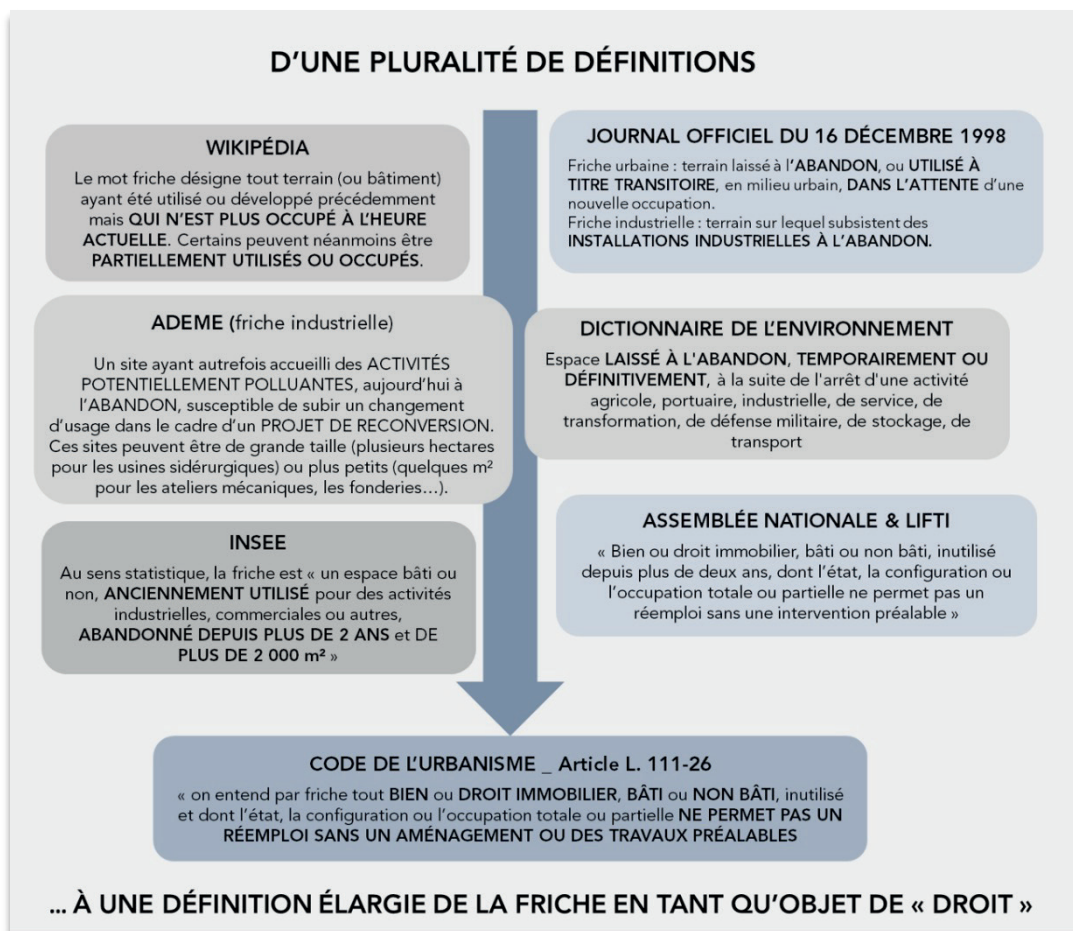


Figure 2 – D'une pluralité de définitions à une définition élargie de la friche en tant qu'objet de droit- AGAM- Audat.var -



Une nouvelle définition juridique et « standardisée » qui, en s'affranchissant de certaines précisions de taille ou de temporalité, offre une plus grande souplesse dans les critères d'identification en vue de faciliter l'action publique dans leur repérage, puis leur mobilisation.

Le décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 vise ainsi à préciser les modalités d'application de cette définition, en détaillant les deux critères cumulatifs de la loi Climat : le caractère inutilisé du bien ou du droit immobilier, d'une part, et l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables, d'autre part. Ainsi, plusieurs éléments peuvent être pris en compte pour la reconnaissance d'une friche :

**4. L'occupation** : le statut de friche implique que le site ne soit plus occupé, ou que l'activité humaine liée à son usage originel ait cessé, ou ait significativement réduit. Les indicateurs permettant de mesurer la vacance ou l'habitat indigne pourront être utilisés en ce sens.

La question de « l'usage originel » s'avère importante car il peut arriver qu'une occupation légale (urbanisme transitoire) ou illégale (squat) existe sur ce site, mais il reste difficile de l'identifier via la donnée.



Figure 3 – Friche d'habitat

**5. L'état** : la qualification d'un bien en friche implique que celui-ci ne puisse pas être utilisé en l'état, sans que des aménagements ou travaux préalables soient réalisés. Cette dimension constitue une entrée déterminante pour l'identification et la qualification en friche. Elle peut naturellement renvoyer à l'état de dégradation physique d'un site mais également à la présence de pollution. Les sites en partie imperméabilisés et nécessitant des actions ou travaux permettant leur renaturation peuvent également entrer dans le champ des friches.

Au-delà de ces 2 critères cumulatifs, une entrée complémentaire semble également déterminante dans la qualification et l'identification des friches :

**6. La nature du lieu où se situe la friche** : ne peuvent être considérés comme des friches au sens du code de l'urbanisme, les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier. Ce qui autorise en contrepartie un terrain non bâti en zone urbaine et artificialisé, mais également un terrain bâti au sein d'espaces agricole ou forestier (par exemple une friche hospitalière cf. illustration 3 ou touristique - figure 4- peuvent être déclarés comme friche).



Figure 4 – Friche d'habitat



## Friche non bâtie en zone urbaine

Vue aérienne



Source : Streetview

Vue terrain



Figure 5 – Friche dent creuse d'activité - Marseille

## Friche hospitalière

Vue aérienne



Source : ortho photo ...AUA

Vue terrain

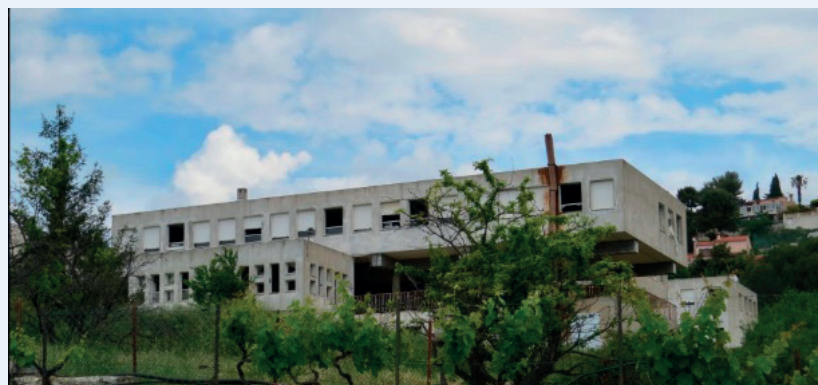


Figure 6 – Ancien hôpital de Cantaron  
(Source : Mairie de Cantaron)

## Friche touristique

Vue aérienne



Source : ortho photo ...AUA

Vue terrain



Figure 7 – Ancienne colonie de vacances de Gréolières-les-Neiges  
(Source : streetview)

## Les critères d'inclusion et d'exclusion d'identification des friches

Au-delà de la définition et des principes généraux inscrits au sein du code de l'urbanisme dans son article L. 111-26, le décret friche vise à préciser les modalités d'application, dont quelques critères additionnels d'identification des friches, notamment en matière d'état sanitaire et de statut d'inoccupation, mais il ne précise pas de notions de superficie à considérer ou encore d'ancienneté de l'état d'abandon, ce qui pourtant peut faire partie des critères recherchés.

Mais là encore, il reste difficile de déterminer des seuils de taille, de taux ou de durée de vacance, fixes.

En effet, ceux-ci restent largement dépendants du projet « politique », de la stratégie et des objectifs opérationnels sous-tendus au travail d'identification et de repérage des friches.

Ainsi, un inventaire des friches mené par une collectivité dans un objectif de densification et de renouvellement urbain, en centre-ancien, n'appliquera pas les mêmes critères de taille ou de degré et durée de vacance, que pour des projets de ré-industrialisation. Il est ainsi rare de trouver des friches destinées à accueillir une nouvelle industrie, sur des terrains dont la taille est inférieure à 2000 m<sup>2</sup> ; à l'inverse, il peut être fréquent de trouver des friches résidentielles prenant support sur des emprises foncières de moins de 100 m<sup>2</sup>, plus particulièrement en tissu urbain dense.

De plus, en matière de seuil de collecte, introduire une taille minimale pourrait avoir pour conséquence de réduire certaines potentialités, notamment en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où le parcellaire est plus morcelé qu'en périphérie. **Cette proposition méthodologique propose de ne pas retenir de taille minimale comme critère générique d'identification de friche.**

On sait en revanche que les friches dites « agricoles », au sens des espaces auparavant cultivés et qui se sont enfrichés, ne sont pas prises en compte dans la définition réglementaire ni même dans le standard CNIG, au contraire des bâtis agricoles désaffectés. **Elles n'ont donc pas été non plus retenues comme objet dans cette proposition méthodologique.**

De plus le décret du 27 novembre 2023, relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, introduit par exemple la notion de surfaces « revêtues » dont certaines pourraient être potentiellement considérées comme des friches. Par exemple, un terrain non bâti mais présentant une surface de parking laissé à l'abandon pourrait entrer dans ce cadre. Ainsi, la figure n° 5 ci-dessus a pour objectif de mieux donner à voir l'étendue et la variabilité des critères applicables.

## UNE DIVERSITÉ DE FRICHES, DES SITUATIONS VARIÉES

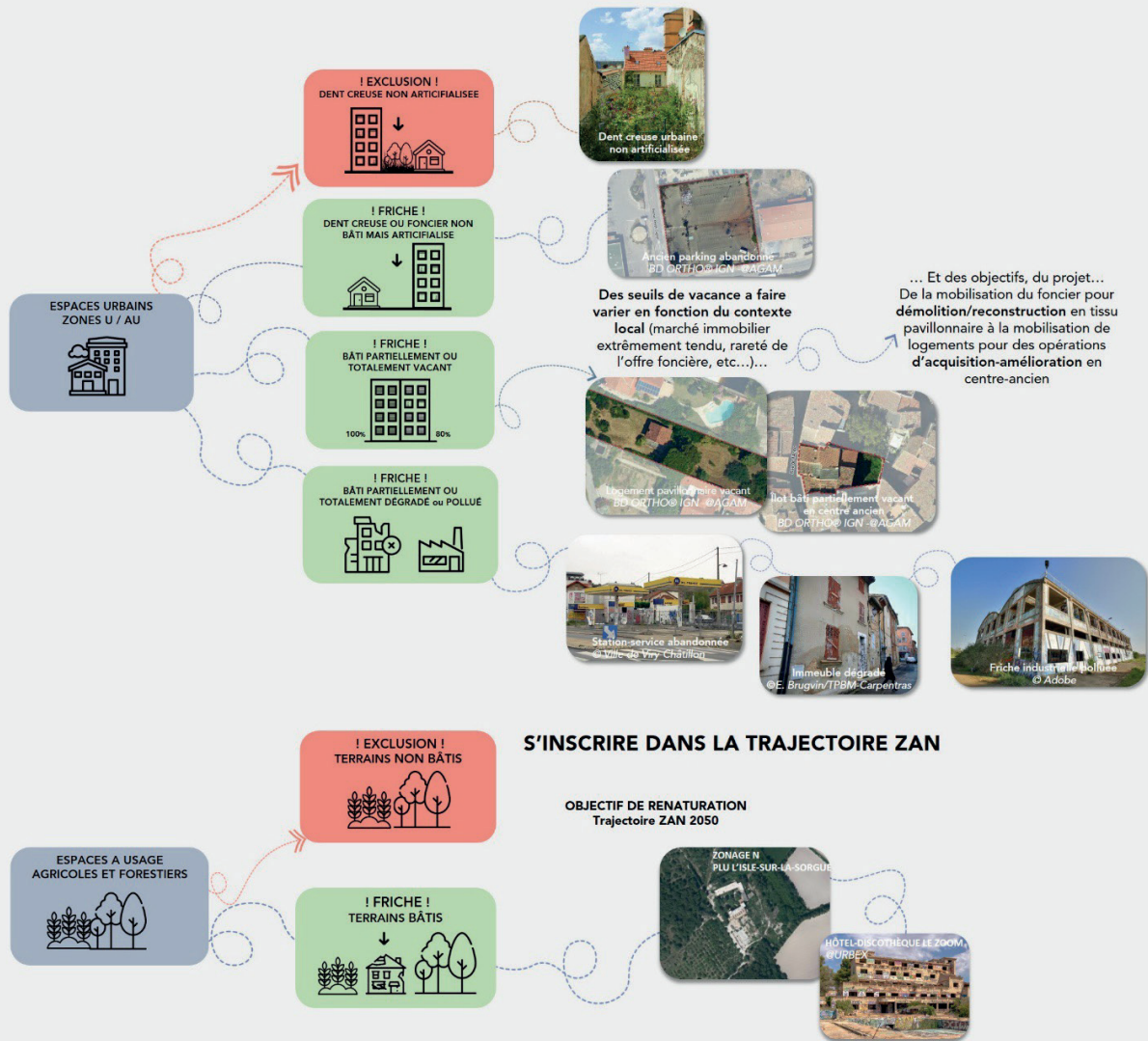


Figure 8 – Schéma récapitulatif d'une définition « structurante » de friches à partir de la propriété bâtie et non bâtie - AGAM



## L'inscription de la démarche dans un projet de territoire emboîté

### Un travail de repérage et d'identification des friches, centré sur le projet

Comme nous l'avons vu, même si la définition législative apporte des éclairages à l'objet « friche », cette dernière n'en demeure pas moins multiforme, et recouvre des réalités très variables. En outre, les objets recherchés, grâce au croisement des différentes bases de données et l'application de critères et seuils sélectifs, doivent se faire avant tout au regard du projet ou des objectifs poursuivis, et du contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent. Ainsi la recherche de

friches, à des fins de revitalisation des centres anciens dans des tissus urbains très denses, n'appliquera pas les mêmes critères et seuils de taille qu'une recherche de friches commerciales en zone « périurbaine ». La définition d'une stratégie d'intervention globale et l'objectif opérationnel restent ainsi des préalables essentiels au travail d'inventaire, qui s'inscrit dans un cycle de vie allant de la phase de repérage à la dernière étape d'une reconversion réussie.

### Un écosystème d'acteurs : des rôles complémentaires à articuler dans une démarche à visée opérationnelle

La prise en compte des friches, depuis leur recensement jusqu'à leur reconversion, diffère selon les situations et contextes territoriaux, les enjeux et stratégies propres à chaque territoire. Que l'on se situe dans des territoires de métropoles, villes moyennes ou espaces ruraux, ou encore dans des territoires aux marchés immobiliers tendus ou en décroissance démographique, selon les contextes, les contraintes et objectifs de programmation ou de financements peuvent fortement différer.

Par ailleurs, le recensement par la « seule » mobilisation de données ne peut suffire à l'exercice d'inventaire des friches, y compris lorsqu'une définition commune et partagée existe. **Les bases de données ne permettent pas d'identifier l'ensemble des friches existantes.** La vérification et la qualification des sites remontés par les bases de données constituent une étape essentielle, qui ne peut se faire sans les auteurs locaux dans toute leur diversité (collectivités locales ou territoriales mais également acteurs publics et privés, voire propriétaires des friches).

**En outre, pour que l'inventaire de friches puisse trouver une issue opérationnelle, il semble indispensable d'engager la démarche dans un débat**

**partagé, à articuler à différentes échelles de la planification et de projets, avec l'ensemble des acteurs concernés (EPF, Agences d'urbanisme, EPCI, communes...) dans le but de structurer une vision stratégique et territorialisée.**

**La mise en place de cette démarche partenariale, via la construction d'un écosystème d'acteurs partageant une stratégie à long terme,** est illustrée dans le schéma d'illustration n° 9 : des acteurs à mettre au cœur de la démarche pour une reconversion réussie de la friche.

En effet, comme le LIFTI l'a mis en évidence dans son guide<sup>2</sup>: connaître l'offre foncière existante et à venir sur un territoire, en particulier les friches actuelles et futures, est un socle primordial mais insuffisant pour la mise en place d'une stratégie territoriale. Toute friche, bien qu'identifiée, n'équivaut pas à une reconversion, du moins immédiatement ou par l'acteur public ou via une programmation hors sol. Cette reconversion dépend également des besoins identifiés du territoire. Un approfondissement de la démarche partenariale à mener est proposé en partie 1.2.4 du prochain chapitre, et au sein même de la partie 2 (d'un recensement expertisé à une dynamique d'observatoire).

2. Guide pratique de la reconversion des friches – octobre 2022



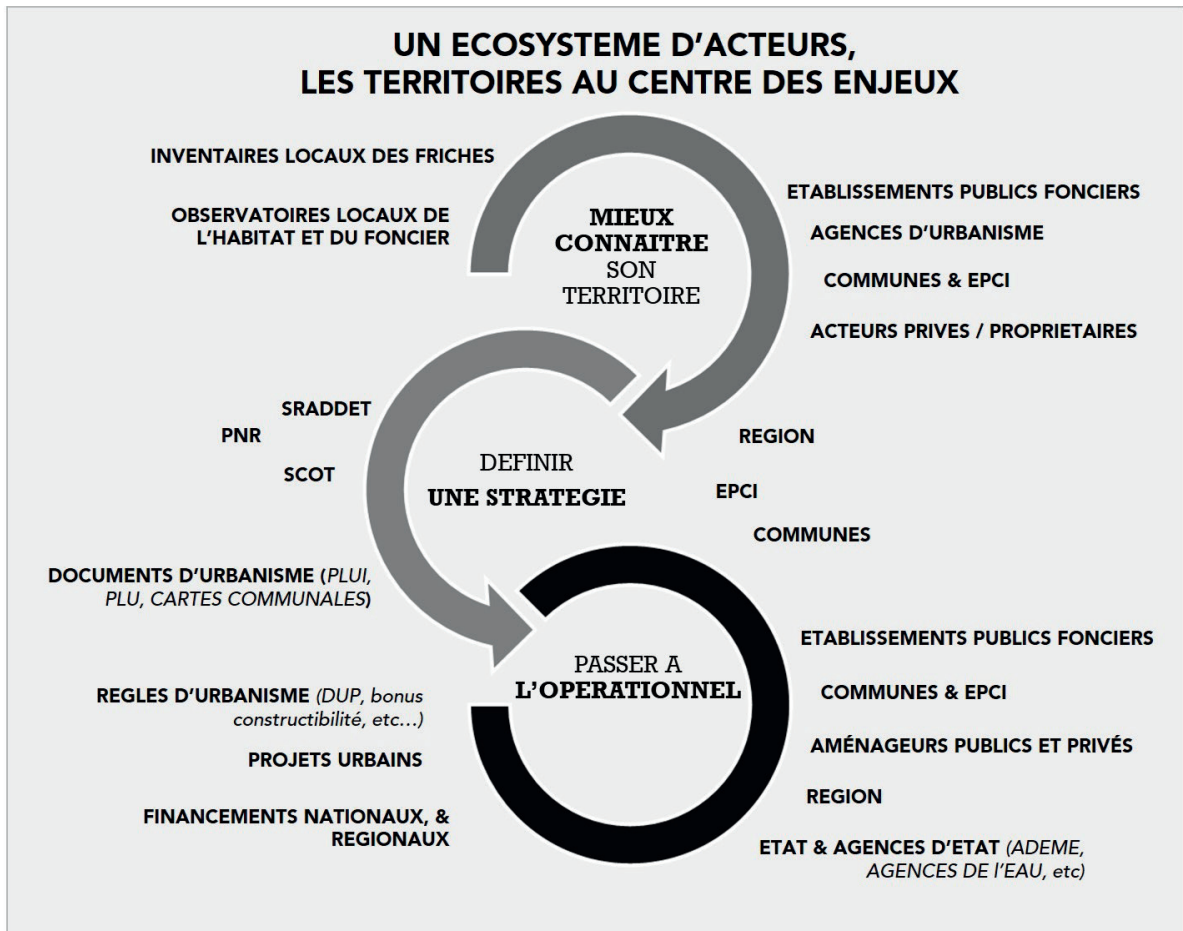


Figure 9 – Une synergie d'acteurs à mettre autour de la table pour une reconversion réussie des friches - AGAM

# DÉROULÉ DE LA MÉTHODE D'UN INVENTAIRE DE FRICHE

## Les grandes étapes de production d'un inventaire

Si les détails méthodologiques peuvent différer selon la nature du projet d'inventaire de friches, on observe en contrepartie deux constantes :

- La réalisation d'un inventaire des friches nécessite généralement trois phases de travail : une phase de **collecte d'informations**, afin de réaliser un pré-inventaire, qui sera suivie d'une phase de **vérification**, c'est-à-dire de **fiabilisation** du gisement de friches obtenu, avant une dernière étape de **qualification** ou de **catégorisation** des friches identifiées.
- Pour cela, deux sources d'information peuvent être mobilisées : les **bases de données informatisées**, et la **connaissance terrain**.

Le cheminement méthodologique, présenté dans la figure n° 10, vise à réaliser l'inventaire le plus poussé et le plus exhaustif possible, en mobilisant toutes les ressources disponibles. Il est bien entendu adaptable en fonction des besoins, ainsi que des ressources mobilisables et du délai disponible.

## La phase d'identification ou du pré-repérage des friches

Il n'existe aujourd'hui pas de source d'information ou de base de données unique et consensuelle, qui permette de recenser les friches de manière simple et exhaustive. La réalisation d'un inventaire des friches d'un territoire nécessite donc un travail de recherche et de croisement d'informations de natures diverses.

Ces sources peuvent être regroupées en deux catégories :

- La connaissance terrain et les travaux existants.
- Les bases de données.

L'objectif de cette étape est d'identifier toutes les sources pouvant contenir de l'information sur l'existence de friches potentielles, et de compiler les informations afin de réaliser un « pré-inventaire ». La compilation de ces données dans un Système d'Informations Géographiques (SIG) est à privilégier, et sera nécessaire en cas d'utilisation des bases de données.

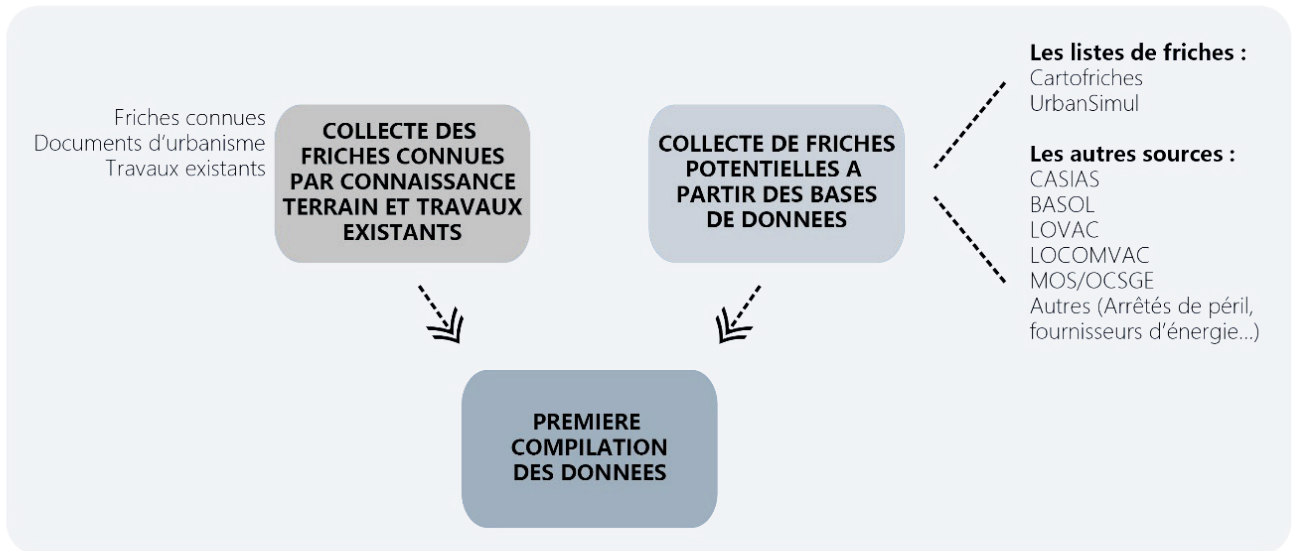
### La connaissance terrain et les travaux existants

S'il est complexe d'obtenir un inventaire exhaustif de toutes les friches d'un territoire, ses principaux sites sont généralement connus. La première étape d'un recensement peut donc être de solliciter les services métiers des collectivités (aménagement, urbanisme, développement économique, habitat...) ou autres opérateurs de terrain (chambres consulaires, EPF/SAFER, aménageurs...) pour savoir s'ils ont connaissance de travaux existants listant des friches, ou plus largement s'ils connaissent des friches sur le territoire.

La consultation des documents d'urbanisme (SCOT, PLU(i)...) peut également donner des informations sur les principales friches d'un territoire dans le rapport de présentation ou le Document d'orientations et d'objectifs.

Cette étape préalable permet généralement d'identifier les principaux sites à enjeux du territoire.

**IDENTIFICATION**



**VERIFICATION ET QUALIFICATION**

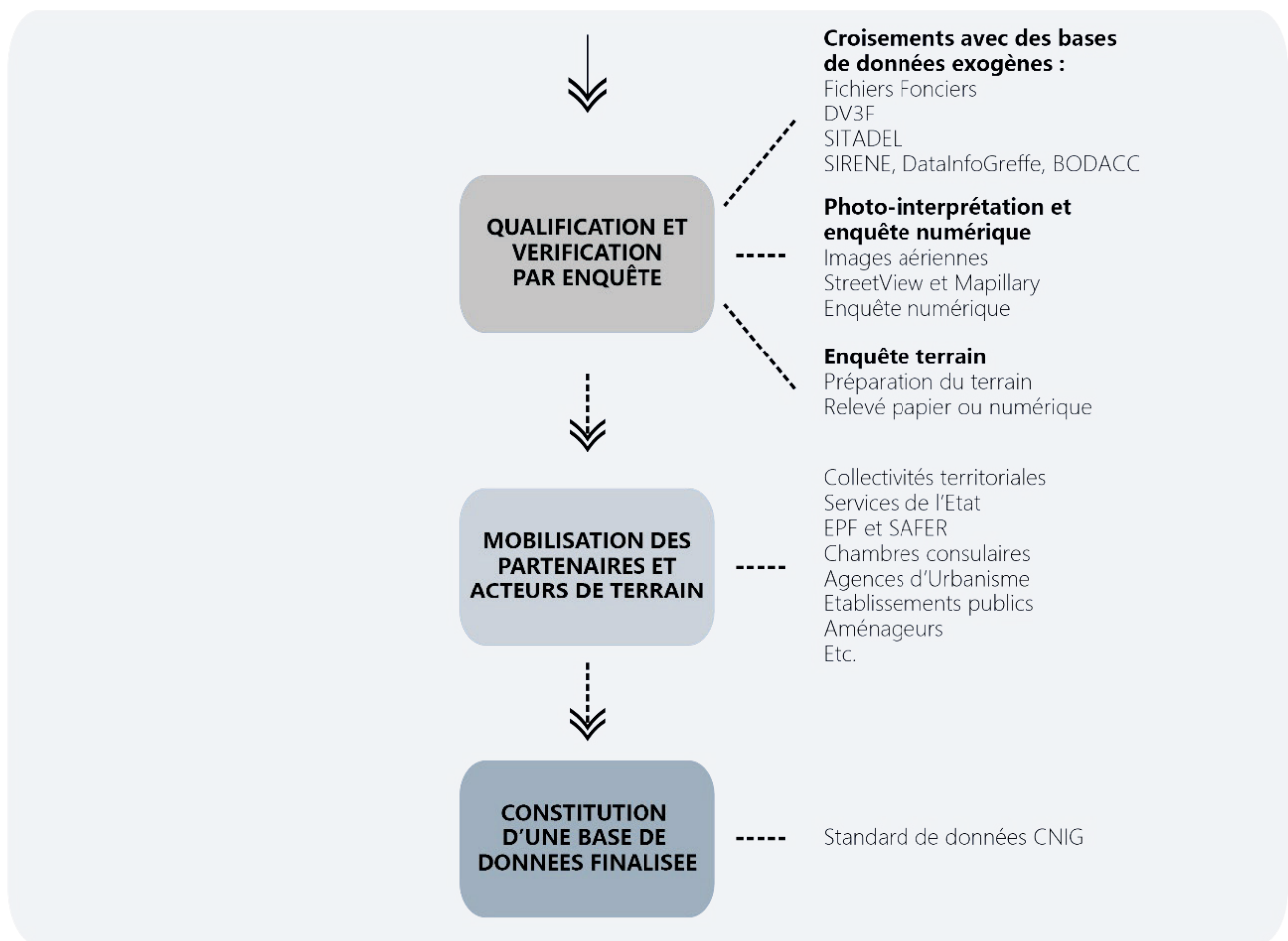


Figure 10 – Les trois grandes phases de travail préconisées à toute démarche d'inventaire de friche - AUPA

## Les exploitations de bases de données

En fonction des besoins, ces premières listes peuvent être complétées par un travail d'enquête plus approfondi à travers la mobilisation de bases de données.

**Il est important de préciser que la mobilisation de bases de données ne permet, aujourd'hui, que de réaliser un pré-inventaire. Elle ne permet que de repérer des sites potentiels, de les qualifier, et de chercher des faisceaux d'indicateurs de friches. Il n'existe aucune source de données exhaustive actuellement permettant de remonter l'ensemble des friches, par conséquent, chaque travail de collecte d'informations à travers les bases de données devra faire l'objet de vérification.**

Deux types de sources peuvent être mobilisés. Cartofriches tout d'abord, qui correspond à un véritable inventaire de friches, mais qui n'est pas exhaustif. Il a pour objectif de remonter sur le plan national les enquêtes d'inventaires territoriaux et non l'inverse. Une présentation détaillée de ce dispositif est communiquée ci-après.

Peut également être utilisé un ensemble de bases de données « métiers ». Ces dernières n'ont pas pour objectif de lister des friches, mais peuvent donner des informations permettant d'en identifier. Les bases de données comportent ainsi beaucoup de « faux positifs » (des sites identifiés comme friches potentielles, mais qui ne le sont pas). À l'inverse, un certain nombre de friches peuvent passer à travers l'analyse par base de données, et ne pas être repérées par cette méthode.

- **Cartofriches**

[Cartofriches](#) est l'inventaire national des friches, et a vocation à recenser l'ensemble des friches, quel que soit leur type (industrielles, commerciales, d'habitat...) ou leur statut (friche reconvertie, avec ou sans projet). Élaboré par le Cerema, à la demande du ministère de la Transition écologique, son objectif est d'aider les collectivités et l'ensemble des porteurs de projets à localiser et caractériser les friches, pour les réutiliser et ainsi réduire l'artificialisation des sols. Comme il vise à centraliser

l'ensemble des inventaires locaux, Cartofriches est conçu comme une plateforme collaborative.

Les intérêts de cette plateforme sont les suivants :

- Une interface en ligne, sous forme de web cartographie et d'un tableau interactif, facilement accessible par navigateur web.
- Une intégration facile des observatoires locaux, réalisée par le Cerema (via [ce lien](#)).
- Une compilation de plusieurs sources de données (nationales et locales).
- Des données uniformisées, qualifiées, et exportables en format SIG.

Les données compilées dans Cartofriches sont issues des sources suivantes :

- BASIAS et BASOL (panel de sites vérifiés par le Cerema et liste de friches potentielles).
- Candidats et lauréats des Fonds Friches et du Fonds Vert.
- Données issues d'une étude ADEME en 2021 sur le potentiel photovoltaïque au sol.
- Données issues d'inventaires locaux et quelques remontées terrain.

Si Cartofriches propose une liste de friches directement utilisable, car globalement vérifiée, sa principale limite est que le recensement des friches y reste actuellement partiel, car basé en grande partie sur l'existence et la remontée d'observatoires locaux.

À l'instar de plusieurs autres entrées de données, la couche des friches issue de Cartofriches est intégrée à l'application nationale UrbanSIMUL, et également disponible en open data sur le site [data.gouv.fr](#).

- **UrbanSIMUL**

[UrbanSIMUL](#) est un outil « d'aide à la prospection et à la décision sur le foncier, à destination des acteurs publics et de leurs prestataires », co-développé par l'INRAE et le Cerema.

Cet outil prend la forme d'une web cartographie interactive, et par conséquent est facilement accessible, gratuitement, sur inscription, via un simple navigateur web.



UrbanSIMUL contient un module dédié à l'élaboration d'un observatoire local des friches, grâce aux fonctionnalités collaboratives de l'outil. Les remontrées terrains peuvent alors être centralisées sur un même outil et partagées au sein d'un cercle d'utilisateurs à définir, et pouvant être multi-structures.

Ces informations sont partagées uniquement aux utilisateurs du cercle, dans une logique de carnet de terrain partagé. Le recensement des friches est directement effectué dans le format du standard CNIG, avec la possibilité de rajouter des informa-

tions complémentaires en fonction des besoins de l'inventaire. L'avantage est de pouvoir faire participer un ensemble d'acteurs du territoire sur un seul et même outil numérique.

Une fois que le travail d'inventaire des friches est stabilisé, ou bien dans une logique de constitution d'un inventaire annuel, il est ensuite possible de verser une partie ou l'ensemble des friches recensées dans l'inventaire national Cartofriches, en téléchargeant les données et en les envoyant à l'équipe Cartofriches du Cerema.

- **Les principales autres sources de données**

MOS et OCSGE	
Présentation	Les MOS (Mode d'Occupation du Sol) et les OCSGE (Occupation du Sol à Grande Échelle) correspondent à des données d'occupation du sol réalisées respectivement par photo-interprétation et par analyse d'image par intelligence artificielle. Ils permettent d'étudier et de faire le suivi de l'occupation du sol sur le territoire d'analyse.
Intérêt	Une donnée permettant d'identifier des sites potentiels de friches (principalement non bâties).
Limites	<p>Pour les MOS, un jeu de données ne couvrant que partiellement le territoire.</p> <p>Pour l'OCSGE, la sélection des zones abandonnées renvoie à des espaces en ruine et non à l'existence de terrains vagues ou désaffectés...</p> <p>Une disponibilité tardive de la donnée, une mise à jour peu fréquente.</p> <p>Une nomenclature ne permettant généralement que le relevé des « terrains vagues », des « espaces associés » (délaissés de voirie, d'équipement...).</p> <p>Une échelle d'analyse (UMC) ne permettant le relevé que des plus grands sites.</p> <p>Une analyse pouvant contenir des erreurs d'interprétation.</p>
Format et échelle de la donnée	Les formats et la granulométrie varient en fonction des produits (MOS et OCSGE), et des producteurs (qui peuvent varier pour les MOS). Les données prennent la forme de couches SIG, composées de polygones couvrant l'intégralité du territoire. Chaque polygone correspond à un type d'occupation du sol. En général les données produites sont restituées sous le format .shp universel sauf cas particuliers de certains territoires qui utilisent des applicatifs SIG dotés de formats spécifiques à ajouter au format universel. La taille des polygones varie en fonction des seuils de collecte (unités cartographiques) mises en place en amont de chaque production de carte.
Traitement de la donnée	<p>Avec un MOS : sélection des terrains vagues, des espaces associés au sein du MOS puis vérification terrain.</p> <p>Avec l'OCSGE : sélection du code 6.3 « zones abandonnées ».</p>
Accès à la donnée	<p>Les données MOS sont réalisées à la demande des collectivités territoriales, qui reversent généralement les données en opendata. Pour la Région Sud, elles peuvent généralement être obtenues sur <a href="#">Datasud</a>.</p> <p>Les OCSGE sont en cours d'élaboration par l'IGN, et seront progressivement disponibles à travers <a href="#">ce lien</a>.</p>

Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex BASOL)	
Présentation	Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (Ex BASOL : Base des Sols Pollués) : est une base constituée par le MTES recensant les sites et sols pollués (potentiellement) nécessitant une intervention des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif). L'inscription d'un site ce registre peut donc informer sur son potentiel état de friche.
Intérêts	Un jeu de données intéressant pour identifier des friches économiques, et notamment les anciennes friches industrielles. Des informations détaillées concernant le niveau de pollution des sites. Des données accessibles en open data, exportables en format SIG.
Limites	L'inscription d'un site dans le registre ne signifie pas nécessairement qu'il est en friche. De nombreuses imprécisions dans la géolocalisation et le contenu du fichier lié aux sources utilisées (archives souvent anciennes et peu précises).
Format et échelle de la donnée	Données disponibles sous format shapefile ou tableur Excel. Les sites sont géolocalisés, selon la qualité de l'information, soit au point soit par la géométrie de la parcelle. À noter, les données SIG sont découpées en 2 fichiers shapefile : un fichier pour les sites géolocalisés au point, un second pour ceux disposant d'une géométrie de parcelle.
Traitement de la donnée	Consultation des données et vérifications terrain.
Accès à la donnée	Plus d'informations sur Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée à travers <a href="#">ce lien</a> . Donnée consultable librement sur navigateur web à travers <a href="#">ce lien</a> . Donnée exportable pour intégration SIG à travers <a href="#">ce lien</a> .

CASIAS	
Présentation	CASIAS (Cartographie des anciens sites industriels et activités de service, ex BASIAS) est une base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, gérée par le MTES. L'inscription d'un site dans CASIAS peut donc informer sur son potentiel état de friche.
Intérêts	Un jeu de données intéressant pour identifier des friches économiques, et notamment les anciennes friches industrielles. Des données accessibles en open data, exportables en format SIG.
Limites	L'inscription d'un site dans CASIAS ne signifie pas nécessairement qu'il est en friche. De nombreuses imprécisions dans la géolocalisation et le contenu du fichier liées aux sources utilisées (archives souvent anciennes et peu précises).
Format et échelle de la donnée	Donnée diffusée sous forme de tableau.csv, contenant des coordonnées permettant une géolocalisation des sites. La documentation précise que : Des erreurs de localisation peuvent exister et la précision sur la localisation des sites est variable, en fonction de la précision des cartes ou des adresses présentes dans les dossiers d'archives ou de la nature des informations disponibles. Il existe un certain nombre de sites identifiés mais non localisés (sans coordonnées géographiques) qui n'apparaissent pas dans la cartographie (par exemple : cas d'anciens sites industriels cités dans les archives mais comportant une adresse imprécise).
Traitement de la donnée	Consultation des données et vérifications terrain.
Accès à la donnée	Plus d'informations sur CASIAS à travers <a href="#">ce lien</a> . Donnée consultable librement sur navigateur web à travers <a href="#">ce lien</a> . Donnée exportable pour intégration SIG à travers <a href="#">ce lien</a> .

LOVAC	
Présentation	<p>Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants, afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés.</p> <p>LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers de DVF ainsi que de la BAN. Ce traitement, réalisé par le Cerema, présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces 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 DVF.</p>
Intérêts	Des données sur la vacance dans l'habitat prétraitées et facilement exploitables au format SIG.
Limites	Des données issues de sources fiscales, pouvant comporter des biais importants (nécessité de vérification terrain).
Format et échelle de la donnée	<p>LOVAC est une donnée précise à l'échelle du local. Issue d'un croisement avec les Fichiers Fonciers, elle peut facilement être appareillée avec les unités foncières, par jointure attributaire ou spatiale.</p> <p>Les données sont livrées en 3 formats : tableur (.csv), shapefile et base de données (.sql). Pour chaque format, 3 fichiers sont livrés :</p> <p>Le fichier lovac_exh contient l'intégralité des locaux vacants du fichier 1767bis com, enrichi avec les informations fichiers fonciers (variables de type ff_XXXX), BAN (ban_XXXX) et DV3F (dvf_XXXX).</p> <p>Le fichier lovac_fil est une extraction du premier, il contient uniquement les logements parc privé, vacants depuis plus de deux ans.</p> <p>Le fichier extff est une extraction des fichiers fonciers, contenant l'intégralité des logements il permet une vision du parc global des logements, et la comparaison avec le parc vacant.</p>
Traitement de la donnée	Utilisation, par exemple, pour chercher des immeubles d'habitation intégralement vacants : via un croisement avec les Fichiers Fonciers, de calculer un taux de vacance potentielle par bâtiment, en rapportant le nombre total de logements au nombre de logements potentiellement vacants, puis de vérifier sur le terrain les bâtiments où le taux de vacance potentielle est élevé.
Accès à la donnée	La donnée est accessible aux collectivités territoriales à fiscalité propre, aux services de l'État et à l'Anah, sur demande auprès du CEREMA et de la DGALN à travers <a href="#">ce lien</a> . Les données peuvent être transmises par les structures citées à leurs prestataires via la signature d'un acte d'engagement.

LOCOMVAC	
Présentation	<p>Le fichier LOCOMVAC dresse la liste des locaux commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la CFE l'année précédente sur le périmètre de la collectivité concernée.</p> <p>Il constate, pour les locaux désignés, une absence d'imposition à la CFE pour un millésime donné. Il ne permet pas de préjuger de manière certaine, dans toutes les situations, de l'absence d'occupation du local.</p> <p>En effet, un local vacant au sens de la CFE peut toutefois être occupé par un usager professionnel, dont l'activité se situe hors du champ d'application de la CFE ou est exonérée de cette cotisation à titre permanent. Dès lors, les données des fichiers requièrent un examen et un retraitement pour une utilisation visant à identifier des friches.</p>
Intérêt	Des données permettant d'effectuer un « pré-recensement » de locaux d'activités potentiellement vacants.
Limites	<p>Des données accessibles uniquement pour les EPCI.</p> <p>Des données n'étant pas réellement conçues pour l'identification de locaux vacants, identifiant donc de très nombreux « faux positifs ».</p> <p>À l'inverse, de nombreux locaux vacants ne figurent pas dans le fichier.</p> <p>Un fichier non « prétraité », nécessitant un travail de croisement avec les Fichiers Fonciers.</p>
Format et échelle de la donnée	La donnée est livrée sous forme de tableur.csv. Chaque ligne correspond à un local. Il est nécessaire d'appareiller le tableur à la couche des locaux des Fichiers Fonciers afin d'obtenir une géolocalisation.
Traitement de la donnée	<p>Croisement entre le fichier LOCOMVAC et les Fichiers Fonciers pour disposer de données enrichies et géolocalisées.</p> <p>Filtrage des locaux sur la base des variables disponibles, pour tenter d'évacuer un maximum de « faux positifs ».</p> <p>Croisement avec données exogènes pour identifier des faisceaux convergents de vacance.</p> <p>Vérification terrain.</p>
Accès à la donnée	Mise à disposition aux collectivités territoriales par la DGFiP. Plus d'information à travers <a href="#">ce lien</a> .

### • Les autres sources de données (non exhaustives)

D'autres bases de données métiers ou locales peuvent également être mobilisées, et restent à expertiser pour identifier des friches potentielles, par exemple :

- Les données d'arrêtés de péril.
- Les données des fournisseurs d'énergie (identifier des compteurs, ou points de livraison, pour lesquels la consommation énergétique est nulle).
- Les données du répertoire SIRENE ou de DataInfoGreffé (identifier des établissements économiques fermés, dont le site n'a pas été remis en activité).
- Bases de données liées aux infrastructures, Méthode de l'étude de la DDT 80 pour identifier les friches agroindustrielles, Open Friche Map<sup>3</sup>...
- Recensements de lieux abandonnés par les pratiquants de « l'urbex ».

3. Cf. Cahier méthodologique de repérage, qualification et vérification des friches sur l'espace azuréen Cerema, EPFR, Région Sud



## La constitution d'une première base de données – BD0

L'objectif du travail précédemment proposé est la création d'un pré-inventaire résultant de la compilation des informations issues des différentes sources. La compilation des données au sein d'une seule base de données est l'option la plus adéquate. Elle permettra :

- Une restitution des travaux sous forme de cartographie, afin de faciliter le travail de vérification, pouvant être également le support d'échange et de décision lors d'ateliers participatifs avec des acteurs terrain.
- De croiser spatialement les données du pré-inventaire avec des données exogènes, afin de qualifier les friches (étape suivante).
- Enfin, de restituer l'inventaire sous un format interopérable, c'est-à-dire standard, normé et mutualisable, grâce aux standards de donnée « Friche » du CNIG.

Pour cela, la compilation des données devra à ce stade, a minima, comprendre une géolocalisation précise de la friche, un identifiant unique, un champ précisant la source de l'information, et toute autre information issue des données sources qui semblera pertinente pour la suite des travaux.

Les données mobilisables pour l'identification, la vérification et la qualification étant de granularité variable, il est préférable de privilégier l'utilisation d'une échelle unique pour la compilation (local, parcelle, unité foncière...). L'échelle de repérage de l'unité foncière (soit un ensemble de parcelles

contiguës appartenant à un propriétaire unique) est préconisée par le CNIG.

La compilation des données doit répondre à l'arborescence figurant dans le standard CNIG dédié à l'inventaire et à la caractérisation d'un recensement de friches.

Depuis la parution du décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme, le standard friche devient réglementaire et doit être utilisé lors des inventaires.

Ce standard national d'échange de données friches a pour objectif d'harmoniser l'échange des informations géographiques de description des friches. Il se place du point de vue de :

- L'utilisateur désirant identifier des friches avec leurs caractéristiques, dans leur contexte géographique.
- La collectivité territoriale et ses partenaires qui collectent et saisissent l'information.
- La plateforme Cartofriches et autres applications exploitant ces informations.

Le standard détermine, entre autres :

- Le modèle conceptuel des données, le catalogue d'objets et son implémentation.
- Les règles d'organisation et de codification des données (notamment le format, l'organisation et le nommage des fichiers), c'est-à-dire :
  - > Les règles de topologie (la structuration des données spatiales).
  - > Le système de géoréférencement (l'attribution de coordonnées géographiques).

## La fiabilisation ou phase de vérification du premier recueil des friches

Du fait des biais inhérents à l'ensemble des sources d'information évoquées ci-dessus, si la compilation de données permet de croiser des faisceaux d'information pouvant faciliter la vérification du pré-inventaire, dans la majeure partie des cas ces résultats nécessitent **un important travail de vérification de l'information**.

Là où les recensements de friches existants (connaissance terrain, Cartofriches...) sont généra-

lement très incomplets et non exhaustifs, les bases de données exogènes (CASIAS, BASOL, LOVAC, LOCOMVAC...) ne permettent que d'identifier des friches potentielles, et doivent être vérifiées.

Les résultats bruts du pré-inventaire ont généralement tendance à largement surévaluer les friches, en contenant de nombreux « faux positifs ». Ils peuvent également être incomplets, en ignorant des sites potentiels.

Par ailleurs, le travail de vérification revêt un enjeu supplémentaire, car il permet de qualifier les sites identifiés. Que ce soit par le croisement de données exogènes, par enquête ou par échanges avec les acteurs de terrain, cette phase cruciale permet de valider et d'enrichir la connaissance des friches.

Les principales sources d'information mobilisables pour la vérification et la qualification des friches potentielles sont :

- Le croisement avec des bases de données exogènes.
- La photo-interprétation et les recherches web.
- L'enquête terrain.
- La mobilisation des acteurs de terrain.

Ces étapes peuvent être utilisées « en entonnoir », mobilisées en fonction des besoins. Chacune d'entre elles permet de croiser des faisceaux d'indicateurs permettant de discriminer les friches potentielles.

## **Le croisement avec des bases de données exogènes**

De très nombreuses bases de données, autres que celles citées précédemment pour le pré-inventaire, peuvent être mobilisées pour à la fois qualifier les sites, et compiler des informations permettant de valider ou d'infirmer leur statut de friche. Les principales sont les suivantes :

### **• Les Fichiers Fonciers enrichis**

La base des [Fichiers Fonciers](#) enrichis est une base de données produite par le CEREMA, croisant les informations fiscales issues de la source MAJIC aux données géométriques du cadastre -PCI Vecteur.

Leur croisement avec le pré-inventaire permet d'enrichir le fichier avec de nombreuses données essentielles à l'analyse des friches, que ce soit pour leur vérification, ou pour leur qualification, telles que :

- La propriété et la dureté foncière.
- Les caractéristiques du foncier et du bâti.
- La composition et la superficie des locaux (notamment la décomposition entre les locaux d'habitation, d'activité, les dépendances...).

- Les éventuelles exonérations fiscales dont bénéficie la parcelle ou le local, pouvant permettre de mieux trier les « faux positifs » présents dans le fichier LOCOMVAC.

Ils comportent de nombreuses tables, disposant ou non de géométries. Les principales tables mobilisables dans le cadre de cet inventaire sont les tables des locaux, des parcelles, et la Table Unifiée du Parcellaire (« TUP »), correspondant à l'échelle des unités foncières (cette table est créée par le CEREMA). Ces trois tables disposent de géométries : au point pour les locaux (localisés au centroïde de parcelle), et sous forme de polygones pour les parcelles et les TUP.

Les Fichiers Fonciers peuvent être croisés avec le pré-inventaire de deux manières :

- Par jointure spatiale, si la géolocalisation du pré-inventaire est suffisamment précise.
- Par jointure attributaire, si le pré-inventaire contient les identifiants parcellaires ou de locaux, par exemple issus des bases de données CASIAS, BASOL, LOVAC, LOCOMVAC...

### **• DV3F**

La base de données [DV3F](#) correspond au croisement par le CEREMA entre les données DVF (Demandes de Valeurs Foncières) et les Fichiers Fonciers. Elle contient l'ensemble des transactions foncières et immobilières d'un territoire, avec les caractéristiques des biens et des transactions, avec un historique remontant jusqu'en 2010.

Le croisement avec le pré-inventaire des friches permet de savoir si la friche potentielle a fait l'objet de transaction dans la période récente, et donc potentiellement s'il y a un projet en perspective.

Le croisement s'effectue ici aussi par jointure spatiale ou par jointure attributaire sur l'identifiant parcellaire.

### **• SITADEL**

La base de données [SITADEL](#) recense l'ensemble des permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager et permis de démolir accordés depuis 2017.

Comme pour DV3F, son croisement avec le pré-inventaire peut permettre d'identifier des mouvements récents ou à venir sur une friche potentielle.

La donnée est téléchargeable sous forme de tableur .csv. Le tableur contient un ou plusieurs identifiants parcellaires pour chaque permis de construire.

La donnée n'étant pas nativement géolocalisée, la localisation s'effectue préférentiellement par jointure attributaire sur l'identifiant parcellaire, ou nécessite un géoréférencement préalable de la base SITADEL.

- **SIRENE, DataInfoGrefe et BODACC**

Le répertoire [SIRENE](#) contient l'ensemble des données des unités légales et des établissements économiques en France. (Dénomination, localisation, nature de l'activité, date de création, de fermeture...).

La base [DataInfoGrefe](#) quant à elle compile les données de création ou de radiation d'entreprise des greffes des tribunaux de commerce.

Le [BODACC](#) (Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales) « assure la publicité des actes enregistrés au registre du commerce et des sociétés (RCS) : créations, immatriculations, ventes et cessions, procédures collectives, procédures de conciliation, procédures de rétablissement professionnel, modifications, radiations et dépôt des comptes ».

Pour les potentielles friches économiques, ces trois sources peuvent communiquer des informations sur l'état et l'actualité d'un établissement. Par exemple, la présence d'établissement actif, ou de création d'entreprise, sur un site présumé de friche peut invalider cette hypothèse. À l'inverse, la présence d'établissements radiés sur site peut la confirmer.

La base SIRENE peut être téléchargée sous format tableur ou SIG, géolocalisée à l'adresse. La base DataInfoGrefe est également disponible sous format SIG. Le BODACC quant à lui est diffusé sous forme de fichiers xml, plus difficiles à manipuler.

Le croisement est néanmoins plus complexe. L'identifiant commun entre ces trois sources de données est le code SIRET de l'établissement, or, l'identifiant SIRET de la dernière activité d'un site potentiellement en friche est rarement disponible dès l'étape du pré-inventaire. Le croisement « automatique » et systématique via SIG est donc complexe.

Les deux options les plus courantes sont :

- D'utiliser la version géolocalisée de la base SIRENE, et de chercher les établissements localisés à proximité de la friche potentielle. À noter, la géolocalisation de la base SIRENE est effectuée à l'adresse, ce qui engendre de nombreux biais, notamment en zone d'activités.
- De rechercher les établissements par dénomination dans la base SIRENE. Une fois l'identifiant SIRET de l'établissement trouvé, il sera plus simple de consulter en ligne les informations des greffes ou du BODACC.

## Photo-interprétation et recherche sur le web

Si l'enquête de terrain est la méthode la plus efficace pour vérifier le pré-inventaire, elle est aussi la plus consommatrice en ressources, et est parfois difficilement envisageable selon l'ampleur du territoire étudié. Une solution intermédiaire consiste donc à effectuer une enquête par photo-interprétation, complétée en cas de besoin par des recherches documentaires sur le web.

Cette méthode peut aussi permettre de faire un premier filtrage des friches potentielles, en vue d'une enquête terrain portant uniquement sur les derniers sites retenus.

- **La photo-interprétation par photographie aérienne**

L'analyse des photos aériennes permet d'étudier visuellement un site à date, ou d'analyser son évolution en comparant plusieurs millésimes d'images aériennes. Les images aériennes peuvent être récupérées « en dur » (ex : [BD ORTHO IGN](#)), ou consultées en ligne sur navigateur (ex : [Géoportail](#), [Portail DataSud](#), [Google Maps](#)) ou directement sur SIG (ex : [QuickMapService](#)).

Cette méthode a l'intérêt de pouvoir être utilisée sur l'ensemble du territoire, du fait de la disponibilité des images aériennes.

Si elle permet généralement de retirer de l'analyse un grand nombre de « faux positifs », elle est chronophage, et pas toujours suffisante pour juger de l'occupation ou non d'un site. Elle peut donc être complétée par d'autres informations.

- **La photo-interprétation via Google Street View ou Mapillary**

L'utilisation des photographies [Google Street View](#) ou [Mapillary](#) permettent de compléter la photo-interprétation par image aérienne en mettant à disposition des images au sol, permettant généralement une meilleure appréhension de l'état d'un site, en évitant un déplacement sur le terrain. L'existence là aussi de plusieurs millésimes peut parfois permettre un suivi d'un site dans le temps.

La possibilité d'utilisation de ces images reste néanmoins conditionnée à l'existence de prises de vues récentes, et permet d'accéder visuellement au site recherché. Elle est ainsi particulièrement performante en milieu urbain, où les prises de vues sont généralement plus régulières, avec un maillage routier dense permettant une grande couverture de l'espace, mais moindre dans les espaces moins accessibles et moins régulièrement couverts.

- **L'enquête web**

La photo-interprétation peut être complétée par une grande variété d'autres informations. En cas de doute, peuvent par exemple être consultés :

- La presse, avec l'existence parfois d'articles sur certains sites.
- Google Maps, avec par exemple la vérification de la présence d'un point de repère identifiant une activité, la consultation des avis utilisateurs pour savoir si le site est toujours en activité....

## **L'enquête terrain**

La dernière méthode de vérification est l'enquête terrain. **Il s'agit de la méthode la plus efficace pour vérifier un pré-repérage.** Elle est néanmoins consommatrice de temps et de ressources. Une bonne préparation permet donc d'optimiser sa réalisation.

- **La préparation du terrain**

La première étape est de préparer une liste de sites à vérifier, la plus fonctionnelle possible. Pour cela, il est nécessaire de :

- Trier les informations, en ne conservant que les champs d'informations nécessaires à la vérification.
- À travers le croisement avec les données exogènes : la photo-interprétation, et l'enquête numérique, il faut extraire un maximum de « faux positifs » pour réduire la liste des sites à investiguer.

La préparation d'un itinéraire précis en amont du terrain permet également d'optimiser les temps de déplacement.

- **Les outils de relevé terrain**

Sur le terrain, deux options peuvent être utilisées pour la saisie des informations :

- Le relevé « papier » : auquel cas, prévoir des supports cartographiques suffisamment précis pour bien localiser les sites, et des tableurs associés contenant les informations attributaires nécessaires et permettant d'annoter chaque site. Utiliser par exemple un système d'identifiants uniques permettant de passer de la carte au tableur sans difficulté. Cette méthode peut rapidement trouver ses limites si l'enquête prévoit un grand nombre de sites à vérifier. Le temps de saisie numérique des informations au retour du terrain est également à anticiper.



- Le relevé numérique : plusieurs outils de relevé terrain permettent d'embarquer sur tablette ou smartphone un projet et des couches SIG sur le terrain. Il existe des solutions propriétaires (ex : [ArcGIS FieldMap](#)) ou libres (ex : [QField](#), [GéoContrib](#)). Ces solutions sont relativement simples à mettre en place, et permettent de travailler directement sur la donnée source, en évitant les étapes de préparation des documents papiers et de saisie numérique. Elles nécessitent néanmoins une bonne préparation en amont pour optimiser la saisie (ex : ne sélectionner que les champs nécessaires, mettre en place des systèmes de formulaires, intégrer des champs « médias » pour intégrer des photos directement lors du relevé...).
- UrbanSIMUL est une autre solution numérique, ouverte gratuitement aux collectivités et aux services de l'État, qui permet ces remontées terrain, avec l'avantage d'intégrer directement le standard CNIG et les données clés liées à l'aménagement du territoire.

- Les collectivités territoriales
- Les services de l'État
- Les EPF et SAFER
- Les Chambres Consulaires
- Les Agences d'urbanisme
- Les Établissements publics (CEREMA...)
- Les aménageurs, etc.

Un détail plus important de ce type d'acteurs et de leur rôle est indiqué en partie 2 de ce document.

D'un point de vue technique, la consultation des partenaires pour la validation des sites peut se faire, en fonction des ressources mobilisables, sous la forme d'envoi de couches SIG, de planches cartographiques, voire d'une web cartographie interactive.

La participation de ces acteurs au travail d'inventaire peut être une première étape, une amorce pour un travail partenarial plus intégré, la mise en place d'une gouvernance des friches.

## La mobilisation des partenaires et acteurs de terrain

Comme évoqué plus haut, les partenaires et acteurs terrains peuvent être mobilisés tout au long de la démarche d'inventaire des friches. Leur apport dans la phase de vérification et de qualification des friches revêt un intérêt double, en allant chercher l'information directement auprès de spécialistes de la thématique et du territoire, tout en associant plus largement ces acteurs au projet sous-tendant l'inventaire.

Les principaux acteurs à associer peuvent être de natures diverses, et dépendre du territoire d'analyse, mais comprennent généralement la plupart des acteurs inscrits dans la démarche partenariale élargie à quelques structures en fonction de leur rôle :

C'est une des méthodes éprouvées par l'Agence d'Urbanisme de Clermont-Ferrand qui a réussi à associer un groupe d'élus à une série d'ateliers participatifs pouvant aller d'un état des lieux technique à un programme d'intervention politique (cf. figure n° 11). Les ateliers ont pour avantage de partager des éléments d'analyse et d'aide à la décision pour faciliter des choix de priorisation et de planification opérationnelle par la suite.

La sollicitation des partenaires peut également être l'occasion, en lien avec l'étape suivante, de compléter la connaissance des sites vérifiés.

### Les grandes étapes d'une démarche partenariale concertée

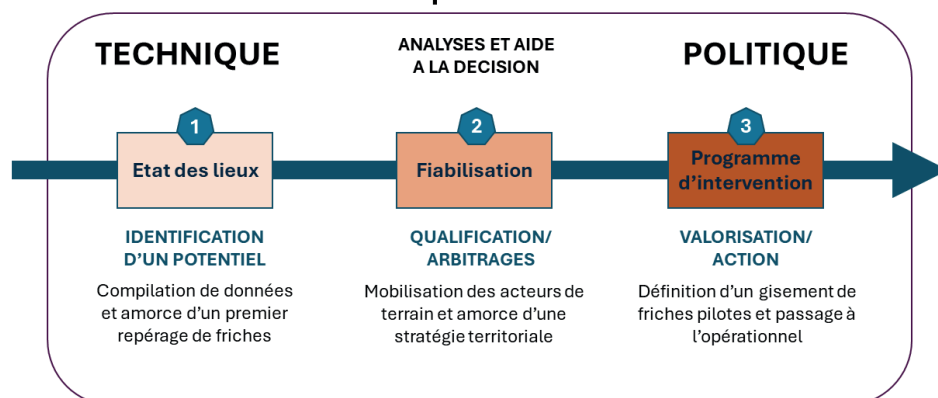


Figure 11 – Schéma des cycles de travail d'une conduite d'inventaire de friches concertée alliant technique et politique - audat.var

## La qualification des friches et la restitution de l'inventaire

### La constitution d'une base de données finalisée

La réalisation d'un inventaire des friches géolocalisé par SIG, permet le croisement spatial avec des sources de données exogènes, permettant l'enrichissement des informations liées à chaque friche. Il s'agit de remonter, par croisement de bases de données ou par connaissance terrain, de premiers indicateurs d'identification, de caractéristiques, de typologie, et de contraintes de chacun, des friches.

Le CNIG a défini en décembre 2022 un [standard de données](#), proposant une norme détaillant les informations à recueillir et le format de données à respecter.

Le standard donne à la fois une ligne directrice facilitant la conception de l'inventaire, tout en permettant à ses résultats d'être interopérables avec ceux d'autres territoires, à une échelle plus large.

**Le décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme rend l'utilisation du standard du CNIG obligatoire pour la réalisation des inventaires de Friches.**

Le standard propose notamment une typologie des différents types de friches, permettant de discriminer les résultats de l'inventaire en 16 catégories :

Type énuméré : site Type - attribut de : FRICHE
friche industrielle
friche commerciale
friche hospitalière
agro-industrielle
carrière ou mine
friche d'habitat
friche d'équipement public
friche militaire
friche portuaire
friche aéroportuaire
friche ferroviaire
friche logistique
friche loisir tourisme hôtellerie
friche enseignement
riche culturelle
mixte

Figure 12 – Description des types énumérés pour la variable typologie de site page 19 du Standard Friches CNIG V2022

Attribut	
site_id	12083 22-12.0017
site_nom	Centre médical thermal
site_type	friche industrielle
site_adresse	875 rte de Pierrefond
site_identif_date	2003-05-18
site_actu_date	2019-06-23
site_url	<a href="http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/AQ14008059">http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/AQ14008059</a>
site_ademe_url	<a href="https://oata.ademe.fr/data-fair/api/Vl/datasets/srd-ademe/attachments/centre%20medical%2028092020.pdf">https://oata.ademe.fr/data-fair/api/Vl/datasets/srd-ademe/attachments/centre medical 12 28092020.pdf</a>
site_en_securite	interdictions ou limitations d'accès au siter   mesures de gestion de pollution ou restrictions temporaires
site_occupation	partiellement occupé
site_statut	friche avec projet
site_projet_url	<a href="http://www.reconvtalriche.fr/site_tulipenaureat2021.html">www.reconvtalriche.fr/site_tulipenaureat2021.html</a>
activite_libelle	Extraction de houille   Terrils ou crassier de mines
activite_code	B05.10Z!V89.04Z
activite_fin_annee	1989
comm_nom	CRANSAC
comm_insee	12083
bati_type	secteur tertiaire!industriel
bati_nombre	2
bati_surface	2400
bati_pollution	inconnu
bati_vacance	vacant
bati_patrimoine	aucun
bati_etat	dégradation moyenne
local_ancien_annee	1976
local_recent_annee	1987
proprio_type	P4a G1a Z2b G1a M1a G1a R2a R5a X1a
proprio_personne	personne morale   personne physique
proprio_nom	Commune de Cransac
sol_pollution_annee	1996
sol_pollution_existe	pollution avérée
sol_pollution_origine	Pollution due au fonctionnement de l'installation
sol_pollution_commentaire	Produits toxiques
sol_depollution_fiche	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/geori.sques/infosols{lnstruction/basol?page=xx">https://fiches-risques.brgm.fr/geori.sques/infosols{lnstruction/basol?page=xx</a>
unite_fonciere_surface	16750
unite_fonciere_refcad	12083000AH0035 112083000AH0072 112083000AH0279 112083000AH0367
urba_zone_type	N
urba_zone_lib	Np
urba_zone_formdomi	202
urba_doc_type	PLUi
desserte_distance	216146
desserte_commentaire	La desserte routière départementale permet les convois exceptionnels
source_nom	BASIAS
source_url	<a href="https://www.ecologie.gouv.fr/recyclage-des-friches-441-laureats-des-appels-projets-devoiles">https://www.ecologie.gouv.fr/recyclage-des-friches-441-laureats-des-appels-projets-devoiles</a>
source_producteur	Appel à projet Fond Friche
source_contact	<a href="mailto:fondfriche@ecologie.gouv.fr">fondfriche@ecologie.gouv.fr</a>
geompoint	POINT(49.2527 3.9815)
geomsurf	POLYGON((49.33 3.95, 49.38 3.89, 49.42 3.96, ... ))

Figure 13 – Exemple de remplissage de la table attributaire d'une base de données/ table friches - Standard Friches CNIG V2022 - p. 18

## L'analyse du potentiel de valorisation des friches

Une fois les gisements de friches vérifiés et les principales informations compilées au sein d'une base de données finalisée, il est possible d'aller plus loin en recueillant des informations complé-

mentaires. Ces informations visent à faciliter le passage de la phase d'inventaire à l'opérationnel, en précisant l'état des friches, et donc leur potentiel de mutabilité.

Les éléments suivants peuvent par exemple être des éléments à rajouter :

...	Objet	Indicateurs	Source-référent	...
Identification	Localisation	Adresse postale / géolocalisation	Cadastre, collectivités territoriales	
	Identifiants parcellaires	Parcelle cadastrale, unité foncière	Cadastre, Fichiers Fonciers	
Caractéristiques	Surface	Surface de l'unité foncière	Cadastre, Fichiers Fonciers	
	Occupation immobilière Biens bâtis / non bâtis	Bâti : nombre de locaux, emprise, date de construction, vacance	Cadastre, Fichiers Fonciers	
	Dernière activité-fonction et usage passés		Connaissance terrain	
	Statut de propriété/ domanialité	Nombre de propriétaires, catégories de propriétaires (public/privé...)	Cadastre, Fichiers Fonciers	
	Valeur économique	Prix de vente, montant des loyers	Demandes de Valeurs Foncières (DVF), connaissance terrain	
Leviers et contraintes	Fiscalité applicable au bien localisé	Taxe foncière sur le bâti/non bâti	Collectivités territoriales	
	Zonage d'urbanisme	Vocations autorisées, règlement d'urbanisme	Document d'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme)	
	Prescriptions d'urbanisme	Contraintes sur site	Document d'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme)	
	Risques naturels et technologiques	Contraintes sur site	Plans de Prévention des Risques, études... (Collectivités territoriales et services de l'État)	
Environnement	État environnemental du site	Description de l'état environnemental de la friche : pollué / qualité du sol	Propriétaire/ détenteur ; collectivités territoriales ; services de l'État ; BASIAS/ BASOL	
	Enjeux urbains et environnementaux autour du site	Description du contexte dans lequel se trouve la friche : proche ou éloigné des services, en limite urbaine ou à l'intérieur du tissu urbain, proche d'espaces de biodiversité ?...	Connaissance terrain, études...	

Figure 14 – Exemple d'indicateurs permettant de compléter une base de données friche pour une approche opérationnelle des sites-analyse du potentiel de mutabilité - audat.var inspiré des travaux de l'Assemblée nationale et du guide LIFTI

Ces différentes informations peuvent également servir à établir un **indicateur de mutabilité**. L'analyse de la **dureté foncière** (morcellement du site, nombre et catégories de propriétaires, prix...), l'**état environnemental** (pollution...), les **vocations** autorisées et **contraintes** imposées par les documents d'urbanisme, ou encore les **enjeux spécifiques** d'un site, sont autant d'informations nécessaires à la réflexion quant au devenir des friches. Elles pourront influencer leur capacité à être mobilisées dans le cadre d'un projet, tout comme leurs vocations préférentielles.

Il est également possible d'élaborer un système de **notation**, de **catégorisation** ou de **classement des sites**, en fonction de ces caractéristiques.

### La restitution de l'inventaire

La réalisation d'un inventaire fiable et qualifié des friches permet d'avoir une meilleure connaissance des sites, et donc de mieux communiquer auprès des acteurs et partenaires concernés. La mise à disposition des résultats de l'inventaire peut se faire sous forme de cartes, d'atlas, ou encore de web cartographie. Elle doit dans tous les cas prévoir la réalisation de fiches descriptives pour une information simple et lisible. Le but étant, in fine, de pouvoir réaliser un suivi de chaque friche et de leur reconversion dans le temps notamment dans le cadre d'un observatoire.

- **Le contenu d'une fiche descriptive de friche**

Les fiches descriptives peuvent par exemple comprendre :

- Un plan de localisation du site.
- Une ou plusieurs photographies.
- Les principales caractéristiques du site (surface, propriété, ancienne activité...)
- Les leviers et contraintes du site (état environnemental, zonage et prescriptions d'urbanisme, risques et aléas...).
- Les enjeux urbains autour du site.
- L'existence de projet ou de vocations préférentielles.
- L'indice de mutabilité ou mutabilité potentielle du site.

- **La diffusion des données**

Le recensement finalisé peut également être diffusé plus largement, dans une optique de mutualisation des données et de porter à connaissance des porteurs de projet. Il peut par exemple être reversé sur la plateforme Cartofriche. Est à noter que cette diffusion peut également être restreinte à un cercle d'utilisateurs fermé si la collectivité ne souhaite pas diffuser d'informations sur ses sites en friche. Le CEREMA a créé une fonction collaborative pour ce faire par le biais de l'application d'UrbanSIMUL.

Dans tous les cas, les données doivent respecter le Modèle Conceptuel de Données du standard des friches du CNIG (Cf. pages 14 à 17 du standard). À noter, afin de respecter le RGPD, le nom du propriétaire ne peut être diffusé que s'il s'agit d'une personne morale. De même, le nom du site doit être anonymisé afin de ne contenir aucune donnée à caractère personnel.





**Enjeux urbains**

- Forêts : 409 sites, 1028.7 ha
- Moyens : 330 sites, 3415.8 ha
- Faibles : 171 sites, 2051 ha

**Mutabilité potentielle**

- à court terme (< 5 ans) : 78 sites, 280.9 ha
- à moyen terme (5 à 10 ans) : 423 sites, 2441.9 ha
- à long terme (> 10 ans) : 409 sites, 3772.7 ha

910 Friches

6495.5 ha de foncier

- Équivalent à 3.9 % des espaces déjà urbanisés du territoire
- Surface moyenne d'une friche : 7.1 ha
- Surface par habitant : 28 m<sup>2</sup>

Situation par rapport à l'espace bâti



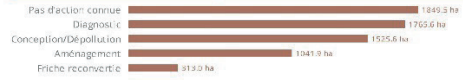
Origine principale des friches

Ferroviaire	116.8 ha
Industrielle	4371.2 ha
Législative	17.6 ha
Hôpitalaire	10.0 ha
Commerciale	157.1 ha
Administrative	28.1 ha
Activité	193.0 ha
Militaire	1100.6 ha
Équipement	84.0 ha
Ilôttaire	7.2 ha
Autre	109.3 ha
Non connue	147.2 ha

Vocation future

Logement	644.3 ha
Commerce / Artisanat	10.9 ha
Activités	359.8 ha
Photovoltaïque	344.8 ha
Loisirs / Tourisme	374.4 ha
Équipement / Services publics	246.4 ha
Espaces publics	15.1 ha
Paysage / Renaturation	458.6 ha
Stadionnement	13.9 ha
Autre	618.9 ha
Non-concurs	2544.4 ha

Positionnement dans le cycle de reconversion



Septembre 2023

**Où sommes-nous ?**  
Reconnaissez-vous ce site ?

Le pré cochon  
4.00 ha

**Existe-t-il d'autres friches à proximité ?**

**Localisation du site**

**Les bases d'un projet, la friche avant et après**

Quelle était l'occupation passée ? Quel sera le devenir du site ? La reconversion est-elle en cours ?

**Caractéristiques du site**

Origine principale du site : Industrie / Métré

Statut foncier : Actuel : Pas d'action connue

**Enjeux urbains autour du site**

Proximité des équipements : Plus de 10 équipements (écoles, centres de loisirs, etc.)

Proximité des espaces de biodiversité : Friches sans forêt

**Mutabilité du site**

Nature d'occupation principale : Collectivité

Part de foncier public : Entre 75 et 100%

Nombre de propriétaires : Entre 2 et 4

Part de foncier privé : Moins de 2%

Présence de pollution : Aucun site, aucun équipement, aucun espace public

**Appréhender les contraintes foncières :**

Quel est le propriétaire principal ? Quelle est la proportion de foncier public ? Le nombre de propriétaires est-il élevé ? Le site est-il fortement bâti ? La friche est-elle polluée ?

La couleur verte indique les enjeux urbains

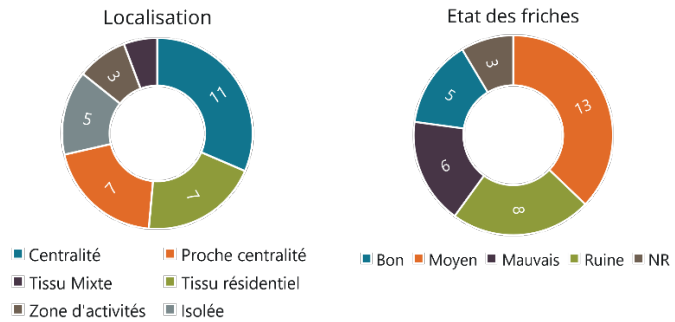
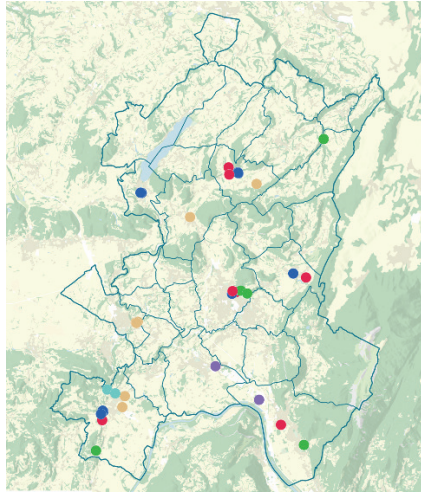
Le contour symbolise la facilité d'action pour une intervention de reconversion

Mai 2021

Figure 15 – Fiche descriptive de friche établie par les agences d'urbanisme de Lorraine en partenariat avec l'EPF Grand Est dans le cadre de l'Observatoire des friches de Lorraine (Grand Est) - EPFGE <http://www.epfl.fr/PDF/2021-11-Atlas-Friches-Note-explicative.pdf>

## Caractérisation des sites recensés

Sur la base d'entretiens avec les acteurs du territoire et de l'exploitation automatisée de bases de données complémentaires, un grand nombre d'**informations et d'indicateurs** est associé à chaque site, des premières analyses peuvent alors être réalisées :



## Analyse du potentiel de valorisation urbaine, économique ou agro-environnementale des friches

A partir de l'ensemble des informations ainsi récoltées par site, plusieurs **indicateurs synthétiques** peuvent être construits pour évaluer le potentiel de valorisation par site, par exemple un indicateur de vocation préférentielle théorique par site parmi trois vocations (cf. ci-dessous un exemple de scoring réalisé à partir d'une liste d'indicateurs pour chaque vocation).



Friche n° 30, Castelbon, Voiron

CRITERES	Contenu	Urb.	Eco.	Nat.
Localisation	Proche centralité	2	2	0
Proximité commerces	121 commerces de proximité	3	2	
Proximité TC	8 arrêts bus et gare à 640 m	3	3	
Proximité équipements	12 équi. Scolaires 3 équi. Sportifs 5 équi. Santé	3	1	
Enjeux environnementaux	-	1	1	2
Patrimoine	-	0	0	
Zonage	UCV	3	0	0
Vocation manuelle	Habitat	3	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>18</b>	<b>9</b>	<b>2</b>

Dans l'exemple présenté ici, une majorité de points a été attribuée à une vocation développement urbain, en accord avec la vocation identifiée par la collectivité. La vocation économique a obtenu des points dans une moindre mesure, mais pas la vocation agro-environnementale.

Figure 16 – Extraits d'une fiche descriptive d'indicateurs et de caractérisation de sites de friches réalisés par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise

# D'un recensement expertisé à une dynamique d'observatoire

## Le rôle des acteurs impliqués dans la démarche partenariale

Un inventaire exhaustif de friches nécessiterait la mise en place d'une gouvernance et d'une démarche partenariale permettant d'associer et de solliciter de nombreux acteurs. Ces derniers pourraient intervenir soit comme une aide à l'ingénierie, soit participer à l'alimentation de la base de données de gisements potentiels de friches

grâce à leurs connaissances terrains. Il serait primordial d'associer les acteurs terrains à la démarche, car leurs données, à jour, pouvant être qualifiées et vérifiées, seraient essentielles à un inventaire exhaustif. Ainsi, les principaux acteurs à solliciter sont présentés dans la carte mentale ci-dessous :

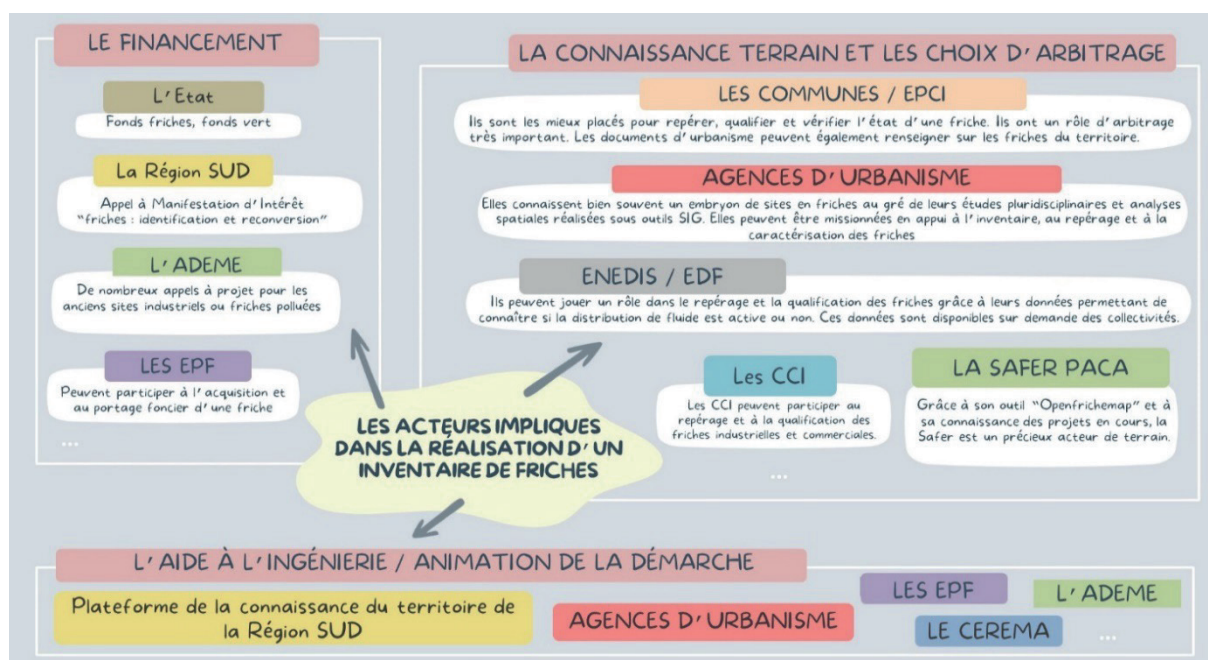


Figure 17 – Carte mentale des acteurs à solliciter pour la réalisation d'un inventaire de friches

## Définition d'une stratégie territoriale

Après l'identification des différents acteurs et leur association dans une démarche partenariale ainsi qu'un état des lieux de friches préalablement validées, il serait nécessaire de définir une stratégie territoriale permettant d'effectuer une priorisation des sites et, ainsi, de déterminer les gisements stratégiques. Pour aboutir à une stratégie territoriale plusieurs ateliers/GT1 ou groupes de travail pourraient être organisés.

Organisation (Exemple) :

- **Atelier /GT 1** : un premier atelier pourrait déterminer les gisements de friches prioritaires. Son objectif serait de permettre à tous les acteurs d'appréhender le gisement de friches validées et de déterminer les orientations stratégiques à partir de l'armature terri-

toriale du SCoT (par exemple) et /ou des objectifs portés par le territoire. Les sites pourraient, par exemple, être classés/priorisés selon leur situation géographique (friche isolée ou friche urbaine) et leur localisation par rapport aux dessertes (proches ou éloignées).

- **Atelier 2** : cet atelier permettrait, à partir des orientations stratégiques et des friches prioritaires déterminées par le précédent atelier, de déterminer un gisement de friches stratégiques. Cela nécessiterait de consolider la stratégie territoriale pour la reconversion des friches, ainsi que de faire émerger les espaces stratégiques de la reconversion. Cet atelier viserait ainsi à mettre en lien les sites prioritaires et la stratégie territoriale afin de déterminer le gisement stratégique.

## Validation d'un gisement de friches pilotes

Une fois le gisement stratégique validé, il serait nécessaire de déterminer un gisement de friches pilotes, c'est-à-dire un gisement de friches pour lesquelles une implication publique serait souhaitée et des projets envisagés. Pour cette phase de détermination des sites pilotes, plusieurs ateliers pourraient également être mis en place :

- **Atelier 3** : cet atelier permettrait de passer en revue les friches du gisement stratégique, et de classer ces dernières en fonction de leur typologie et des actions qui pourraient être engagées par les acteurs publics. Les trois entrées suivantes seraient ainsi possibles (déterminées par l'Agence d'urbanisme Clermont Massif central) et à adapter au contexte local :
  - > S'agit-il d'une friche à valeur patrimoniale ? Souhaite-t-on y construire des équipements, des activités à fortes valeurs d'image ?
  - > S'agit-il d'une friche valorisable sans qualité patrimoniale ? Souhaite-t-on y installer des activités ? Occupation temporaire ?
  - > S'agit-il d'une friche très dégradée ? Souhaite-t-on renaturer ou laisser le foncier à nu après déconstruction ?

- **Atelier 4** : cet atelier permettrait d'opérer un premier choix de sites pilotes grâce, par exemple, aux indicateurs de mutabilité préalablement mis en place. Les premiers choix pourraient par exemple se porter sur des sites dont le profil de mutabilité serait favorable à de l'activité économique ou encore des sites dont la mutabilité serait favorable à l'installation de production d'énergie renouvelable.

Une fois les friches pilotes validées, celles-ci devraient être présentées et validées en bureau communautaire et en commission économique. Il s'agit de faire connaître et diffuser le gisement afin de le faire vivre dans le temps.



# PANORAMA DES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

L'identification de l'ensemble des aides existantes est nécessaire afin d'identifier de potentielles friches, mais aussi et surtout afin de sécuriser le modèle économique des projets de reconversion

des friches pilotes précédemment déterminées. Ainsi, plusieurs types d'accompagnements financiers sont proposés par différents acteurs et pour différents états d'avancement du projet.

## État : fonds vert

Dans le cadre du plan de relance « France Relance » lancé en 2020, le Gouvernement a déployé au niveau national un fonds pour le financement des opérations de recyclage des friches le Fonds friches. Depuis 2023, le Fonds vert, fonds pour l'accélération de la transition écologique des territoires poursuit cette action à travers la mesure « Recyclage foncier des friches » de l'axe 3 : « Améliorer le cadre de vie »

### • Conditions

Dans le cadre de la mesure Recyclage foncier du Fonds vert, seront considérés comme une friche :

- tout terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation,
- un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importance vacance ou qui a perdu son usage ou son affectation ou à requalifier.

Les crédits du Fonds vert peuvent financer :

- des études (dont les études relevant de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués),
- des acquisitions foncières,
- des travaux de démolition ou déconstruction,
- de dépollution, de réhabilitation de bâtiment,
- de restauration écologique des sols (notamment aux fins de renaturation),
- d'aménagement relatifs à l'action de recyclage d'une friche, de sorte de combler tout ou partie du déficit constaté.

Les projets éligibles devront être suffisamment matures et devront présenter un bilan économique déficitaire après la prise en compte de toutes les autres subventions publiques.

Le Fonds vert est piloté par le préfet de région. Selon les priorités de chaque territoire, des conditions spécifiques à chaque région peuvent être ajoutées.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, seront priorisées :

- les opérations appuyant la production de logements, et plus particulièrement la production de logement social dans les communes déficitaires,
- les opérations de requalification des zones économiques en partie vacantes ou délaissées,
- les opérations permettant l'accueil de nouvelles industries sur des sites artificialisés délaissés, à la cohérence et la maturité du bilan économique présenté (insister notamment sur le fait de respecter la participation minimale de 20 % sur le total de financements publics, la vérification du tour de table financier),
- les projets localisés dans les QPV en lien avec la programmation des CRTE.

Pour vous aider dans la définition de votre besoin d'études et la commande des prestations associées, l'ADEME vous propose des recommandations, que vous retrouverez dans un document téléchargeable à la rubrique « Aide aux études - Cahier des charges ».

### • Montant finançable

Le fonds est cumulable avec les autres dotations de l'État, le porteur de projet devant apporter un minimum de 20% de financement sur le montant total des financements publics, conformément aux conditions prévues au III de l'article L.111-10 du CGCT



- **Dépôt du dossier**

Les dossiers de candidature doivent être déposés sur la plateforme unique de dépôt « [démarches simplifiées](#) ».

Le porteur de projet qui dépose une candidature sur la plateforme Démarches Simplifiées doit être celui qui engage les dépenses inscrites dans le bilan d'opération joint au dossier.

- **Interlocuteurs**

La DREAL assure la coordination du dispositif au niveau régional, en lien avec les DDT-M. En ce qui concerne les friches polluées issues d'anciens sites ICPE ou miniers (nécessitant des travaux de dépollution des sols et/ou eau), l'instruction est assurée par l'ADEME. Plus d'informations sur le [site de la DREAL PACA](#).

Pour toute demande d'information, les porteurs de projets sont invités à prendre contact avec la [Direction Départementale des Territoires](#) (et de la Mer) de leur département.

## [ADEME : Études et travaux de dépollution d'une friche – Fonds vert](#)

### [La prise en compte des friches dans les démarches territoriales](#)

Pour anticiper la prise en compte des risques de pollution, l'ADEME soutient des études pour inventorier les friches, identifier le risque de pollution, déterminer les potentiels de mutabilité et planifier les reconversions à l'échelle du territoire.

Les aides sont octroyées majoritairement via les Directions régionales de l'ADEME. Il est recommandé de contacter l'ADEME en utilisant l'adresse contact [Anna Lefoulon](#) / [Pierre Jolly](#) avant dépôt de votre demande, afin d'échanger sur son adéquation avec les [conditions d'éligibilité](#).

- **Conditions**

Selon votre besoin, les prestations éligibles peuvent être :

- Une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).
- Les démarches d'inventaire dont Inventaire Historique Urbain (IHU) pour identifier et localiser les anciens sites industriels à risque de pollution à l'échelle des territoires, ou des quartiers pour par exemple les intégrer dans les documents d'urbanisme.
- La création d'un observatoire des friches pour mieux connaître les fonciers à risque de pollution, les caractériser dans leurs contextes, mettre en place une stratégie foncière, prioriser les projets de reconversion pour les remettre sur le marché.

- La détermination des potentiels de mutabilité pour évaluer les possibles changements d'usages.
- La réalisation du fond pédo-géochimique.
- Les études dont l'objectif est d'intégrer la multifonctionnalité des sols dans les démarches territoriales.
- Les études écologiques et paysagères (hors études d'impacts réglementaires) sur les périmètres des zones protégées et zones de continuités écologiques.
- Les études historiques, documentaires et de vulnérabilité afin d'élaborer un schéma conceptuel et, le cas échéant, un programme prévisionnel d'investigation (prestations INFOS codification selon la norme NF X31-620-2).
- Les études pour savoir si un site relève ou non de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (prestations LEVE codification selon la norme NF X31-620-2). Les études pour caractériser les pollutions (substances, concentrations, profondeurs, étendues,...) (prestations DIAG codification selon la norme NF X31-620-2).

- **Dépôt du dossier**

Le dépôt du dossier de candidature se fait [directement sur le site de l'ADEME](#).

## Études et travaux de dépollution d'une friche – Fonds vert

Le processus de reconversion d'une friche implique un préalable fondamental de connaissance de l'état de pollution, afin de définir des stratégies de gestion de la pollution adaptées à l'usage et au projet prévu, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués. L'ADEME soutient la réalisation de ces études, qui font l'objet de prestations codifiées par la norme NF X 31-620, et d'un référentiel de certifications des bureaux d'études (LNE SSP). Pour vous aider dans la définition de votre besoin d'études et la commande des prestations associées, l'ADEME vous propose des recommandations, que vous retrouverez dans un document téléchargeable à la rubrique « Aide aux études - Cahier des charges ».

L'ADEME soutient également la mise en œuvre des mesures de gestion (dépollution, mise en place de dispositions constructives, etc.) retenues à l'issue des phases d'étude décrites ci-dessus. Ce soutien s'inscrit dans le cadre du fonds vert et concerne uniquement les friches issues d'anciens site ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement) ou relevant du Code minier. Selon les besoins opérationnels, les travaux de déconstruction et désamiantage de bâtiments, et de restauration écologique des sols peuvent également être soutenus.

### • Conditions

Ce dispositif s'adresse aux :

- collectivités locales,
- entreprises, industriels, et développeurs de projets ENR (Énergie renouvelable),
- aménageurs publics et privés (établissements publics d'aménagement, entreprises publiques locales, SEM (Société d'économie mixte locale), SPL (Société publique locale),
- promoteurs (public et privé), et bailleurs sociaux,
- EPF (Établissement public foncier) État et locaux,
- établissements publics territoriaux,
- autres porteurs (sauf particuliers).

### • Montant finançable

Cette aide peut aller de 50 % et jusqu'à 70 % pour une collectivité locale ou une petite entreprise ou dans le cadre d'une activité non-économique.

### • Dépôt du dossier

Le dépôt du dossier de candidature se fait directement sur le site de [l'ADEME](#). Voir les [conditions d'éligibilité et de financement](#).

**NB :** le dispositif Fonds Vert étant piloté par les Préfets de région, des spécificités locales peuvent exister. Aussi avant tout dépôt de dossier il est conseillé de consulter la page [Recycler les friches et le site Internet de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région concernée par le projet.](#)

## ANCT : le fonds de restructuration des locaux d'activités

Le Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités, géré par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, peut accompagner la reconversion de friches notamment en centre-ville. Ce fonds a pour vocation de faciliter la réalisation de projets immobiliers structurants pour soutenir la recomposition de la diversité de l'offre commerciale, artisanale et de services, qu'il s'agisse de projets de rénovation, de transformation ou de changement d'usage, les opérations de création ou de restructuration de locaux d'activité sur l'ensemble du territoire, et plus particulièrement dans les territoires identifiés pour leur fragilité.

### • Conditions

Les projets éligibles doivent porter sur :

- Des opérations commerciales, artisanales, de restauration ou de services.
- Des projets liés à l'économie sociale et solidaire, et des projets touristiques sous réserve de démontrer l'effet levier sur le tissu commercial et artisanal local.

Le Fonds de Restructuration des Locaux d'Activité finance, en priorité, les opérations dans les villes concernées par les programmes : **Action cœur de**

ville, Petites Villes de Demain, les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, ainsi que les Zones de Revitalisation Rurale et Zones d'Aides à Finalité Régionale

- **Montant finançable**

Prise en charge jusqu'à 50 % du déficit des opérations en qualité de dernier subventionnaire.

Le porteur de projet doit justifier d'une participation d'au moins 40 % du prix de revient.

## Europe : FEDER / FTJ

Il n'y a plus de fonds dédié à la réhabilitation des friches dans le Programme 2021 / 2027.

En revanche, il a des entrées :

- sur la rénovation énergétique des logements sociaux et des bâtiments publics ;
- sur les continuités écologiques (trames vertes et bleues) et l'adaptation au changement climatique ;
- ainsi que la mobilité durable avec les aménagements cyclables.

## La Région SUD : accompagner la reconversion des friches

En 2024, la Région SUD lance pour la 3e fois l'Appel à Manifestation d'Intérêt : « Friches : identification & reconversion ». Cette AMI a pour objectif d'élaborer avec les EPCI, une stratégie de recyclage du foncier, mais également de faire émerger des projets de reconversion de friches s'inscrivant dans les priorités régionales (économie circulaire, aménagement durable, développement économique industriel et protection et/ou renaturation de friches). Ainsi, cette AMI doit permettre de participer au financement des diagnostics préalables, de travaux de sécurisation du site, d'étude pré-opérationnelle et de faisabilité et d'acquisition foncière.

Depuis 2023, la subvention est plafonnée à 670 €/m<sup>2</sup> pour les opérations situées en centre-ville ou centre-bourg ou à 550 €/m<sup>2</sup> pour les opérations situées dans les quartiers de grand ensemble ou construction neuve

- **Dépôt du dossier**

Le dépôt du dossier de candidature se fait sur le site de l'ANCT : [fondscommerce.anct.gouv.fr](https://fondscommerce.anct.gouv.fr)

Toutes les informations sur <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/fonds-de-restructuration-des-locaux-dactivite-415>.

Le programme 2021/2027 est ici [Programme régional FEDER FSE+ FTJ Massif des Alpes 2021-2027 - Europe en Région Sud \(maregionsud.fr\)](https://maregionsud.fr/programme-regional-feder-fse-ftj-massif-des-alpes-2021-2027-europe-en-region-sud).

Le calendrier prévisionnel d'ouverture des appels à projets ici [Calendrier des appels - Europe en Région Sud \(maregionsud.fr\)](https://maregionsud.fr/calendrier-des-appels-europe-en-region-sud).

Globalement, le site Europe en Région Sud (maregionsud.fr) est très riche.

- **Conditions**

L'objectif de l'AMI est de faire émerger le plus possible de projets. La priorité sera ainsi donnée au financement d'études. Les éventuelles aides à l'acquisition foncière seront renvoyées à un arbitrage en fin d'année en fonction des crédits restants. D'autres conditions sont à noter :

- Seuls les EPCI peuvent candidater. Néanmoins, les actions précisées dans le cadre de leur candidature peuvent être portées par les communes, les syndicats mixtes, les sociétés publiques locales ou sociétés d'économie mixte, pour le compte de la collectivité dans le cadre d'un mandat de délégation de maîtrise

d'ouvrage ou d'une concession d'aménagement. Ces organismes, au cas où la candidature soit retenue, pourront bénéficier de l'aide financière régionale.

Il n'est pas nécessaire que les candidats aient la maîtrise foncière des terrains concernés.

Ils devront cependant faire état de leur relation avec le ou les propriétaires dans la constitution du dossier.

Les manifestations d'intérêts doivent être déposées au plus tard 3 mois avant la date prévue de mise en œuvre du projet.

### • **Montant finançable**

La troisième édition de cet AMI doit permettre de participer au financement des diagnostics préalables, des travaux de sécurisation du site ou d'urbanisme transitoire, des études pré-opérationnelle et de faisabilité, des acquisitions foncières liées à des projets définis dans le cadre de l'AMI. Les projets ne portant qu'exclusivement sur de la renaturation, bénéficieront d'un taux majoré.

Les candidats retenus bénéficient d'une aide à l'ingénierie dans le cadre des phases pré-opérationnelles et/ou d'une aide à l'acquisition foncière :

Sur le volet « études » le taux d'intervention s'élève à 40 % du montant subventionnable HT, équivalent au coût des études et des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (ce taux peut monter jusqu'à 60 % pour les projets de renaturation).

Sur le volet « sécurisation du site », le taux d'intervention s'élève à 20 % du montant subventionnable HT des travaux (40 % pour les projets de renaturation).

Sur le volet « acquisition foncière », le taux d'intervention s'élève à 20 % du montant subventionnable HT correspondant au coût de l'acquisition (taux de 40 % pour les projets de renaturation).

Ces taux peuvent être modulés à la hausse ou à la baisse en fonction de différents critères : qualité des projets, cohérence avec les attendus de la Région et plan de financement.

### • **Dépôt du dossier**

Pour être formellement recevable, toute candidature devra comporter l'intégralité des documents ci-dessous :

- une note d'opportunité explicitant la stratégie foncière du territoire (existante, à développer ...) et les intentions du candidat pour le devenir de la friche identifiée selon les connaissances qu'il possède (description du site, atouts et contraintes, orientations d'aménagement, maîtrise foncière, présences de nuisances induites, etc...);
- un tableau de synthèse complété des informations relatives au(x) site(s) en friche et dont le modèle sera envoyé par mail aux candidats ;
- carte de localisation de la ou des parcelles concernées ;
- un fichier SIG contenant le périmètre de la zone concernée au format shp ou geojson et des données attributaires reprenant le contenu du tableau de synthèse ;
- photo de la friche identifiée ;
- une délibération ou une décision sollicitant la Région dans le cadre de l'AMI (un projet de délibération est accepté au moment du dépôt du dossier) ;
- un plan de financement prévisionnel précisant le besoin en financement qu'il s'agisse d'études préalables, travaux de sécurisation, d'occupation temporaire ou d'acquisition foncière.

Le dossier de candidature doit être envoyé avant tout commencement d'exécution à l'adresse suivante : [amifriches@maregionsud.fr](mailto:amifriches@maregionsud.fr)

Le dossier est à intituler => AMI Friches - suivi du nom du site en friche.

Pour toute demande d'informations complémentaires, les bénéficiaires peuvent contacter les services de la Région à la même adresse numérique. Calendrier de dépôt et de sélection des candidatures.

Les manifestations d'intérêt et les projets sont déposés au fil de l'eau, au plus tard le 31/12/2024.

La présélection est réalisée au fil de l'eau par le biais d'un comité de sélection, composé de partenaires de l'AMI (État, EPF), qui pourra associer des acteurs publics experts du sujet (DREAL, DDT, ADEME, CEREMA etc...).

## L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

Les Établissements Publics Fonciers (EPF) peuvent aider à l'acquisition et au portage foncier d'une friche. Les missions des EPF incluent, en effet, la résorption des friches et en particulier des friches industrielles. Les EPF en tant que « maître d'ouvrage » peuvent également prendre en charge certains travaux de désamiantage, de déconstruction ou de dépollution.

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur a adopté un nouveau PPI (Programme Pluriannuel d'Interventions), pour la période 2021/2025, qui prévoit la création d'un fonds de recyclage foncier doté de 3,50 M€ par an soit 17,50 M€ sur la période.

L'EPF est porteur ou co-porteur des projets pour le compte des collectivités.

### • Conditions

Les critères d'utilisation du fond friches/EPF :

- Opération constituée d'une friche et de propriété de l'EPF
- Sortie opérationnelle avec un ou des opérateurs connus
- Justifier d'un surcout de travaux important
- Opération affichant au moins 33 % de Logement Locatif Sociaux ou/ et en accession sociale à la propriété
- Opération dédiée à l'économie productive
- Opération permettant la moindre artificialisation du foncier
- EPA (à titre exceptionnel)

### • Les modalités d'affectations du fonds friches/EPF

- Les notes sont graduées selon des critères impactant les bilans financiers.
- Une pondération sera également appliquée en fonction de la nature (Logements / Économie) et de la taille de l'opération entre 80 % et 100 %, aboutissant à une note qui permettra d'attribuer un montant des fonds Friches EPF avec des plafonds maximums (500K€ - 1 M€ - 1,50 M€).

Depuis 2021, il a ainsi accompagné 15 opérations pour un montant de 9 M€ de minorations foncières grâce à ce fonds. Pour la seule année 2023, c'est une opération située à Monteux pour réaliser du logement en complément du fonds friche de l'État au titre du Plan de Relance, qui a pu en bénéficier. De même, des opérations à Villelaure, Lançon de-Provence, Saint-Martin de Crau ou Cannes ont bénéficié de ce dispositif en 2023.

Thématiques	Notes sur critères
Sobriété foncière	de 9 à 24
Surcoûts/bilans financiers déficitaires	de 4 à 14
Qualification de la friche qui est obligatoirement propriété de l'EPF (industrielle, urbaine, ...)	de 1 à 5
Démarche environnementale (selon les labels environnementaux)	de 0 à 10
Sites pollués / Amiantés (selon la nature du site : sols et bâtiments)	de 0 à 5
Politique publique nationale et régionale (selon la nature de l'opération)	de 0 à 5



## La banque des territoires

### Le prêt « Gaïa territorial »

La banque des territoires propose un prêt (le prêt « Gaïa territorial ») dédié au portage foncier et à **l'aménagement urbain pour accélérer le développement de l'industrie locale**. Les friches sont éligibles à cette offre de prêt. La banque des territoires peut intervenir de manière directe sur l'immobilier ou *via* ses participations dans des entreprises publiques locales ou dans des fonds de dépollution, notamment les fonds Ginkgo et Bronwfields.

#### • Conditions

Vous êtes :

- Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs satellites
- Les établissements publics fonciers (EPF)
- Les établissements publics fonciers locaux (EPFL),
- Les établissements publics fonciers et d'aménagement (EPFA),
- Les établissements publics d'aménagement (EPA)
- Les grands ports maritimes et les ports autonomes
- Les chambres consulaires ;
- Les associations syndicales autorisées (ASA)
- Les autres établissements publics administratifs (EPA)
- Les autres établissements publics industriels et commerciaux (EPIC).
- Toutes autres personnes morales de droit public (dont les GIP).

Prêt Gaïa Territorial : projets éligibles

- Acquisition de parcelles de terrain
- Acquisition du foncier destiné à être donné à bail à des tiers
- Portage foncier et constitution de réserves foncières destinés à être revendus à un tiers
- Logement social et accession sociale
- Friches (industrielles, commerciales, ferroviaires, militaires et tertiaires) et industrie
- Sobriété foncière, nature et biodiversité
- Redynamisation urbaine

- Travaux d'aménagement des parcelles ;
- Coûts de remembrement des parcelles ;
- Études liées au foncier (mise en état des sols, sondages, études archéologiques) à l'exclusion des études d'aménagement liées au bâti ;
- Coûts de dépollution ;
- Coûts de démolition ;
- Coûts de viabilisation (voirie, raccordements des réseaux hors raccordement au bâti) ;
- Surcoûts liés aux travaux d'adaptation au sol ;
- Coûts des mesures compensatoires de l'étude d'impact.

#### • Montants finançables

Taux	Taux du Livret A + 80 % Inflation : selon barème mensuel, à neutralité actuarielle
Durée	Gaïa Territorial court terme : 5 ans maximum pour le portage ou la constitution de réserves foncières Jusqu'à 3 ans maximum pour le portage immobilier Gaïa Territorial long terme : Jusqu'à 60 ans maximum pour les projets de redynamisation urbaine et friche et industrie Jusqu'à 60 ans maximum pour les projets de redynamisation urbaine et friche et industrie
Quotité de financement	100 % du besoin d'emprunt

#### • Dépôt de dossier

Au format papier par courrier postal, à la direction régionale concernée de la Caisse des Dépôts et Consignations – rubrique « Vos contacts en région » sur le site <https://www.banquedesterritoires.fr/>.

Ou au format numérisé par courrier électronique, à votre interlocuteur habituel en direction régionale le cas échéant, et à l'adresse générique [provencealpeazur@caissedesdepots.fr](mailto:provencealpeazur@caissedesdepots.fr).

## Appui à la trajectoire de sobriété foncière des villes moyennes

- **Conditions**

Vous êtes

- Une commune ou intercommunalité signataire d'une convention Action Cœur de Ville (ACV)
- Une structure ou un opérateur d'une collectivité ACV

- **Vos objectifs**

- Limiter l'étalement urbain et l'extension des espaces périphériques, notamment en confortant l'attractivité de la ville-centre.
- Favoriser la requalification des espaces existants, à la fois par des opérations de renouvellement urbain, de recyclage des friches, de transformation du foncier déjà artificialisé, en centre-ville ou dans les zones commerciales et économiques d'entrées de ville.
- Favoriser le maintien et le développement des espaces naturels et agricoles, par des actions de préservation des espaces existants, mais également des actions en matière de désartificialisation / renaturation des espaces artificialisés.

- **L'offre**

Nous vous proposons un accompagnement global pour vos projets qui inscrivent le développement de votre territoire dans une logique de sobriété foncière. L'offre comprend :

- Un appui en ingénierie pour la définition d'une stratégie globale en matière de sobriété foncière.
- Un appui en ingénierie pour la structuration de vos projets de renouvellement urbain ou de renaturation des espaces artificialisés.
- Le financement de vos projets d'aménagement urbain associés, par des prêts (PRU ACV, PSPL Transformation écologique, PSPL Cohésion sociale et territoriale, PSPL Investissement public, Gaïa) et des investissements dans des sociétés de projets.
- La consignation pour sécuriser les opérations immobilières et le traitement des friches.
- L'accompagnement au déploiement de nouveaux services.
- Le soutien à la définition et à la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme temporaire.

- **Montants finançables**

- **Dépôt de dossier**

Pour plus d'information contactez la direction régionale concernée de la Caisse des Dépôts et Consignations – rubrique « Vos contacts en région » sur le site <https://www.banquedesterritoires.fr/>.

Ou par courrier électronique, à votre interlocuteur habituel en direction régionale le cas échéant, et à l'adresse générique [provençalpeazur@caissedesdepots.fr](mailto:provençalpeazur@caissedesdepots.fr).

## Références bibliographiques

### Références bibliographiques principales (par ordre chronologique du plus récent au moins récent)

Les références bibliographiques mentionnées ici concernent l'ensemble des ouvrages utilisés pour rédiger le présent guide et sont mentionnées dans le but de pouvoir approfondir et/ou mieux comprendre chacun des items proposés dans le guide en plus de donner une visibilité à leur auteur.

- 1. CEREMA, 2023**  
KIT CARTOFRICHES. Aide au montage d'un observatoire de friches.
- 2. AUCM, 2023**  
Études sur les friches Thiers DORE ET MONTAGNE. Méthodologie.
- 3. RÉGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR, 2023**  
AMI FRICHES-IDENTIFICATION ET RECONVERSION
- 4. MTECT/DGALN/DHUP, 2023**  
Rapport de présentation du décret précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme.
- 5. LIFTI, 2022**  
Guide pratique de la reconversion des friches.
- 6. ASSEMBLÉE NATIONALE N°3811, 2021**  
Rapport d'information sur la revalorisation des friches industrielles commerciales et administratives
- 7. CEREMA, 2021**  
Cahier méthodologique. Recherche méthodologique de repérage, qualification et vérification des friches sur l'espace azuréen.
- 8. ADEME, 2021**  
Guide méthodologique. Intégrer les friches à risque de pollution dans les démarches de planification territoriale.

- 9. EPFL Savoie, 2019**  
Création de l'Observatoire des Fiches Économiques de Savoie. Rapport final.
- 10. AUDELOR, 2017**  
« Foncier dévalorisé »/ friches urbaines du Pays de Lorient. Présentation de la démarche d'étude à EPF de Bretagne.
- 11. AUCAME, 2016**  
Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain.

### Références bibliographiques secondaires et articles à consulter

- 12. CCI PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR, 2023**  
Guide méthodologique. Accompagnement à la réalisation des inventaires des Zones d'Activité Économique.
- 13. AURG, 2022**  
Méthodo. Identification et qualification des friches. Un potentiel pour le ZAN.
- 14. INSTITUT PARIS REGION, 2021**  
Note rapide n°929. Requalifier les friches : un enjeu majeur de l'aménagement durable francilien.
- 15. EPFGE et agences d'urbanisme de Lorraine, 2021**  
Atlas des friches de Lorraine, note explicative.
- 16. Les dossiers de la DRE Picardie, n° 49, mars 2008**  
Situation des friches d'activités en Picardie





› <https://connaissance-territoire.maregionsud.fr>

### Les auteurs

<b>Alexandra PHILIP</b>	Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var (Audat.Var)
<b>Orianne GANGA</b>	Agence d'urbanisme azurienne (AUA)
<b>Luc GARNIER</b>	Agence d'Urbanisme Pays d'Aix – Durance (AUPA)
<b>Yoann LE POSTOLLEC</b>	Agence Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV)
<b>Laure VIDAL</b>	Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM)
<b>Jérôme CROZY</b>	DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur
<b>Pierre JOLLY</b>	ADEME Provence-Alpes-Côte d'Azur
<b>Christelle BREEM</b>	ANCT Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse
<b>Juliette PARADIS</b>	ANCT Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse
<b>Benoit FANJEAU</b>	Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – SUD
<b>Élodie GARIDOU</b>	Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – SUD
<b>Nicolas PELE</b>	CEREMA Provence-Alpes-Côte d'Azur

Cette étude a été réalisée par le réseau des Agences d'urbanisme régional (pilotage AUDAT), en partenariat avec le Service Connaissance du Territoire de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre du partenariat Région-Agences d'urbanisme 2023.

Photo de couverture : © Friche industrielle des Mouissèques - La Seyne sur Mer 2022



agence nationale  
de la cohésion  
des territoires

