

Le réseau des



CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

OBSERVATION DU FONCIER ÉCONOMIQUE RÉGIONAL

**ACTION 2 : CRÉATION D'UNE BASE DE DONNÉES RÉGIONALE DES FRICHES EN ZAE ET
RÉDACTION D'UNE NOTE D'ANALYSE**

Méthodologie

09 janvier 2024

Sommaire

1. Ambition et objectifs

2. Etat des lieux des démarches existantes sur l'observation des friches

2.1. *Benchmark des observatoires locaux des friches*

2.2. *Benchmark des observatoires locaux des friches en région Sud*

2.3. *Analyse synthétique du benchmark*

3. Etat des lieux des données existantes sur l'observation des friches

3.1. *Outils de visualisation des friches*

3.2. *Bases de données existantes*

4. Processus méthodologique

5. Livrables

6. Résultats

1. Ambition et objectifs

1. Ambition et objectifs

Ambition

Identifier des gisements fonciers déjà artificialisés en Zone d'Activité Economique (ZAE) à mobiliser et valoriser pour contribuer à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette et au développement économique du territoire.

Objectifs de l'action

1. Elaborer une méthode d'identification et de qualification des friches en ZAE toutes vocations confondues.
2. Créer une base de données régionales des friches en ZAE à partir des démarches, dispositifs et données locaux et nationaux existants.
3. Qualifier les friches précédemment identifiées par le biais d'entretiens avec les acteurs du territoire.
4. Analyser et valoriser ladite base de données à travers une note de synthèse.

2. Etat des lieux des démarches existantes sur l'observation des friches

2. Etat des lieux des dispositifs et données existants sur l'observation des friches

Que dit la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ?

Définition d'une friche : s'appuie sur le **code de l'urbanisme article L111-26** « Au sens du présent code, on entend par "friche" tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, **inutilisé** et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle **ne permet pas un réemploi** sans un aménagement ou des travaux préalables. »

Le décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 précise les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme :

- Le critère d'**inutilisation** : la parcelle peut être caractérisée par « *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* » ou être le siège de « *locaux ou d'équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités* ».
- L'**impossibilité de réemploi** de la friche, est précisé tel que « *les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné* ». L'existence d'une friche sera reconnue si de tels travaux présentent « *un coût significatif, voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part* ».

Le CEREMA (Urbansimul et Cartofriches) et LIFTI (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes) s'appuient sur la définition du code de l'urbanisme Article L111-26 pour leurs travaux sur les friches.

Quelles orientations ?

« Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

- Des friches constructibles ;
- Des locaux vacants ; »

2. Etat des lieux des dispositifs et données existants sur l'observation des friches

Que dit le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur (adopté en juin 2019) ?

REGLE LD1-OBJ5 B : « Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celles-ci étant réservées prioritairement à l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain. »

Propositions de modalités de mise en œuvre de la règle : « Améliorer la connaissance des ZAE par le repérage des friches et l'observation du foncier économique à travers des outils et méthodes éprouvés. »

La définition retenue pour l'étude est celle relevant du code de l'urbanisme.

2.1. Benchmark des observatoires locaux des friches

	Initiateurs Partenaires	Type de friches observées	Date de créatio n	Bases de données utilisées	Qualification des friches	Mise à jour des données	Résultats et visualisation des données	Limites
Observatoire des friches économiques de la Savoie	• ADEME • Agence Alpine des Territoires • Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement • Conservatoire d'espaces naturels • DREAL des deux Savoie • Kaizen Avocats	• Agriculture • Artisanat • Commerce • Industrie • Tourisme • Transport • Et autres	2017	Recensement avec l'appui des élus locaux Qualification des friches avec : • Inventaire historique des sites industriels de la région Auvergne Rhône-Alpes • Plans de prévention des risques naturels et technologiques • Servitudes publiques • Cadastre • BASIAS, BASOL, Base de données ICPE • PLU(i) et Cartes communales • Visites terrain	Notation de 1 à 5 • Occupation du site • Risque potentiel pour l'environnement • Risque potentiel pour la population • Nature de la propriété • Situation et accessibilité • Règlement d'urbanisme et servitudes	Au fil de l'eau	• Outil de visualisation en ligne • 117 friches recensées et 26 sites vacants	
Observatoire de la Marne	• DDT • Mise à jour des données en 2019 par l'agence d'urbanisme de Reims	• Ferroviaire • Militaires • Industrielles	2009	• Basias • Basol • BD ORTHO 2013 • PLU • Visites terrain <i>Données implémentées sur Cartofriche</i>	• Bati ou non, • Ancienne ou nouvelle activité	Mise à jour annuelle Identification au fil de l'eau	Données shapefile téléchargeable en ligne. 250 friches	La superficie des friches n'est plus retenue depuis 2019

2.1. Benchmark des observatoires locaux des friches

	Initiateurs Partenaires	Type de friches observées	Date de création	Bases de données utilisées	Qualification des friches	Mise à jour des données	Résultats et visualisation des données	Limites
Observatoire des friches de l'Ain	Réseau foncier de l'Ain, composé de l'EPF, du Département, de la SAFER et de la DDT de l'Ain	- Habitat - Industrie - Commerce - Autres activités (bâtiments agricoles, écoles, hôpitaux, équipements publics, terrains anthropisés (friches sans bâti))	2019	Enquête en ligne auprès des communes et EPCI du territoire <i>Données implémentées sur Cartofriche</i>	- Type de friche - Propriétaire - Surface de la parcelle - Localisation - Age de la friche - Etat du bâti - Pollution du site	Recensement annuel auprès des collectivités via un questionnaire	285 friches	La mise à jour dépend de l'implication des collectivités
Observatoire - Lorraine	- Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) - Les agences d'urbanisme lorraines (Agape, Aguram, Scalen)	- Militaires - Industrielles - Commerciales - Administratives - Touristiques	Entre 2014 et 2018	- Basias - Basol, - Cadastre - INSEE <i>Données implémentées sur Cartofriche</i>	- Surface - Type de propriétaire principal (privé ou public)	Mise à jour au fil de l'eau, questionnaire en ligne pour signaler une nouvelle friche. Vérification par les services de l'EPFGE et les agences d'urbanisme	Outil de visualisation en ligne. 573 friches	La mise à jour dépend de l'implication des collectivités

2.1. Benchmark des observatoires locaux des friches

	Initiateurs Partenaires	Type de friches observés	Date	Bases de données utilisées	Qualification des friches	Mise à jour des données	Résultats et visualisation des données	Limites
Observatoire – Grand Angoulême	Communes de l'EPCI du Grand Angoulême	Définition du SRADDET « espace bâti ou non, dont la fonction (équipement, activité, en état ou démolition. » Tout type de friches sont recensées	2016, 2019, 2020, 2021	- Fichiers fonciers - MAJIC - THLV (Taxes sur les Logements Vacants) - Locomvac - PLU - MOS - Google Streetview - Visites terrain <i>Données implémentées sur Cartofriche</i>	- Nom de la friche - Dernière activité - Etat de la friche - Surface du bâti - Surface de la parcelle - Projet sur la friche	Mise à jour lors des révisions des documents d'urbanisme	Outil de visualisation en ligne, 1 200 friches	Dernière mise à jour : 14 mai 2021

2.2. Benchmark des démarches des observatoires locaux des friches en région Sud

	Initiateurs Partenaires	Type de friches observées	Méthodologie / BDD utilisées	Résultats	Limites
Espace Azuréen	- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - EPF PACA - Cerema	- Tertiaire - Industrielle ou artisanale - Habitat - Agro-industrielle - Touristique - Infrastructures de transport	- Enquête en ligne auprès de 10 EPCI - Analyse des bases de données existantes (fichiers fonciers habitat et activités) : repérage des friches d'habitat et repérage de la vacance longue des locaux d'activité.	1 942 friches identifiées : - AMI national : 4 - Carto partie validée : 23 - Fichiers fonciers habitat : 264 - Fichiers fonciers activités : 1 616 - Enquête en ligne : 23 - Sud Foncier éco : 12	Fiabilité des bases de données existantes (fichiers fonciers). La qualité des remontés sur les friches dépend de l'implication des acteurs de terrain.
Inventaire Métropolitain des Friches Urbaines	- Initiateurs : Métropole Aix-Marseille-Provence - Partenaires : Agence d'urbanisme de d'agglomération Marseille et l'agence d'urbanisme du Pays d'Aix	- Industrielle - Militaire - Agricole - Commerciale - Infrastructure et transport - Tertiaire - Hospitalière - Habitat	- Repérage/fiabilisation : analyse des bases de données existantes, LOCOMVAC, ICPE, Data InfoGreffé, Sitadel, DVF (Demande de Valeurs Foncières). - Analyse des bases de données existantes (fichiers fonciers habitat et activités) : repérage des friches d'habitat et repérage de la vacance longue des locaux d'activité. - Vérification des données : vérification manuelle réalisée par les agences d'urbanisme (AGAM, AUPA)	215 friches industrielles potentielles repérées, près de 740 000m² avant vérification et 33 friches pour 40 700m² après vérification.	Un écart conséquent entre friche potentielle et friche avérée dans les résultats. Utilisation de BDD soumise à autorisation.

2.2. Benchmark des démarches des observatoires locaux des friches en région Sud

	Initiateurs Partenaires	Type de friches observées	Méthodologie / BDD utilisées	Résultats	Limites
Sud Foncier éco	Initiateur : Région Provence-Alpes-Côte d'Azur Partenaires : Le réseau des CCI de PACA	« Terrain laissé à l'abandon à la suite de l'arrêt de l'activité qui s'y exerçait, de taille importante, plus modeste ou de petite taille. »	• Périmètre ZAE Sud Foncier éco 2018 • Google street view et connaissance terrain	8 ZAE identifiées comme friche dans le cadre des travaux réalisés sur la catégorisation des ZAE (5 dans les Alpes-Maritimes, 2 dans les Bouches-du- Rhône et 1 en Vaucluse)	Prend en compte l'ensemble du périmètre de la ZAE et non les parcelles.
L'AURAV	L'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse, dans le cadre de la Loi Climat et Résilience et des observatoires de l'habitat et du foncier	Définition code de l'urbanisme - Article L111-26 Friches constructibles en ZAE.	Recensement Terrain sur 5 EPCI.		

2.3. Analyse synthétique du benchmark

 Points forts	 Points de vigilance
• Des partenariats d'initiateurs essentiels pour le fonctionnement de ces observatoires, regroupant divers acteurs locaux. • Une définition commune des friches entre tous les observatoires, s'appuyant sur celle du code de l'urbanisme Article L111-26. • Des bases de données complétées par des enquêtes à destination des collectivités et des visites terrains. • La majorité des observatoires ayant implémentés leurs données dans Cartofriches, permettant de disposer d'une vision d'ensemble des friches à l'échelle nationale. • Aucun critère de superficie, permet d'avoir une connaissance fine du foncier à réutiliser.	• Des bases de données (Fichiers Fonciers, Basias, Basol, Locomvac) complexes à appréhender, à mettre à jour et pouvant présenter des incohérences avec la réalité. • Une mise à jour des observatoires dépendant principalement d'une implication au fil de l'eau des collectivités (signalement de nouvelles friches). • Un écart conséquent entre friche potentielle et friche avérée dans les résultats.

3. Etat des lieux des données existantes sur l'observation des friches

3.1. Outils de visualisation des friches

	Typologie de l'outil	Avantages	Limites
Géofriches	Plateforme numérique d'aide à la décision pour le pilotage et la reconversion des friches. Développé en partenariat avec Tesora, Modaal et le laboratoire EVS avec le soutien de la Région AURA, service gratuit pour les collectivités.	Permet, entre autres, d'accéder à plusieurs indicateurs et tableaux de bords à travers un croisement des différentes bases de données, notamment publiques. Donne des recommandations et des clés aux collectivités dans une ambition de recycler leur foncier / friche.	
Urbanvitaliz	Outil d'aide à la décision pour la reconversion des friches. Service gratuit pour les collectivités porté par le CEREMA.	Service public gratuit. Celui-ci donne des recommandations et des clés aux collectivités dans une ambition de recycler leur foncier / friche.	Ce service s'adresse exclusivement aux collectivités (aide à la décision, recommandations ...) sur une échelle géographique restreinte, soit celle de la commune.
Bénéfriches	Outil d'aide à la décision pour la reconversion des friches. Développé par l'ADEME à destination des collectivités (produit en construction).	Solution numérique de calcul des impacts positifs de la reconversion de friche aux chargés d'opération d'aménagement pour favoriser la prise de décision pour tout type de projet d'aménagement.	

3.1. Outils de visualisation des friches

	Typologie de l'outil	Avantages	Limites
Cartofriches	Outil de visualisation + base de données Développé par le CEREMA, en libre accès.	Agrégation de plusieurs bases de données existantes : BASIAS, BASOL. Base de données en libre accès.	Les données ne sont pas homogènes sur le territoire national. Les territoires pour lesquels des observatoires locaux existent comportent plus de sites. Manque de fiabilité et mise à jour des bases de données complexes.
Urbansimul	Outil de visualisation. Développé par le CEREMA et l'INRAE accessible qu'aux personnes physiques appartenant à des structures ayant accès aux données foncières.	Les friches présentes dans Urbansimul sont issues du recensement réalisé par le CEREMA : Cartofriche.	

3.2. Bases de données existantes

	Définition	Visualisation / téléchargement des données	Avantages	Limites	Données à réutiliser pour l'identification et la qualification des friches en ZAE
BASIAS	Base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles (qu'il s'agisse d'industries lourdes, manufacturières, etc.) ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes (par exemple les blanchisseries, les stations-services et garages, etc.).	Visualisation des données sur Géofriches. Base de données en libre accès.	L'historique de la base de données.	Localisation non précise : peu de numéro de rue (37% sur Avignon) → identification de la parcelle impossible sans le numéro de rue. Aucune données géolocalisées pour les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse. Une qualité variable des informations.	Sites géolocalisés en friche et partiellement en friche présents en ZA.
BASOL	Base de données des anciens sites industriels et activités de services.	Visualisation des données sur Géofriches. Base de données en libre accès.	L'historique de la base de données.	L'information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée ne couvre pas tous les types de pollution.	Sites présents en ZA.

3.2.Bases de données existantes

	Définition	Visualisation / téléchargement des données	Avantages	Limites	Données à réutiliser pour l'identification et la qualification des friches en ZAE
LOCOMVAC	Il concerne des locaux commerciaux et professionnels vacants au sens fiscal c'est-à-dire qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ d'application de la cotisation foncière des entreprises (CFE)	Sur demande auprès de la DGFIP, à disposition des EPCI.	Permet de pré-cibler des locaux potentiellement vacants.	Ne permet pas de préjuger de manière certaine, dans toutes les situations, de l'absence d'occupation du local. Ce qui peut, parfois, rentrer en confrontation avec la réalité du terrain.	/
Cartofriche	Base de données issues de l'outil de visualisation Cartofriche.	Base de données en libre accès.	Agrégation de plusieurs bases de données existantes : BASIAS, BASOL.	Les données ne sont pas homogènes sur le territoire national. Les territoires pour lesquels des observatoires locaux existent comportent plus de sites. Fiabilité et mise à jour des bases de données mobilisées.	Toutes les friches présentes en ZA.

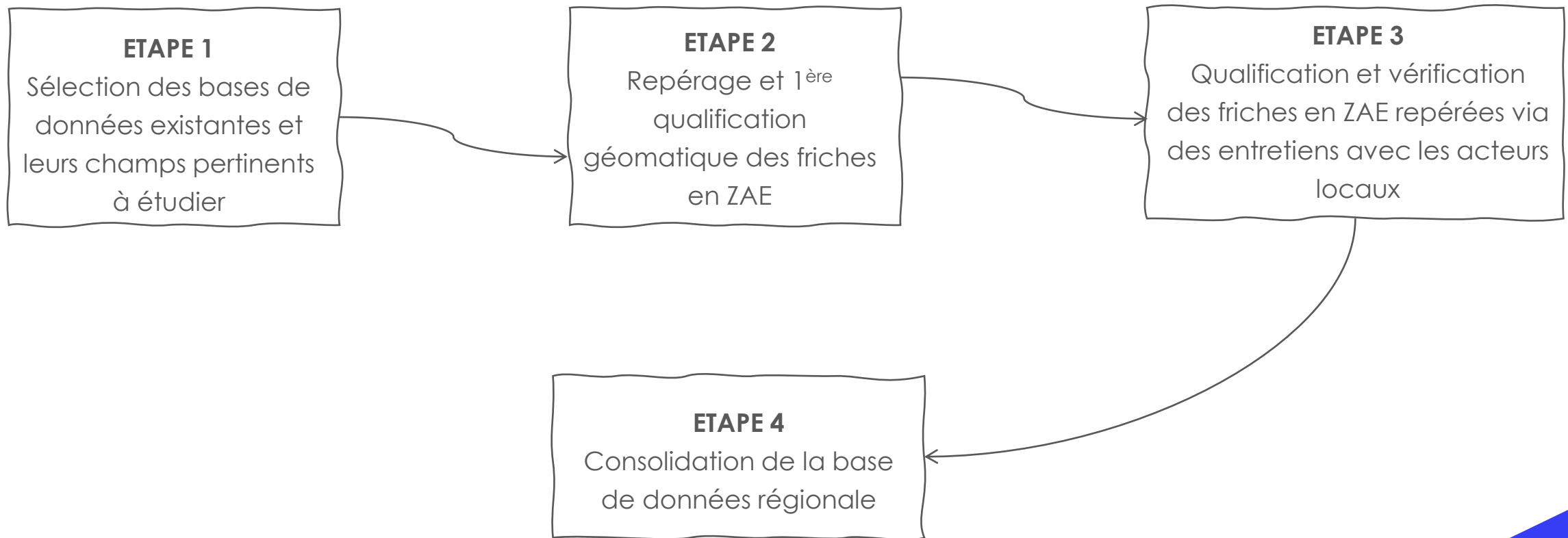
3.2.Bases de données existantes

	Définition	Visualisation / téléchargement des données	Avantages	Limites	Données à réutiliser pour l'identification et la qualification des friches en ZAE
Fichiers fonciers - MAJIC	Les Fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC (Mise à jour des informations cadastrales) de la DGFIP, et enrichis par le CEREMA. Ce sont des données issues de sources fiscales, et notamment de la taxe foncière.	Sur demande auprès de la DGFIP, à disposition des collectivités, et de toute autre entité chargée d'une mission de service public	Décrivent de façon détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Ils permettent aux acteurs publics des analyses fines et comparables à l'échelle de leur territoire à travers de nombreux domaines tels que l'occupation du sol, l'aménagement, le logement, le risque et l'énergie.	Les Fichiers fonciers sont une source riche mais pouvant être complexe à appréhender en termes de structure de tables de données. Dès lors, il est conseillé d'utiliser des données préalablement agrégées.	Identification des propriétaires des parcelles cadastrales (public/privé) et leurs surfaces.

4. Processus méthodologique

4. Processus méthodologique

Synthèse du processus méthodologique



4. Processus méthodologique

Etape 1 : Sélection des bases de données existantes et leurs champs pertinents à étudier

		Bases de données	Champs retenus	Ajout d'un champ « SOURCE » pour rappeler l'origine de la friche.
BDD retenues pour l'identification des friches	{	Cartofriches (198 friches en ZAE)	Nom du site Statut du site Ancienne activité Identification de la friche	
		BASIAS (564 friches en PACA)	Nom du site Code Naf Valeur Naf Etat du site Site réaménagé Pollution du site	
		BASOL	Nom du site Pollution du site	
BDD retenues pour la qualification des friches	{	SUD Foncier éco (8 friches - BDD catégorisation des ZA + 12 friches espaces Azuréen)	Nom du site	
		Cadaastre	Référence cadastrale de la parcelle en friche	
		SUD Foncier éco (périmètre des ZAE)	Nom ZAE Vocation dominante	
		BDD bâtiments	Occupation du site Nombre de bâtiment(s) Emprise au sol des bâtiments	
		Fichiers fonciers/MAJIC	Type de propriétaire (public/privé)	
		Fichiers SIRENE	Ancienne activité du site	

4. Processus méthodologique

Etape 1 : Sélection des bases de données existantes et leurs champs pertinents à étudier

Test sur la base de données **BASIAS**

Données disponibles en région SUD	Taux de remplissage
Nom du site	100%
Code Naf et valeur Naf	100%
Etat du site	68%
Adresse/coordonnées X;Y	45% (10 572) avec coordonnées XY 25% (5 876) avec adresse 30% (6 860) sans adresse ni coordonnées XY
Site en friche	26%
Site réaménagé	28%

Etat du site	Nombre de site	%
Activité terminée ★	10672	45,8%
En activité	4970	21,3%
En activité et partiellement en friche ★	19	0,1%
En activité et partiellement réaménagé	102	0,4%
Ne sait pas ★	7482	32,1%
Partiellement réaménagé et partiellement en friche ★	63	0,3%
Total général	23308	100,0%

Site en friche	Nombre de site	%
Non	5381	23,1%
Oui ★	564	2,4%
Partiellement ★	129	0,6%
Ne sait pas ★	17234	73,9%
Total général	23308	100,0%

Site réaménagé	Nombre de site	%
Non	1023	4,4%
Oui	5219	22,4%
Partiellement	180	0,8%
Ne sait pas	16886	72,4%
Total général	23308	100,0%

★ Données sélectionnées : 13 426 sites (58%)

4. Processus méthodologique

Etape 1 : Sélection des bases de données existantes et leurs champs pertinents à étudier

*Test sur la base de données **BASIAS***

★ 13 426 sites sélectionnés :

- 3 349 avec des coordonnées XY
- 4 935 avec une adresse
- 5 142 sans adresse ni coordonnées (uniquement la commune)

→ **8 284 sites sélectionnés**

Test sur la commune d'Avignon :

Aucune données géolocalisées pour le Vaucluse

Etape 1 : Géolocalisation des adresses

Etape 2 : Sélection des sites en ZA : 70 sites → 26 localisés au numéro de rue



Localisation non précise : peu de numéro de rue (37% sur Avignon) → identification de la parcelle impossible sans le numéro de rue.
Aucune données géolocalisées pour les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse.

4. Processus méthodologique

Etape 1 : Sélection des bases de données existantes et leurs champs pertinents à étudier

*Test sur la base de données **BASOL***

Les données sont téléchargeables à l'échelle nationale, régionale et départementale ;

Les données sont proposées aux format Excel et Shapefile ;

La fréquence de mise à jour des données est quotidienne.

Nombre de sites identifiés en région Sud : 399 (275 sous forme de polygone et 124 sous forme de point)

Nombre de sites identifiés en ZAE : 149 (72 sous forme de polygone et 77 sous forme de point)

Données disponibles en région SUD	Taux de remplissage
Code métier	100%
Statut	100% (en cours : 61% / clôturée : 39%)
Description (présente l'historique de l'activité)	98%

Recherche par mot clé

- « friche » : 9 sites
- « réserve » : 8 sites
- « abandonné » : 6 sites
- « vacant » : 1 site
- « potentiel foncier » : 0 site
- « gisement » : 0 site

4. Processus méthodologique

Etape 1 : Sélection des bases de données existantes et leurs champs pertinents à étudier

*Test sur la base de données **Cartofriches***

Nombre de sites identifiés en région Sud : 853

Nombre de sites identifié en région Sud en ZAE: 198

Département	Nombre de friches en ZAE (Cartofriches)
Bouches-du-Rhône	109
Vaucluse	29
Alpes Maritimes	28
Alpes-de-Haute-Provence	17
Var	10
Hautes-Alpes	5
Total	198

Région Sud : 853 friches – 4% des friches recensées en France sont en région Sud.

ZAE : 198 friches – 23% des friches recensées en région Sud sont en ZAE.

4. Processus méthodologique

Etape 1 : Sélection des bases de données existantes et leurs champs pertinents à étudier

Test sur la base de données **Cartofriches**

Données disponibles en région SUD en ZAE	Taux de remplissage
★ Nom du site	100%
★ Type de friche (habitat, industrielle, mixte)	3%
★ Statut du site	81%
★ Ancienne activité	79%
Pollution du site	3%
★ Identification de la friche	100%

Statut du site	Nombre de site	%
Friche avec projet	28	14%
Friche potentielle	130	66%
Friche reconvertie	2	1%
Inconnu	38	19%
Total général	198	100%

Pollution du site	Nombre de site	%
Inconnu	192	97%
Pollution avérée	4	2%
Pollution inexistante	2	1%
Total général	198	100%

Identification de la friche sur Cartofriche	Nombre de friches	%
Appel à projet Fonds Friches	28	14%
Cerema AO Ademe	4	2%
Contributeur Cerema	5	3%
Contribution utilisateur	1	1%
Friche étude Ademe 2021	9	5%
Friche étude Ademe 2021, intéressante pour du PV au sol	6	3%
Site Basias ou Basol non vérifié par le Cerema	132	67%
Site Basias ou Basol vérifié par le Cerema en 2020	13	7%
Total	198	100%



A l'échelle de la Région SUD **633** sites proviennent de BASIAS ou BASOL.

Dans la BDD BASIAS : **564** sites identifiés en friches

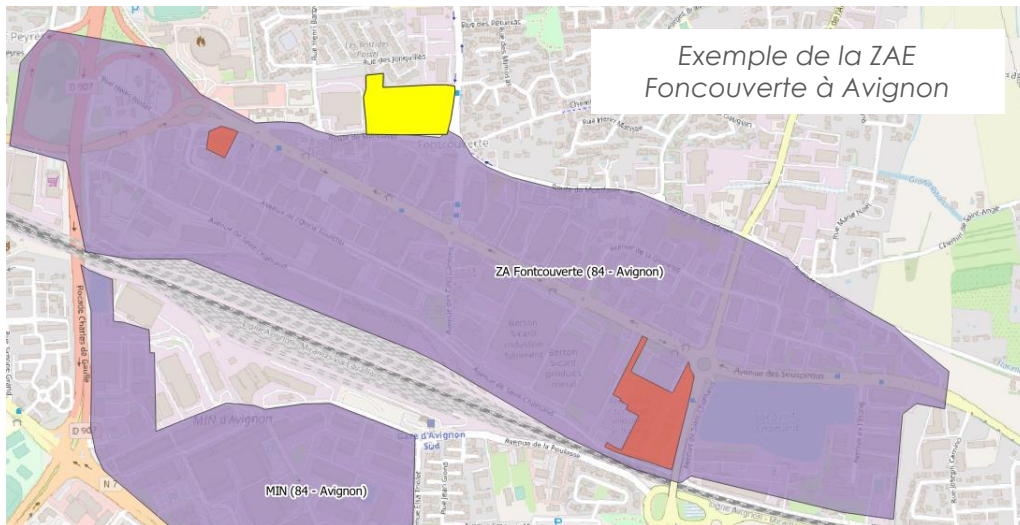
Dans la BDD BASOL : **9** sites identifiés via le mot clé « friche »

4. Processus méthodologique

Etape 2 : Identification géomatique des friches

➤ Sélection des friches en ZAE

- Identification des friches en ZAE et contigües au périmètre des ZAE de SUD Foncier éco ;



- ➔ La friche en jaune sera conservée car elle jouxte une ZAE.

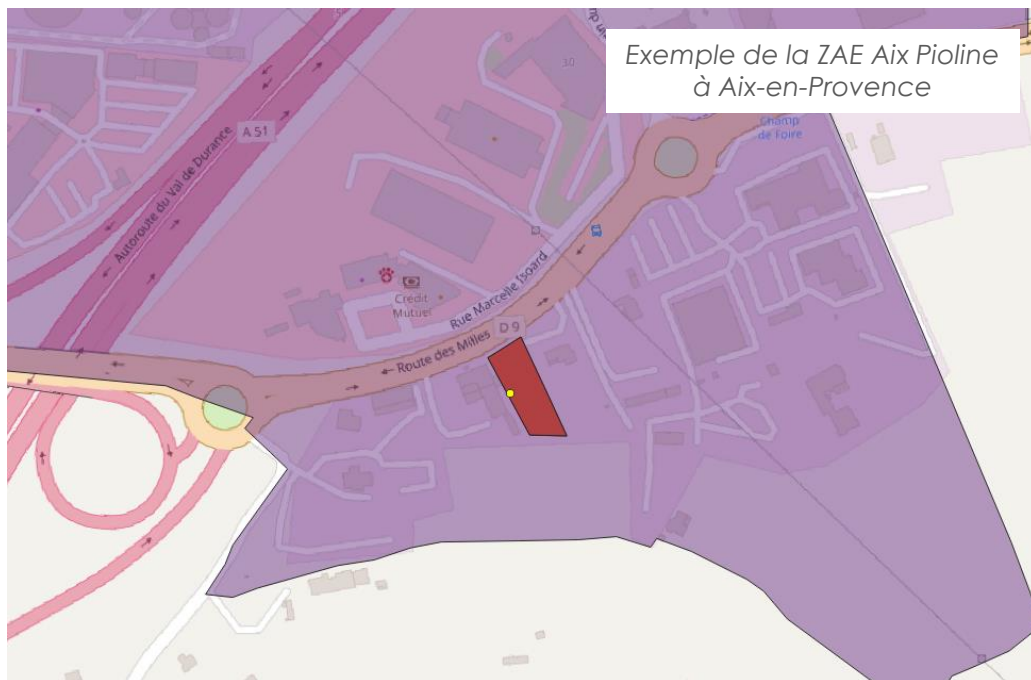
- Suppression des friches hors ZAE.

4. Processus méthodologique

Etape 2 : Identification géomatique des friches

➤ Nettoyage de la base de données

Suppression des doublons : croisement des différents périmètres des BDD, lorsque 2 périmètres sont identiques, 1 seule friche sera gardée ;



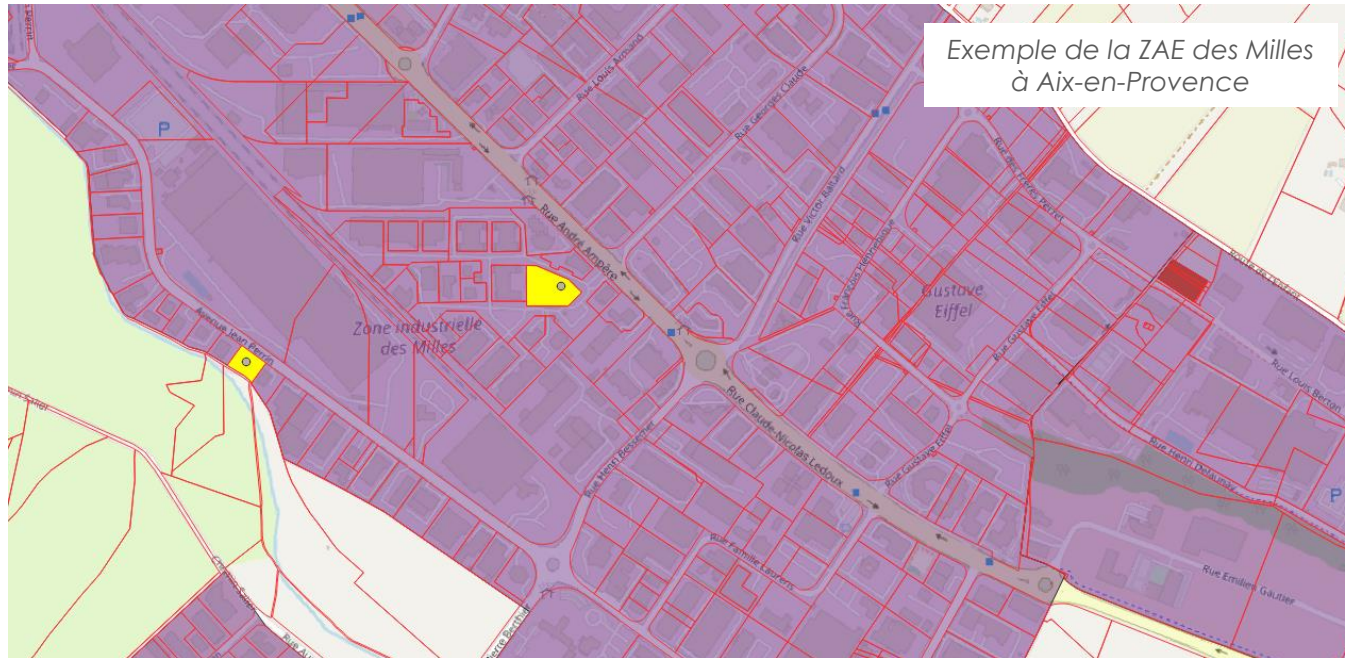
➔ La friche en jaune (basias) sera supprimée car elle vient en doublon de la friche en rouge (cartofriches).

4. Processus méthodologique

Etape 2 : Identification géomatique des friches

➤ Création de périmètre

Les friches issues des bases de données BASIAS et BASOL n'ont pas de périmètre (données ponctuelles), il leur sera attribué le périmètre de la parcelle sur lesquelles elles sont situées*.



➔ Les friches identifiées en ponctuelles (en gris) prendront le périmètre de la parcelle (en jaune).

*ce périmètre sera vérifié lors de l'étape n°4 : vérification terrain

4. Processus méthodologique

Etape 3 : Qualification géomatique des friches

Exemple de BDD

TABLE DES FRICHES EN ZAE EN REGION SUD																			
Identification de la Friche			Localisation de la Friche			Identification de la Zone d'Activité Economique (ZAE)				Qualification de la Friche									Source
ID Friche	Référence cadastrale de la parcelle	Nom du site	Code INSEE	Code EPCI	Nom Commune	Identifiant ZAE CCI	Identifiant ZAE SFE	Nom ZAE	Vocation dominante de la ZAE	Occupation actuelle du site	Nombre de bâtiments	Emprise au sol des bâtiments (m²)	Année de construction des bâtiments	Ancienne activité	Superficie de la friche (ha)	Type de propriétaire	Pollution du site	Risques	Source
Fichier source						SUD Foncier éco	SUD Foncier éco	SUD Foncier éco	SUD Foncier éco	Cadastre ou BDD bâtiments Terrain nu / Bâti	Cadastre ou BDD bâtiments		BDD bâtiments	Fichier sirène NAF		Fichier foncier MAJIC Public / Privé	Cartofriche Amiante / Plomb / Non	PPRI / PPRT / NC (Non Concerné)	Cartofriche / basias / basol / SUD Foncier éco / entretiens EPCI / autre
F1	000AE8	Friche Serda	84039	248400236	COURTHEZO N	CCI84_84039_58	0466	ZA La Grande Blanche	Industrielle	Terrain nu	1	400	1996		3	Public	Non	NC	Cartofriche
F2																			
F3																			
F...																			
F5																			
F6																			
F7																			
F8																			
F9																			
F10																			

4. Processus méthodologique

Etape 4 : Vérification terrain

➤ Vérification des friches recensées

Appréciation à dire d'expert : grâce à la connaissance terrain des CCIT

➤ Qualification des friches via des entretiens avec les acteurs locaux

Réalisation d'entretiens avec les acteurs du territoire (associations d'entreprises/zones d'activités,...). Les entretiens permettront de qualifier les friches ainsi que d'ajouter des friches non recensées dans les BDD existantes.

➤ Date de vacance de la friche

➤ Raison de la vacance

➤ Existence d'un projet ?

➤ Description du projet

➤ Délais

➤ Enjeux

➤ Commentaires

Exemple de BDD

Entretien							
VACANCE				PROJET			
ID Friche	Date de la vacance	Raison de la vacance	Existence d'un projet	Description du projet	Délais	Enjeux	Commentaires
	XXX		OUI/NON		Court terme / Moyen terme / Long terme		
F1	2001	Cessation d'activité	NON				
F2							
F3							
F...							

5. Livrables

5. Livrables

- Un guide méthodologique ;
- Une table de données au format SIG (.shp) comportant les périmètres des friches identifiés et les critères renseignés pour chaque friche ;
- Un document d'analyse synthétique. Exemple d'indicateurs à produire :
 - X hectares en friche en ZAE en région Sud et par département ;
 - X hectares en friche selon la vocation de la zone d'activité ;
 - X friches (et X hectares) disposant d'un projet de renouvellement ;
 - ...

6. Résultats

6. Résultats

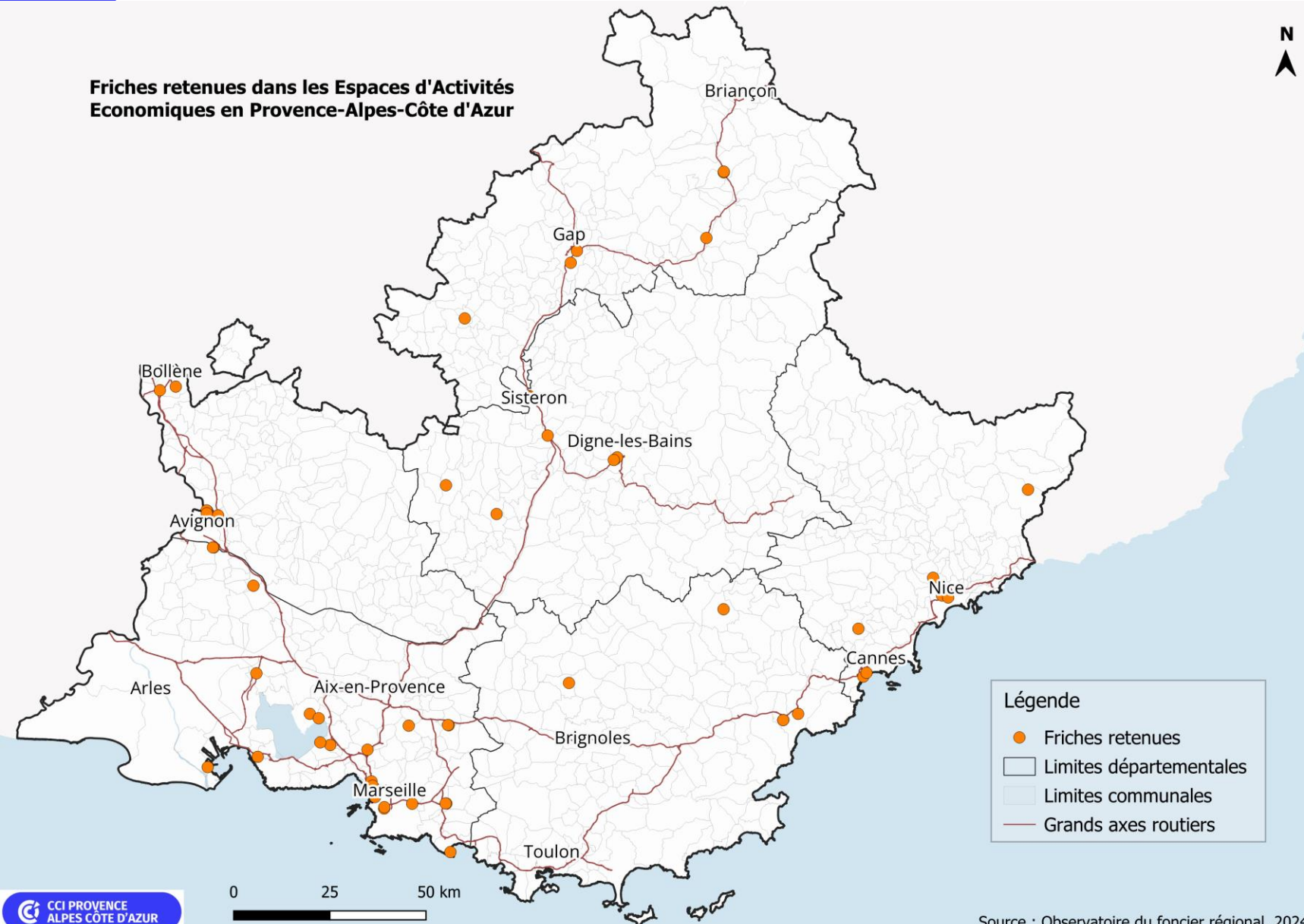
Dans les Espaces d'Activités Economiques (EAE) en Provence-Alpes-Côte d'Azur :

- 260 friches potentielles identifiées par méthode géomatique ;
- 55 friches retenues sur la base de connaissances terrain et à dire d'expert réparties sur 43 EAE ;
- 312,4 hectares en friches (moins d'1% de la superficie des EAE).
 - 25% font moins de 1 ha ;
 - 50% font moins de 2,4 ha ;
 - 75% font moins de 5,3 ha.

Département	Nombre de friches identifiées	Nombre de friches retenues	Superficie totale (ha)	Superficie moyenne (ha)
Alpes-de-Haute-Provence	18	8	25,8	3,2
Alpes-Maritimes	38	7	14,2	2,0
Bouches-du-Rhône (Aix-Marseille-Provence) → mise en place d'un processus de sélection : ajout d'un critère de taille > 1ha	96	19	207,6	10,9
Bouches-du-Rhône (Pays d'Arles)	38	4	21,3	5,3
Hautes-Alpes	15	6	7,4	1,2
Var	16	4	8,3	2,1
Vaucluse	39	7	27,7	4,0
TOTAL REGIONAL	260	55	312,4	5,7

6. Résultats

Friches retenues dans les Espaces d'Activités Economiques en Provence-Alpes-Côte d'Azur



- Dans le cadre de ce travail régional, le département des Bouches-du-Rhône concentre à lui seul 42% des friches retenues en région et trois quarts de la superficie totale des friches.

6. Résultats

Vocation économique des Espaces d'Activités Economiques (EAE) comportant des friches retenues

- 42% des friches retenues sont situées dans un EAE à vocation dominante industrielle – 119,1 hectares ;
- 29% des friches retenues sont situées dans un EAE à vocation dominante commerce de détail – 37,6 hectares ;
- On constate que :
 - Les EAE à vocation dominante industrie sont ceux qui concentrent le plus grand nombre de friches retenues avec les superficies associées, et dans une moindre mesure, les EAE à vocation dominante commerce de détail ;
 - Les EAE à vocation dominante de commerce de détail tendent à avoir un nombre plus élevé de friches retenues bien que ces dernières soient de taille plus réduite que celles des EAE à vocation dominante construction.

Vocation dominante de l'EAE	Nombre de friches retenues	% friches retenues	Superficie totale (ha)	% superficie
Industrie	23	42%	119	38%
Commerce de détail	16	29%	38	12%
Construction	4	7%	98	32%
Services aux particuliers	4	7%	37	12%
Services tertiaire supérieur	3	6%	5	1%
Activités supports	2	4%	6	2%
Logistique	2	4%	9	3%
Commerce de gros	1	2%	1	0%
TOTAL	55	100%	312	100%

Source : Observatoire du foncier régional, 2024

6. Résultats

Friches retenues incluant un projet en cours ou prévu

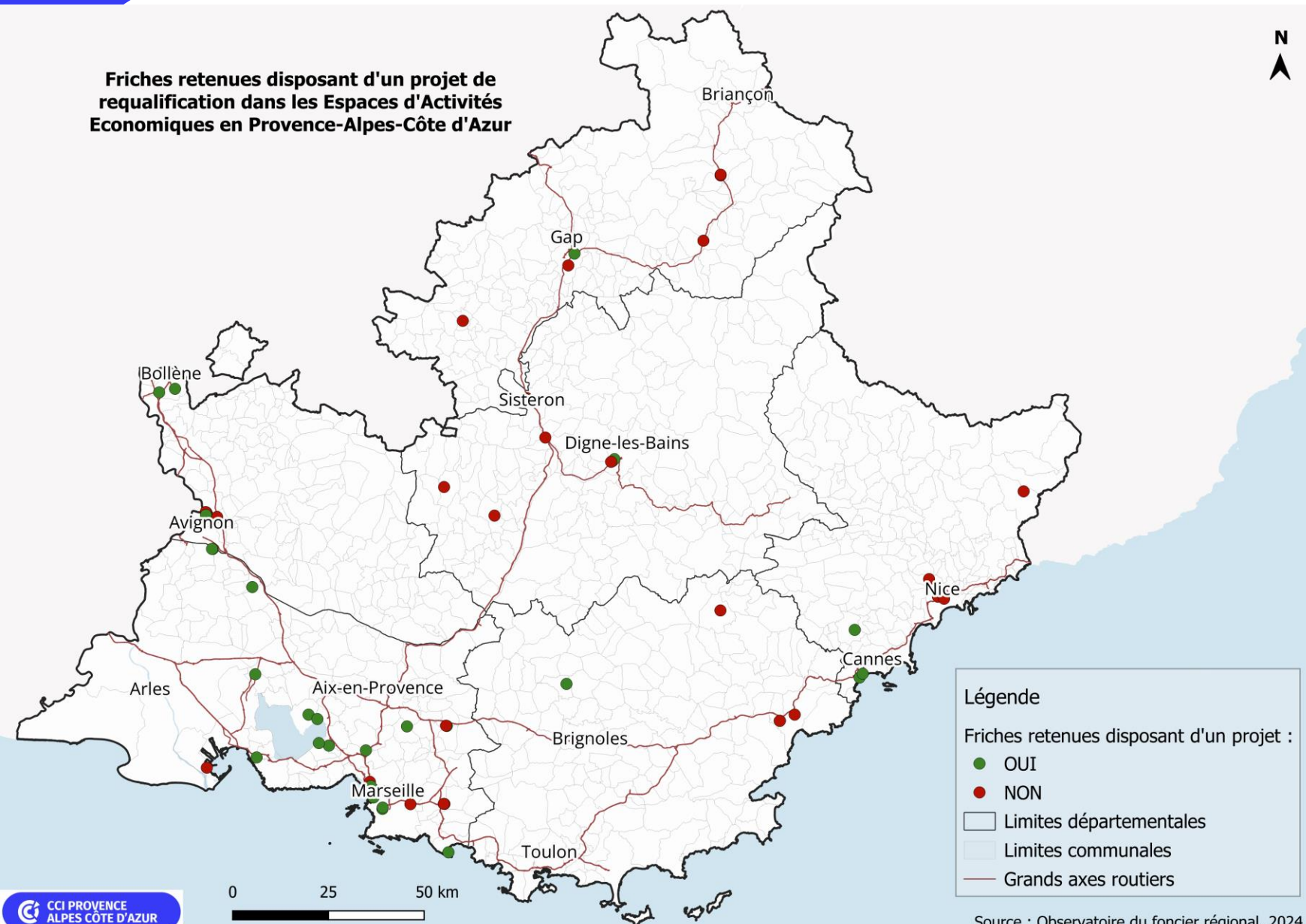
Dans les Espaces d'Activités Economiques (EAE) en Provence-Alpes-Côte d'Azur :

- **25 friches retenues (45%) disposent d'un projet de réaménagement dont :**
 - 7 sont des projets à court terme, moins de 2 ans (28% - 74 hectares) ;
 - 4 sont des projets à moyen terme, entre 3 et 5 ans (16% - 103 hectares) ;
 - 14 sont des projets à long terme, plus de 5 ans (56% - 48 hectares).

Département	Nombre de friches retenues	Nombre de friches retenues avec un projet	% Nombre de friches retenues avec un projet	Superficie totale (ha)
Alpes-de-Haute-Provence	8	3	38%	6,0
Alpes-Maritimes	7	3	43%	9,5
Bouches-du-Rhône (Aix-Marseille-Provence) → mise en place d'un processus de sélection : ajout d'un critère de taille > 1ha	19	10	74%	175,4
Bouches-du-Rhône (Pays d'Arles)	4	3	75%	11,4
Hautes-Alpes	6	1	17%	0,3
Var	4	1	25%	3,1
Vaucluse	7	4	57%	19,3
TOTAL REGIONAL	55	25	45%	225,0

6. Résultats

Friches retenues disposant d'un projet de
requalification dans les Espaces d'Activités
Economiques en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Sur le territoire d'Aix-Marseille-Provence, 4 friches retenues ont des projets de réaménagement à court terme.

Le Vaucluse et les Alpes-Maritimes disposent chacun d'un projet de réaménagement à court terme.

Aucun autre département ne dispose d'un projet à court terme.

6. Résultats

Projections futures

Dans les Espaces d'Activités Economiques (EAE) en Provence-Alpes-Côte d'Azur :

- **Réserves foncières : 200 hectares.** *Pour rappel, 200 hectares de réserves foncière (seuil de 5 000 m² pour le territoire d'Aix-Marseille-Provence et 3 000m² pour les autres départements) dans les EAE ont été recensé. Les ¾ de cette surface sont situées dans les Bouches-du-Rhône. Ces 200 hectares ne peuvent pas être considérés comme directement disponibles ou commercialisables à court terme. Ils peuvent être soumis à de nombreuses « contraintes » telles que la rétention foncière, la nécessité d'être modifié par un PLU(i), les servitudes d'utilité publique ou encore les aléas naturels ou technologiques etc..., autant de freins concourants, à la non-mobilisation de ce foncier à court terme. Parmi ces 200 hectares, 35 hectares ont été de nouveau identifiés comme friches dans le cadre de ce travail. (200 ha – 35 ha = 165 hectares)*
 - **Friches retenues : 312 hectares.**
- **477 hectares de foncier économique potentiellement mobilisable au sein des Espaces d'Activités Economiques.**
- **Besoins futurs de foncier à l'horizon 2030 :**
 - **Premier scénario** « minimaliste » basé sur les travaux de France stratégie et de DARES : **de 480 à 580 hectares ;**
 - **Second scénario** basé sur la tendance de l'emploi régional entre 2009 et 2019 : **de 410 à 610 hectares ;**
 - **Troisième scénario** basé sur la tendance de l'emploi régional entre 2014 et 2019 : **de 800 à 960 hectares ;**
 - **Quatrième scénario** « maximaliste » basé sur la tendance de l'emploi régional entre 2014 et 2019 : **1 400 hectares à 1 480 hectares.**

→ Ainsi, le foncier potentiellement mobilisable permettrait seulement de satisfaire une partie des besoins en foncier d'ici à 2030.



**CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR**

CCI Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

8 Rue Neuve Saint-Martin

13001 MARSEILLE

ANNEXES

Benchmark des observatoires locaux des friches

Benchmark des observatoires locaux des friches



Observatoire des friches économiques de la Savoie : (présenté lors de l'atelier cartes et données n°2 par Franck GAUDIN – responsable du pôle développement – EPFL Savoie)

Observatoire des friches économiques mis en place en 2017 par l'EPFL Savoie. Cette démarche a été soutenue par l'ADEME et par le programme FEDER, piloté par la Région Auvergne Rhône Alpes.

Définition d'une friche : « Sites (bâtis ou non-bâtis) industriels mais également commerciaux, touristiques, les bâtiments agricoles et les infrastructures de transport. » L'EPFL de Savoie n'a pas fixé de taille minimale au regard de la diffusion des activités, de la taille des communes (rurales/agglomérations), de la présence de nombreuses unités économiques de petite taille, mais également de la nécessité de mobiliser l'ensemble du foncier artificialisé afin de répondre aux besoins de limitation de la consommation foncière.

Objectif : Favoriser la mobilisation, la reconversion et la prise en compte des bâtiments en friche dans les projets de développement locaux.

Méthodologie :

- 1. Recensement des friches** via une enquête envoyée aux élus du territoire (communes et EPCI) : identification du répondant, typologie de la friche, nom d'usage du site, références cadastrales, risques potentiels pour l'environnement et pour les populations riveraines selon le répondant.
- 2. Qualification des friches** via les bases de données existantes : Inventaire historique des sites industriels de la région Auvergne Rhône-Alpes, plans de prévention des risques naturels et technologiques, Servitudes publiques, Cadastre, BASIAS, BASOL, Base de données ICPE, PLU(i) et Cartes communales.
- 3. Visite terrain** : Éléments réunis sur les sites : Géoréférencement, altimétrie, orientation, pente constatée sur le terrain, prise de photographies afin de caractériser l'état du site (plus de 3500 clichés), identification de la présence de réseaux (eau, électricité, gaz, assainissement...), évaluation de l'accessibilité, historique du site avec les acteurs locaux, éléments d'évaluation de la dangerosité pour l'environnement et la population, état du bâti, occupation du site.

Résultats : 117 friches recensées et 26 sites vacants sur 100 communes et 18 EPCI, données visualisables en ligne sur un outil de cartographie en ligne.
(<https://www.observatoiredesfriches73.fr/?connexion>)

Benchmark des observatoires locaux des friches

Observatoire des friches économiques de la Savoie (suite) : (présenté lors de l'atelier cartes et données n°2 par Franck GAUDIN – responsable du pôle développement – EPFL Savoie)

Liste des champs de la table de données

- Numéro de la parcelle
- Adresse
- Situation géographique au regard de la commune (centre-ville, périphérie, zone d'activité)
- Accessibilité routière
- Occupant actuel (ex : agriculteur pour stockage) ;
- Intérêt architectural ou patrimonial
- Surface bâti
- Surface de l'unité foncière
- Ancienne activité
- Année d'abandon du site
- Réseaux (électricité, eau) identifiés sur site
- Zonage PLU
- Risques (référencement dans les bases de données basias, basol, SIS ou ICPE)
- Etat du bâtiment (sous forme d'un commentaire suite au terrain)
- Commentaires

Benchmark des observatoires locaux des friches

Observatoire des friches de la Marne : (données sur Cartofriche)

La DDT de la Marne effectue depuis 2009, un recensement des ressources foncières mutables au sein des principaux espaces urbains marnais.

Définition d'une friche : emprise foncière correspondant à des friches connues ou probables de tout type (industrielles, ferroviaires, militaires...). Depuis le 2 janvier 2019, il n'y a plus de critères retenus concernant la superficie des friches.

Méthodologie :

- 1. Recensement des friches :** Un premier recensement des friches a été effectué à partir des bases de données du ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie « Basias » et « Basol », répertoriant les sites pollués. Un premier repérage des terrains « vides » a été effectué à l'aide de la BD ORTHO 2013.
- 2. Visites terrain :** Des visites effectuées par les référents territoriaux (RT) de la direction départementale des territoires ont ensuite été conduites sur site et ont permis de compléter ce premier recensement.

Mise à jour : Le recensement effectué en 2021 a été réalisé à l'aide de rapports de présentation des documents d'urbanismes (PLU et cartes communales). En 2022, la mise à jour a été réalisée avec pour référentiel la mise à jour des friches par l'agence d'urbanisme de la région de Reims (AUDRR) de 2019. Aucune mise à jour terrain depuis 2018

Qualification des friches : état actuel du terrain ou du bâti, ancienne ou nouvelle activité connue, projet en cours lors de la date de recensement, si pas de projet (aucune donnée).

Résultats : 250 friches, données shapefile téléchargeable en ligne.

<http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr/catalogue/srv/re/catalog.search#/metadata/fr-120066022-jdd-7573722d-f481-44d1-8641-ffe4abd114d>

Benchmark des observatoires locaux des friches

Observatoire des friches de la Marne (suite) : (données sur Cartofriche)

Liste des champs de la table de données

- CD_INSEE : code INSEE de la commune
- NOM_COM : nom de la commune
- DESCRIPT : état actuel du terrain ou du bâti
- ACTIV : ancienne ou nouvelle activité connue
- ADRESSE : adresse où se situe la friche
- PROJET : projet en cours lors de la date de recensement, si pas de projet (aucune donnée)
- COMMENTAIR : information complémentaire sur la situation de la friche à la dernière date du recensement de celle-ci
- SOURCE : provenance de l'information
- LIEN : lien entre la donnée géographique et le site WEB
- Date_MAJ : date de mise à jour de l'état de la friche (friche, friche reconvertie etc...)
- LIEN WEB : adresse URL
- ENTREP : nom de l'entreprise qui est ou qui était installée

Benchmark des observatoires locaux des friches

Observatoire des friches de l'Ain : (données sur Cartofriche)

L'observatoire a été initié en 2019 par le Réseau foncier de l'Ain, composé de l'EPF, du Département, de la SAFER et de la DDT de l'Ain, pilote de ce réseau de partenaires.

Définition d'une friche : Jusqu'en 2021, l'observatoire ne recensait que les friches bâties (quel que soit leur état, vacantes depuis plus de deux ans ou sorties du marché). Le recensement des friches de l'Ain s'appuie désormais sur la définition émanant du code l'urbanisme - article L111-26 .

Méthodologie : Envoi d'une enquête en ligne auprès des communes et EPCI du territoire.

Liste des champs disponibles dans la table de données :

- Type de friche : habitat, industrie, commerce, autres activités (bâtiments agricoles, écoles, hôpitaux, équipements publics,..., terrains anthropisés (friches sans bâti ;
- Type de propriétaire : public ou privé ;
- Surface de la parcelle ;
- Localisation (centre-ville, ZAE ou périphérie) ;
- Age de la friche ;
- Etat du bâti (bâti menaçant de s'effondrer, bâti dégradé ou bâti en bon état) ;
- Pollution du site (avérée, supposée ou non polluée).

Mise à jour : L'observatoire est tenu à jour par la DDT au fur et à mesure de la collecte des informations transmises par les collectivités, recensement annuel auprès des collectivités locales via un questionnaire soumis aux EPCI et Communes.

Résultats : Depuis la création de l'observatoire, 306 friches ont été répertoriées et 21 friches ont bénéficié d'une reconversion. En décembre 2022, l'observatoire des friches de l'Ain compte au total 285 friches pour 140 hectares. Les friches en ZAE représentent 20% des friches recensées pour 45 hectares, soit 32% de la surface des friches.

Benchmark des observatoires locaux des friches

Observatoire des friches de Lorraine : (données sur Cartofriche)

Base de données constituée par l'Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) et les agences d'urbanisme lorraines (Agape, Aguram, Scalen) dans le cadre de l'observatoire régional des friches entre 2014 et 2018.

Définition d'une friche : « Espace bâti ou non, pollué ou non dont le propriétaire peut être privé ou non, une activité passée, une histoire singulière, des degrés de dégradation et de vacances variables. » Les friches agricoles et les logements vacants n'ont pas été pris en compte à l'exception des exploitations agricoles désaffectées et situées en cœur de bourg. Cette base regroupe les friches militaires, industrielles, commerciales, administratives et touristiques.

Méthodologie :

- 1. Recensement des friches** via les bases de données disponibles : cadastre, INSEE et qualification des champs suivants : surface, type de propriétaire principal (privé ou public).
- 2. Vérification des friches** via les connaissances terrains de l'EPFGE et des agences et qualification des champs suivants : l'activité principale passée connue sur la friche (origine de la friche), la vocation connue de la friche et l'étape où se situe la friche dans le cycle de reconversion.
- 3. Mise à jour :** Mises à jour périodiques vérifiées par les services de l'EPFGE et les agences d'urbanisme. Un questionnaire en ligne a été mis en place pour permettre une remontée d'information de la part des territoires, des services de l'Etat et des particuliers pour simplifier la remontée d'informations dans la base de données.

Résultats : 573 friches identifiées pour 5 036 hectares dont 38 hectares à vocation future de développement économique, données visualisables en ligne sur un outil de cartographie en ligne. (http://www.epfge.fr/website_operations/FRICHE_WEB/carto/frichesOrigine.html)

Benchmark des observatoires locaux des friches

Observatoire des friches de Lorraine (suite) : (données sur Cartofriche)

Liste des champs de la table de données :

- Origine principale de la friche
- Vocation de la friche
- Positionnement dans le cycle de reconversion
- Situation par rapport aux espaces bâtis (commentaire)
- Proximité des équipements (commentaire)
- Proximité des espaces de biodiversité (commentaire)
- Nature du propriétaire principal
- Part du foncier public
- Nombre de propriétaire
- Part de surface bâtie
- Présence de pollution (référencement dans les bases de données basias, basol, SIS ou ICPE)

Benchmark des observatoires locaux des friches

Observatoire du Grand Angoulême : (données sur Cartofriche)

Une première identification des friches a été effectuée lors de l'élaboration du PLUi en 2016, une identification terrain en 2019 sur un quartier (quartier de la gare) et en 2020 dans le cadre du SRADDET recensement exhaustif sur l'ensemble de l'agglomération.

Définition d'une friche : s'appuie sur la définition du SRADDET « espace bâti ou non, dont la fonction (équipement, activité,...) est en état ou en démolition. » Tous types de friches sont recensés.

Méthodologie :

1. **Recensement des friches** via les bases de données existantes : fichiers fonciers/MAJIC, THLV (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants), Locomvac, PLU et le MOS ;
2. **Vérification des friches** par photographie aérienne, streetview et sur site ;
3. **Consolidation des données** par les services compétents puis par les communes.

Liste des champs de la table de données :

- Nom de la friche
- Dernière activité
- Etat de la friche
- Surface du bâti
- Surface de la parcelle
- Projet sur la friche

Résultats : 1 200 friches identifiées pour 4 350 hectares, données visualisables en ligne sur un outil de cartographie en ligne. (https://grandangouleme-data16.lacharente.fr/datasets/2298a42fe3174a9c845160bdac4257c0_0/about)

Benchmark des observatoires locaux des friches

Grand Amiénois : (données sur Cartofriche)

Atlas des friches d'activités réalisé par l'agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois (2016). Rédaction d'un guide de reconversion des friches

Identification des friches : échanges avec les élus des communes de l'EPCI.

Qualification des friches : propriétaire (public ou privé), superficie, nombre de bâtiments, emprise au sols des bâtiments, occupation principale (ex : atelier, ...), état du bâti (dégradé,...), zonage PLU, PPRI, PPRT, pollution

Ardennnes : (données sur Cartofriche)

Cet observatoire présente l'état actuel des connaissances de la DDT sur les friches industrielles du département des Ardennes.

Définition d'une friche : « sites, bâtis ou non, sans activité depuis plus d'un an dont la situation et/ou la superficie présentent un enjeu pour la collectivité. »

Qualification des friches : pollution, état du bâti, servitudes, zonage PLU, potentiel de mutabilité (indique le niveau de facilité ou de complexité exigé pour réhabiliter la friche), indice de mutabilité (présente les futures destinations les plus et les moins adaptées à la friche : développement urbain, sauvegarde du patrimoine, développement de l'activité économique, évolution agro-environnementale).

Fougères (commune d'Ille-et-Vilaine) : (données sur Cartofriche)

Le bâtiments en friches ont été recensées dans le cadre de la révision du PLU, les services techniques ont ensuite procédé à une vérification du numérotage et du parcellaire puis le service des finances a vérifié la vacance des lieux.

Benchmark des observatoires locaux des friches

Vallée de Seine :

L'EPF Normandie a réalisé un recensement des friches courant 2011 et 2012.

Méthodologie recensement ??? Utilisation basias, basol + ???

Qualification des friches : superficie, nombre de bâtiments, surface de bâti, position du site (périphérie, centre-ville,...), ancienne activité, propriété foncière, type de foncier (industriel, mixte,...), zonage PLU, accès routier, état du bâti, date cessation activité, pollution, intérêt architecturale, PPRI, occupation actuelle, existence d'un projet, enjeux.

Niort Agglo :

Recensement des friche dans le cadre du PLUi-D (Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Déplacement), arrêté le 27 mars 2023

Identification des friches : BASIAS, BASOL, MAJIC, cadastre, DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner), DDC (Droits De Cités), OCS, ICPE, photographie aérienne (historique sur plusieurs années), informations données par les mairies, études terrains.

Qualification des friches : type de friche, situation du bien, superficies (terrain et bâti), date de construction, occupation antérieure et actuelle, durée de la vacances, paysage environnant, desserte, niveau d'enjeu, risques et contraintes et l'usage envisagé.

Occitanie : (données sur Cartofriche)

Étude de repérage foncier des friches urbaines en Occitanie en 2020 – initié par l'EPF Occitanie, réalisé par le groupement ASTYM – Géodis Géomètres Expert

Méthodologie : croisement des fichiers fonciers du Cerema, de BASOL, BASIAS, et d'autres sources de données.

Benchmark des démarches en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Benchmark des démarches en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Espace Azuréen : (Une démarche globale d'inventaire dans l'espace Azuréen - atelier cartes et données)

Initiateurs : Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'EPF PACA et le Cerema

Définition d'une friche : Pour la mise en place de l'observatoire des friches de l'espace Azuréen 6 thématiques ont été retenues, en fonction de l'occupation antérieure des sites :

- Tertiaire : ancienne activité commerciale et de service, bureaux ;
- Industrielle ou artisanale : anciennes activités industrielles ou artisanales ;
- Habitat : maison ou immeuble d'habitation en l'état d'abandon ;
- Agro-industrielle : ancienne activité de transformation agricole (ancienne cave coopérative, ancienne industrie de conditionnement agricole, serres abandonnées,...) ;
- Tourisme : ancienne activité de tourisme, hébergement touristique, ancienne colonie de vacances ;
- Infrastructures de transport : terrains acquis lors de la création de l'infrastructure mais qui n'ont finalement pas servi à cette infrastructure (friches et/ou délaissés routiers, ferroviaires, portuaire).

Méthodologie :

1. **Enquête en ligne** auprès de 10 EPCI ;
2. **Analyse des bases de données existantes** (fichiers fonciers habitat et activités) : repérage des friches d'habitat et repérage de la vacance longue des locaux d'activité.

Résultats : 1 942 friches identifiées (AMI national : 4, enquête en ligne : 23, fichiers fonciers habitat : 264, fichiers fonciers activités : 1 616, enquête en ligne : 23, Sud Foncier éco : 12).



Enquête EPCI permettant d'infirmer ou de confirmer l'existence de la friche



Fiabilité des bases de données existantes (fichiers fonciers)

La qualité des remontés sur les friches dépend de l'implication des acteurs de terrain.

Benchmark des démarches en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Inventaire Métropolitain des Friches Urbaines : (atelier cartes et données)

Initiateurs : Métropole Aix-Marseille-Provence

Partenaires : Agence d'urbanisme de d'agglomération Marseille et l'agence d'urbanisme du Pays d'Aix

Définition d'une friche : Définition du code de l'urbanisme – Article L111-26

Objectif : créer une base de données métropolitaine de référence à la parcelle ou au ténement des Friches Urbaines et capitaliser toutes les informations utiles à l'opérationnalité du projet.

Méthodologie :

1. **Repérage/fiabilisation :** analyse des bases de données existantes, LOCOMVAC, ICPE, Data InfoGrefe, Sitadel, DVF (Demande de Valeurs Foncières), base d'activité.
2. **Analyse des bases de données existantes** (fichiers fonciers habitat et activités) : repérage des friches d'habitat et repérage de la vacance longue des locaux d'activité.
3. **Vérification des données :** vérification manuelle réalisée par les agences d'urbanisme (AGAM, AUPA)

Résultats : 215 friches industrielles potentielles repérées, près de 740 000m² avant vérification et 33 friches pour 40 700m² après vérification.



Un écart conséquent entre friche potentielle et friche avérée dans les résultats

Benchmark des démarches en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sud Foncier éco :

Initiateur : Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Partenaires : Le réseau des CCI de PACA

Démarche régionale d'observation du foncier économique 2020 – Catégorisation des ZAE

Objectif : Catégoriser et qualifier les ZAE en fonction de leur vocation économiques (artisanale, industrielle, logistique, commerciale,...), leur superficie et le type de produits immobiliers présent sur la zone (locaux d'activités, commerciaux, technologiques, entrepôts, bureaux). Au total, 11 catégories et 15 sous-catégories de ZA ont été identifiées : zone d'activité de proximité, pôle d'activité, parc technologique, technopole, plateforme logistique, base aérienne, bureau-parc, quartier d'affaire, friche, secteur en cours de viabilisation/aménagement et zone commerciale.

Définition d'une friche : « Terrain laissé à l'abandon à la suite de l'arrêt de l'activité qui s'y exerçait, de taille importante, plus modeste ou de petite taille. »

Résultats : 8 ZAE identifiées comme friche lors de la convention sur la catégorisation des ZAE (5 dans les Alpes-Maritimes, 2 dans les Bouches-du-Rhône et 1 en Vaucluse).

L'AURAV :

Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience et des observatoires de l'habitat et du foncier, l'AURAV a réalisé un recensement des friches constructibles en ZAE sur les EPCI dont elle a réalisé les inventaires de ZAE. Sur le territoire du Vaucluse cela correspond à 5 EPCI (travail réalisé sur le terrain).

Outils de visualisation des friches

Outils de visualisation des friches : Géofiches

GéoFiches est une **plateforme numérique d'aide à la décision pour le pilotage et la reconversion des friches** issue d'un projet de recherche et de développement. Cette plateforme a été développée en partenariat avec Tesora, Modaal et le laboratoire EVS, avec le soutien de la Région AURA.

Cet outil intervient à chaque étape, **depuis l'identification des sites et de leurs qualifications jusqu'au suivi opérationnel des projets**, en passant par l'analyse des scénarios de reconversion. Il est principalement à destination des acteurs publics et privés. Celui-ci croise différentes bases de données publiques en open data permettant d'identifier les potentielles friches de son territoire.

Pour ce faire, GéoFiches s'inscrit dans **cinq modules clés** :

1. **Recenser** : le recensement s'effectue grâce aux données en open data et il est également possible d'ajouter directement des friches sur GéoFiches et ainsi, alimenter l'outil.
2. **Qualifier** : intégration et actualisation des données techniques en open data directement sur GéoFiches
3. **Hiérarchiser** : classification des opportunités d'investissement et d'intervention, selon les critères et indicateurs définies et pondérées
4. **Scénariser** : scénario d'aménagement, de programmation ou de dépollution.
5. **Piloter** : tableaux de bords et indicateurs de synthèse

Outils de visualisation des friches : Géofiches

Les différentes bases de données qu'utilise l'outil de visualisation GéoFriches ne sont pas mentionnées par celui-ci. De plus, afin d'accéder aux différents champs et indicateurs du tableau de bord GéoFriches, il faut préalablement prendre [contact](#) avec l'équipe GéoFriches avant de pouvoir se connecter à l'outil.



Avantage de l'outil : l'outil de visualisation GéoFriches permet, entre autres, d'accéder à plusieurs indicateurs et tableaux de bords à travers un croisement des différentes bases de données. Croise les bases de données publiques.



Limite de l'outil : cette plateforme numérique semble s'adresser plus spécifiquement à des porteurs de projets / acteurs privées (aide à la décision, comparaison des sites étudiés ..) sur une échelle géographique plus restreinte (commune, EPCI).

Outils de visualisation des friches : UrbanVitaliz

UrbanVitaliz est un **service public gratuit** qui est porté par le CEREMA, la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) et l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Nord-Pas-de-Calais. Ce service a pour objectif de **répondre aux questions et aux blocages des collectivités dans le recyclage de leurs fonciers artificialisés**, qui ont perdu leur usage, en lien avec les objectifs de sobriété foncière (loi ZAN).

À travers l'outil UrbanVitaliz, la collectivité peut **solliciter de l'aide** pour revitaliser une friche. Par la suite, une **équipe conseil** prend le relais avec la collectivités afin de clarifier l'ensemble des besoins et en dernier lieu, celle-ci reçoit des **recommandations personnalisées** pour faire avancer le projet.



Outils de visualisation des friches : UrbanVitaliz

UrbanVitaliz sert de guide aux collectivités, il est intéressant d'étudier les différents retours d'expérience à travers les recommandations qu'ont pu émettre les conseillers publics UrbanVitaliz : [UrbanVitaliz, réhabilitez vos friches plus sereinement](#).



Avantage de l'outil : le service d'UrbanVitaliz est un service public gratuit. Celui-ci donne des recommandations et des clés aux collectivités dans une ambition de recycler leur foncier / friche.



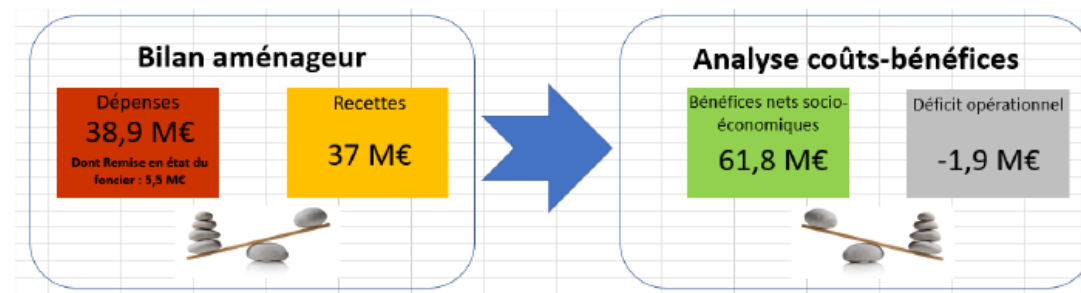
Limite de l'outil : ce service s'adresse exclusivement aux collectivités (aide à la décision, recommandations ...) sur une échelle géographique restreinte, soit celle de la commune.

Outils de visualisation des friches : Bénéfriches

Bénéfriches est un outil développé par l'**ADEME** pour aider collectivités et aménageurs à **mesurer les retombées économiques, sociales et environnementales de la réhabilitation de friches**, comparée à l'extension sur des terres agricoles.

Méthodologie : Bénéfriches est une méthode associée à un calculateur pour quantifier les bénéfices socio-économiques et environnementaux d'un projet d'aménagement. Le calculateur se présente sous la forme d'un tableau Excel dont les onglets permettent d'évaluer les impacts d'une opération sur l'étalement urbain, les transports, les émissions de carbone, mais aussi sur les riverains, les loisirs, la santé, l'emploi... Les résultats mettent en balance le bilan économique de l'opération (dépenses, recettes, déficit) et le calcul monétarisé des bénéfices associés aux effets du projet.

Bénéfriches fournit une solution numérique de calcul des impacts positifs de la reconversion de friche aux chargés d'opération d'aménagement pour favoriser la prise de décision pour tout type de projet d'aménagement.



Bénéfriches est l'étape après l'identification des friches.

Outils de visualisation des friches : Cartofriches

Cartofriches

Plateforme conçue pour recenser les friches « urbanisées » d'origines industrielles, commerciales, habitat, ou autres espaces désaffectés. S'appuie sur des données consolidées nationales issues de différentes sources (BASIAS, BASOL,...), les appels à projet « fons friches » et sur la remontée d'observatoire locaux ainsi que la contribution des utilisateurs.

Auteur : CEREMA

Objectif : accompagner les maîtres d'ouvrage et porteurs de projets de réhabilitation par la mise en place d'un inventaire national des friches disponibles.

Date de création : 2020

Date de mise à jour : Au fil de l'eau, par les observatoires locaux existants et les contributeurs du cerema

Visualisation des données : <https://cartofriches.cerema.fr/>



Téléchargement de la base de données : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/sites-references-dans-cartofriches/>

Outils de visualisation des friches : Cartofriches



Avantage de l'outil : Agrégation de plusieurs bases de données existantes : BASIAS, BASOL.



Limite de l'outil : Les données ne sont pas homogènes sur le territoire national. Les territoires pour lesquels des observatoires locaux existent comportent plus de sites.

Depuis la création de Cartofriches, pas de nouvelle démarche d'observatoire locaux de friches.

Outils de visualisation des friches : Urbansimul

Urbansimul

UrbanSIMUL est un outil d'analyse et de simulation de l'occupation du sol à l'échelle de l'unité foncière. Outil collaboratif d'analyse et d'aide à la décision pour accompagner les collectivités vers la sobriété foncière.

Croisements de nombreuses sources de données foncières : fichiers fonciers, logements vacants, friches (Cartofriches), valeurs foncières et mutations immobilières (DV3F), gisements potentiels, évolution du bâti, documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et les niveaux d'enjeux et de contraintes.

Cette application en ligne est ouverte gratuitement sur demande aux collectivités et autres acteurs publics du foncier, ainsi qu'à leurs prestataires.

Auteurs : CEREMA et l'INRAE

Date de création : 2011 en Provence-Alpes-Côte d'Azur puis déployé à l'échelle nationale en 2021

Outil de visualisation : <https://urbansimul-app.cerema.fr/map/#/map/default>



Les friches présentes dans Urbansimul sont issues du recensement réalisé par le CEREMA : Cartofriche.

Bases de données existantes

Bases de données existantes : BASIAS

BASIAS (Base de données des anciens sites industriels et activités de services)

Base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles (qu'il s'agisse d'industries lourdes, manufacturières, etc.) ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes (par exemple les blanchisseries, les stations-services et garages, etc.). Elle témoigne notamment de l'histoire industrielle d'un territoire depuis la fin du 19ème siècle.

Auteurs : Base gérée par le MTES (Ministères Ecologie Energie Territoires). Le recensement des sites a été effectué par les départements lors d'inventaires historiques régionaux.

Objectifs : Conserver la mémoire d'anciens sites industriels et activités de service pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement.

Date de création : 1998

Nombre de sites identifiés en France : 322 095

Nombre de sites identifiés en Région Sud : 23 308

Visualisation des données sur Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/>



Télécharger des données dans la base des anciens sites industriels et activités de services
→ <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/inventaire-des-sites-pollues/#/resources>

Bases de données existantes : BASIAS

Synthèse



Avantage de la BDD : l'historique de la base de données



Limite de la BDD : Une qualité variable des informations est observée selon l'accessibilité et de la précision des archives consultées. 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. Les données d'un établissement ne peuvent être exhaustives tant au niveau des périodes couvertes que des activités ou événements inventoriées

Il serait intéressant de vérifier si les sites identifiés en « friche » sont tous présents dans Cartofriches ainsi que ceux identifiés comme « partiellement en friche » afin de vérifier l'évolution.

Bases de données existantes : BASOL

BASOL (Base de données des anciens sites industriels et activités de services)

Auteur : Le ministère chargé de l'environnement inventorie les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Date de création : début des années 1990

Objectifs : La création de la base données BASOL s'est inscrite dans l'ambition de connaître les sites pollués (ou potentiellement pollués), de les traiter le cas échéant.

Les informations de l'administration sont généralement associées à des diagnostics de sols. Ils sont réalisés dans le cadre d'une cessation d'activité, d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à des travaux, à des transactions ou changements d'usage du site ou projet d'aménagement, et, à la demande de l'administration, à des analyses de la qualité des eaux et enfin aux actions engagées lors de pollutions accidentelles.

Visualisation des données sur GéoRisques : À ce jour, les données reprises de BASOL sont aujourd'hui diffusées dans GéoRisques en tant qu'Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL). Le nouveau système d'information permet la cartographie de ces sites à l'échelle de la parcelle cadastrale. Plusieurs situations peuvent être à l'origine de la suspicion d'un site et de la diffusion de la diffusion de cette information dans GéoRisques : une découverte fortuite, une action de l'administration ou des pollutions accidentelles. <https://www.georisques.gouv.fr/>



Télécharger des données dans la base « Sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) »

→ <https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/sites-et-sols-pollues-ou-potentiellement-pollues>



Afin d'avoir un accès complet aux données*, vous pouvez effectuer une recherche des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) en indiquant l'identifiant d'instruction ou de classification (code métier) dans la base de données en ligne ([cliquez ici](#)).

Bases de données existantes : BASOL

Synthèse



Avantage de la BDD : l'historique base de données compilant les informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL depuis les années 1990) recense les sites, ou anciens sites industriels, pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, connus de l'État.



Limite de la BDD : l'information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée ne couvre pas tous les types de pollution.

Il serait intéressant d'analyser la récurrence des polluants les plus présents et la répartition géographique des établissements

Bases de données existantes : MAJIC

Date de création : Depuis 2009, le CEREMA retraite, géolocalise et enrichit les **Fichiers fonciers** de la DGFIP.

Les Fichiers fonciers sont issus de l'application **MAJIC** (Mise à jour des informations cadastrales) de la DGFIP, et enrichis par le CEREMA. Ce sont des données issues de sources fiscales, et notamment de la taxe foncière.

Il s'agit d'une source décrivant de manière détaillée :

- Les **locaux** (date de construction, type, surface, etc.) ;
- Les **parcelles** (surface, type d'occupation, etc.).
- Les **propriétaires** (identification du propriétaire, public ou privé, adresse, etc.).

À partir des données brutes de la DGFIP, le CEREMA crée deux produits :

- **Les tables principales** (FFTP) qui reprennent, enrichissent et restructurent les données de base de la DGFIP ;
- **Les tables agrégées** (FFTA) qui reprennent les mêmes données, mais en les agrégeant selon des objets principalement utilisés dans les études (unités foncières, carroyages de 100 m de, bâti, commune, etc.). Les tables agrégées font partie intégrante des données Fichiers fonciers enrichis.

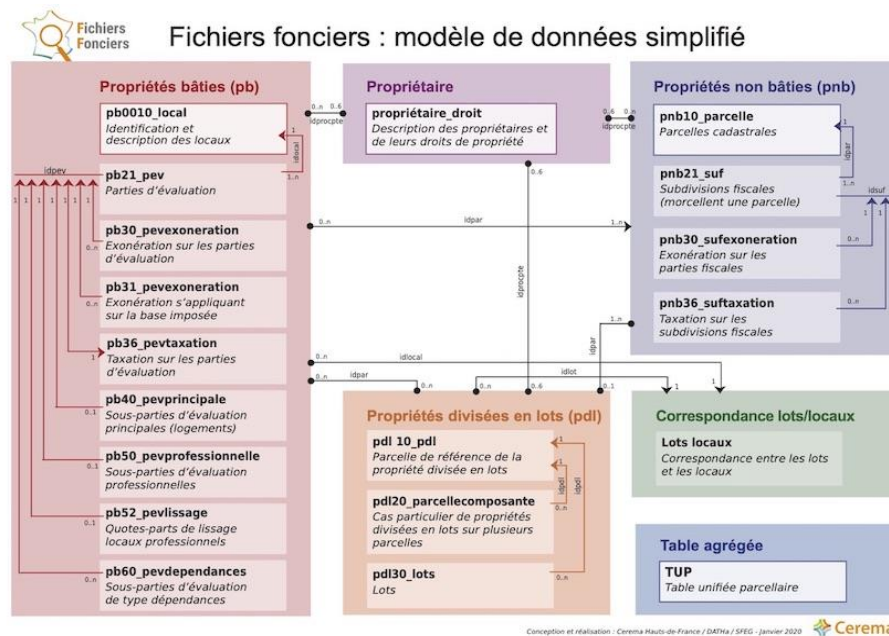


Télécharger les Fichiers fonciers enrichis par le CEREMA. Le dernier millésime disponible en téléchargement direct date de 2023.

→ <https://datafoncier.cerema.fr/fichiers-fonciers>

Bases de données existantes : MAJIC

Comme évoqué précédemment, la base de données du CEREMA est disponible sous forme de millésimes via deux produits : les tables principales (FFTP) et les tables agrégées (FFTA). **Au vu du grand nombre de champs dans les deux bases de données, le CEREMA met à disposition un dictionnaire pour chacun des deux produits, consultable en ligne.**



[Accéder au dictionnaire - FFTP](#)

Tables agrégées des Fichiers fonciers



[Accéder au dictionnaire - FFTA](#)

Bases de données existantes : MAJIC

Synthèse



Avantage de la BDD : Les Fichiers fonciers présentent plusieurs avantages en décrivant de façon détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Ils permettent aux acteurs publics des analyses fines et comparables à l'échelle de leur territoire à travers de nombreux domaines tels que l'occupation du sol, l'aménagement, le logement, le risque et l'énergie.



Limite de la BDD : les Fichiers fonciers sont une source riche mais pouvant être complexe à appréhender en termes de structure de tables de données. Dès lors, il est conseillé d'utiliser des données préalablement agrégées.

Il serait intéressant d'identifier les propriétaires des parcelles cadastrales (public/privé), leurs surfaces et de produire l'état des unités foncières.

Bases de données existantes : LOCOMVAC

Le fichier **LOCOMVAC** est mis à disposition des collectivités locales par la DGFIP. Il concerne des **locaux commerciaux et professionnels vacants au sens fiscal** c'est-à-dire qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ d'application de la cotisation foncière des entreprises (CFE) défini à [l'article 1447 du Code Général des Impôts](#). Au 1er janvier de l'année d'imposition, **l'absence d'exploitation doit avoir perduré pendant au moins deux ans**.

Important : 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 par les collectivités.



Le fichier LOCOMVAC peut être téléchargé pendant une durée de 30 jours, à compter de la date de sa mise à disposition sur le Portail Internet de la Gestion Publique (PIGP) en application de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales.

→ <https://portail.dgfip.finances.gouv.fr/>

Bases de données existantes : LOCOMVAC

Colonne	Titre	Contenu
A	SIRET DESTINATAIRE	Siret de la collectivité destinataire du fichier
B	CODE EPCI	Code de l'EPCI bénéficiaire de la CFE
C	SIRET EPCI	Siret de l'EPCI dont est membre la commune
D	ANNÉE	Année au titre de laquelle le local n'est pas imposé à la CFE
E	CODE DSF	Code de la DDFIP ou de la DRFiP
F	CODE COMMUNE	Code de la commune de situation du local
G	CODE VOIE	Code de la voie de situation du local
H	PRÉFIXE DE SECTION	Préfixe de section cadastrale du local
I	SECTION CADASTRALE	Numéro de section cadastrale du local
J	NUMÉRO DE PLAN	Numéro du plan cadastral local
K	NUMÉRO DE BÂTIMENT	Numéro de bâtiment du local
L	NUMÉRO D'ENTRÉE/D'ESCALIER	Numéro d'entrée ou d'escalier du local
M	ÉTAGE	Numéro d'étage du local
N	NUMÉRO DE PORTE	Numéro de porte du local
O	NUMÉRO DE VOIRIE	Numéro de la rue de situation du local
P	CODE INDICE DE RÉPÉTITION	Code indice de répétition du local
Q	ADRESSE	Libellé de la rue de situation du local
R	CODE POSTAL	Code postal de l'adresse du local
S	LIBELLÉ COMMUNE	Nom de la commune de situation du local
T	PROPRIÉTAIRE	Nom et prénom ou dénomination du propriétaire
U	INVARIANT DU LOCAL	Dir (2 c.) Com (3 c.) Inv (6 c.) sans clé
V	CODE NATURE DU LOCAL	CB (locaux divers)
W	CODE AFFECTATION DU LOCAL	C (commerce) ou L (logement)
X	CATÉGORIE RÉVISÉE	Catégorie instituée par la révision foncière des valeurs locatives des locaux professionnels
Y	VALEUR LOCATIVE RÉVISÉE DU DISPOSITIF	Montant en euros de la valeur locative révisée brute du local actualisée du tarif 2020
Z	CODE SIE	Code du service des impôts des entreprises gestionnaire (4 c.)

Le fichier LOCOMVAC est compressé au format zip. Le fichier est de type texte, au format CSV, c'est-à-dire qu'un séparateur distingue chaque champ.

Ci-contre, la **liste des champs de la table de données** :

Bases de données existantes : LOCOMVAC

Synthèse



Avantage de la BDD : la base de données LOCOMVAC est directement mis à disposition aux acteurs publics (communes, EPCI) et la mise à jour du fichier est annuelle. De plus, les données des fichiers requièrent un examen et un retraitement par les collectivités avant toute transmission aux services des finances publiques (informations nécessaires à l'établissement de la taxe sur les friches commerciales), qui renforce la qualité de la donnée.



Limite de la BDD : la base de données LOCOMVAC ne permet pas de préjuger de manière certaine, dans toutes les situations, de l'absence d'occupation du local. Ce qui peut, parfois, rentrer en confrontation avec la réalité du terrain. Un local qualifié de vacant au sens de la CFE peut être occupé par une activité située hors champs d'application de la CFE ou exonérée de cette cotisation. Un décalage temporel entre le fichier LOCOMVAC (indiquant des locaux vacants depuis au moins deux ans pour les années n-1 et n-2) et la réalité du terrain.

La base de données LOCOMVAC permet de pré-cibler des unités foncières potentiellement vacantes.