



TERRITOIRES

Décembre 2021 • www.institutparisregion.fr

REQUALIFIER LES FRICHES: UN ENJEU MAJEUR DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE FRANCILIEN

2 721

FRICHES RECENSÉES

4 200 ha

34 %

NON BÂTIES

776

À PARIS ET EN PETITE COURONNE

LES RÉFLEXIONS SUR LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) ONT FAIT ÉMERGER LES FRICHES COMME DES SITES STRATÉGIQUES POUR LE FUTUR. POUR LA PREMIÈRE FOIS EN FRANCE, L'INSTITUT PARIS REGION A CONSTITUÉ À L'ÉCHELLE RÉGIONALE UN OBSERVATOIRE DES FRICHES, QUI LES ENVISAGE DANS TOUTE LEUR DIVERSITÉ. QU'ELLES SOIENT INDUSTRIELLES, AGRICOLES OU MÊME RÉSIDENIELLES, ELLES SONT DES SUPPORTS DE BIODIVERSITÉ À CONFORTER OU À RECONQUÉRIR, OU DES ESPACES À INTENSIFIER. LEUR CONNAISSANCE EST UN PRÉALABLE POUR CONSTRUIRE UNE VISION D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL ET POUR DÉFINIR UNE STRATÉGIE SPATIALE.

Espace abandonné, désuet et qui a perdu son usage ou sa fonction, qui n'est plus entretenu, qui semble dégradé... selon les acteurs, la notion de friche renvoie à des imaginaires et à des perceptions très divers. Longtemps confrontés à une absence de définition officielle harmonisée des friches, et à une multiplication des approches par les acteurs qui les observent, il demeure encore aujourd'hui difficile d'arriver à une vision partagée collectivement¹.

Depuis longtemps, les travaux menés au sein du groupe de travail « Friches » de L'Institut Paris Region se sont appuyés sur la définition proposée par le Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes (Lifti). Cette dernière a également inspiré – en même temps que celle de l'Insee – les travaux de l'Assemblée nationale². En 2021, la loi Climat et Résilience propose une définition légale, inspirée de celle du Lifti, mais dont la compréhension par les acteurs reste sujette à interprétation (voir encadré).

LES FRICHES, UNE DÉFINITION SUR LE FIL

Au regard de ces définitions, les friches peuvent être des objets très hétérogènes, que ce soit par leur taille, leur localisation, leur fonction, les milieux qu'elles abritent ou encore leur statut de propriété. Il peut ainsi s'agir de terrains non bâtis délaissés, de bâtiments d'habitat abandonnés, dégradés

PLAN « FRICHES » ET APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT « FRICHES » :

Un plan régional « Reconquérir les friches franciliennes » a été voté en novembre 2019 parallèlement à la nouvelle stratégie pour la biodiversité, afin de reconquérir l'espace et de contribuer à atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Il se traduit par un appel à manifestation d'intérêt (AMI), dont les lauréats bénéficient d'un accompagnement sur mesure par les services de la Région et ses partenaires. Il permet d'apporter des solutions concrètes aux porteurs de projets, qui, dans la zone dense ou périurbaine, font face à des friches de toutes natures, constituant autant d'espaces en déshérence, sources de gaspillage foncier. Depuis son lancement, il a permis de soutenir techniquement et financièrement plus de 100 projets de requalification de friches.

ou en péril, de sites industriels fermés ou encore de secteurs de projets urbains en friche à la suite de l'accumulation de blocages depuis de nombreuses années.

La notion de « friche » est une notion poreuse, qui peut se superposer à d'autres, comme celles de « vacance », de « mutabilité » ou de « bâti dégradé ». Pourtant, ces notions ne sont pas nécessairement synonymes de friche (un commerce vacant dans un centre commercial, entre deux baux, par exemple), même si elles peuvent traduire une dévalorisation. À l'inverse, tout terrain/bâtiment en friche n'est pas forcément totalement vacant (par exemple, un entrepôt logistique sous-utilisé, dont les bâtiments se dégradent et les milieux non gérés se réensauvent avec le temps au profit de la biodiversité).

Par ailleurs, hors de vue, des friches se trouvent parfois investies par des usages plus ou moins licites. Des constructions précaires ou des caravanes peuvent apparaître, isolées ou en camps structurés. Des femmes et des hommes peuvent y vivre et développer des relations sociales entre eux, mais aussi au-delà de la friche, avec les habitants voisins. Occasionnellement, les friches peuvent aussi être des lieux où s'expriment des mouvements artistiques alternatifs (street art, art urbain, squat d'artistes...) ou des pratiques festives (rave party...). Certains de ces usages sont des opportunités, comme l'urbanisme transitoire plus ou moins spontané, porteur d'innovations sociales, économiques et écologiques. D'autres, en revanche, constituent des menaces pour l'intérêt général (pollutions, nuisances, sentiment d'insécurité, dégradation du cadre de vie...). Du fait de l'absence ou de la limitation des activités humaines, certaines friches peuvent également devenir des îlots de nature au cœur des villes, porteurs de biodiversité.

UNE PERCEPTION SENSIBLE ET VARIABLE DES FRICHES

Au moment de passer de la définition au terrain, il apparaît que la traduction spatiale de la notion de friche ne fait pas toujours consensus, selon la sensibilité des personnes interrogées. Pour un site donné, cette catégorisation « en friche ou non » variera en fonction du rapport au territoire et au site (propriétaires, riverains, usagers, collectivités, promoteurs, etc.), de leurs intérêts et des jeux d'acteurs en présence. Le fait de mettre en évidence un ou plusieurs sites comme étant des friches peut ainsi créer des tensions ou des incompréhensions entre les acteurs. Par exemple, un propriétaire ne souhaitera pas forcément que l'on considère son terrain comme étant une friche, car il souhaite y développer un projet dans les années à venir, ou car cela peut entraîner une décote sur le prix du terrain.

ENTRE CONNAISSANCE DU TERRAIN ET ANALYSE DE BASES DE DONNÉES

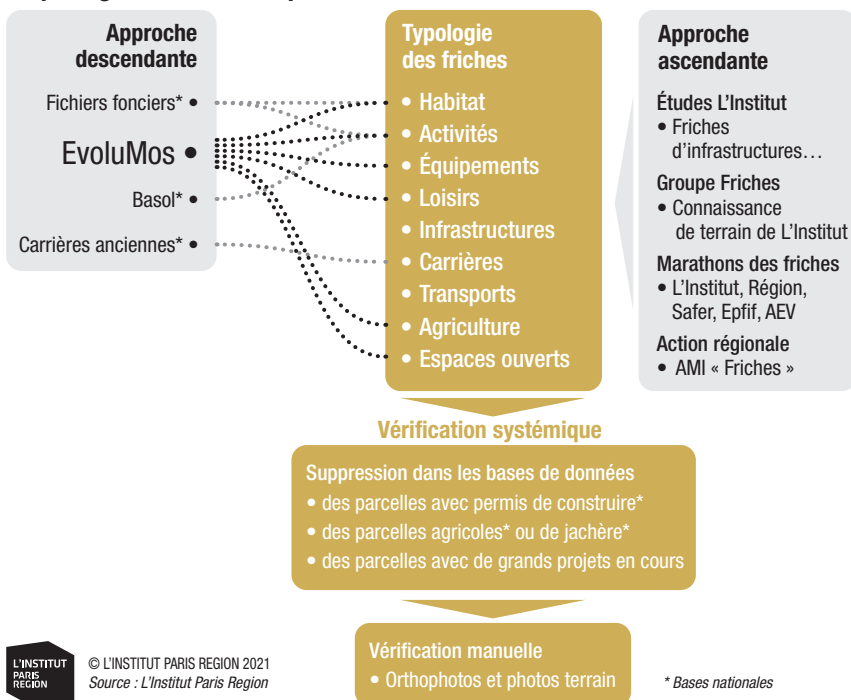
En 2020, pour mieux accompagner le plan « Reconquérir les friches franciliennes » de la Région, L'Institut Paris Region a accéléré la conception d'une base de données des friches en Île-de-France. Face aux questionnements que posent à la fois la notion de friche, mais également sa perception par les différents acteurs, cette base recense des « sites qui pourraient être considérés comme des friches par au moins un acteur du territoire » (pouvoirs publics, propriétaire actuel, acheteur potentiel, occupant, opérateur foncier, presse, organisme d'études, etc.).

La constitution de la base de données « Friches » s'est appuyée à la fois sur une méthode contributive ascendante à partir de la connaissance du terrain des experts de L'Institut, et sur une méthode descendante réalisée par des croisements de bases de données géographiques. Ce recensement permet de localiser des sites en Île-de-France, de les caractériser au travers d'indicateurs (taille des parcelles, surfaces construites, propriétaires, enjeux environnementaux, etc.). Son but n'est pas de définir un projet à mener sur ces sites, qu'ils soient de rénovation, de renouvellement urbain ou de construction, mais de faire émerger les enjeux inhérents à leur situation et à leur localisation, et d'amorcer le débat sur leur devenir entre les acteurs du territoire potentiellement impliqués.

LES « MARATHONS », UN MOMENT DE PARTAGE ET DE DISCUSSION

Au cours de l'année 2020, le groupe de travail « Friches » de L'Institut Paris Region a souhaité mobiliser et valoriser la connaissance du terrain des équipes de L'Institut et des représentants des partenaires du plan régional – la Région, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), l'Établissement public foncier d'Île-de-France (Epfif), l'Ademe, l'Agence des espaces verts (AEV) et la Banque des territoires – afin d'accroître significativement le nombre de friches repérées,

Repérage des friches potentielles





Fort d'Aubervilliers (93)

C. Digueur / L'Institut Paris Region



Jardin partagé sur une friche à Paris 18° (75)

G. Lecœur / L'Institut Paris Region



Friche industrielle à Montreuil (93)

C. Maucclair / L'Institut Paris Region



Ancienne halle SNCF à Vitry-sur-Seine (94)

L. Nologues / L'Institut Paris Region

d'une part, et, d'autre part, d'affiner collectivement, dans la mesure du possible, les critères de définition et les modalités de repérage des friches.

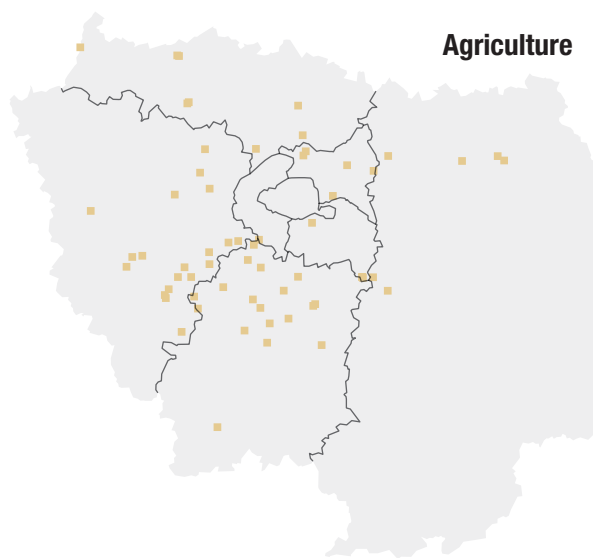
Au cours de deux « Marathons des friches » qui se sont tenus en février et en mai 2020, les participants ont été invités à proposer spontanément un ou plusieurs sites, sans être obligés d'expliquer *a priori* les critères qui pouvaient, selon eux, faire de ces sites des friches. Ces propositions spontanées ont nourri des échanges fructueux sur les critères de définition des friches et sur la façon de les apprécier de façon plus tangible. Il est ressorti des échanges, par exemple, qu'une parcelle agricole abandonnée ne doit pas forcément nécessiter des coûts importants de dépollution ou de désimperméabilisation (dans le cas de serres abandonnées) pour être considérée comme une friche, dès lors que d'autres obstacles à son réemploi existent (statut de propriété, nature du bail...); ou encore qu'une emprise inoccupée réservée pour une infrastructure peut, même si elle est régulièrement entretenue, être considérée comme une friche, dès lors que le projet tarde à se concrétiser depuis plusieurs années.

Les entrées collectées par cette approche ascendante constituent l'une des sources de la base de données.

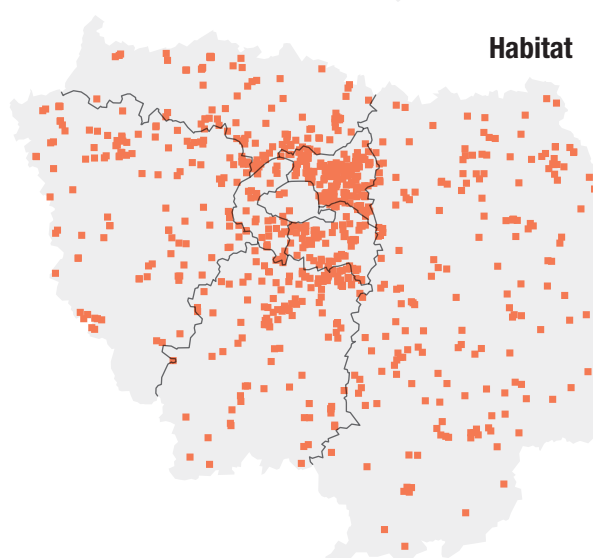
UNE MÉTHODE DESCENDANTE ET AUTOMATISÉE SUR SIG

Exploitée de manière isolée, aucune base de données nationale ne permet, aujourd'hui, de repérer des secteurs susceptibles de constituer des friches. Toutefois, le croisement de plusieurs de ces bases permet de formaliser des faisceaux d'indices pouvant conduire à confirmer ou à infirmer leur identification.

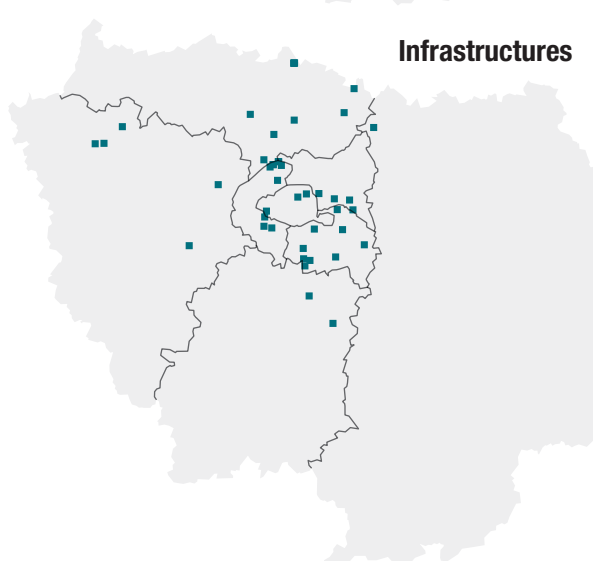
La méthode développée est à la fois reproductible dans le temps (actualisation des données) et dans l'espace (reproductibilité sur d'autres territoires français).



Agriculture

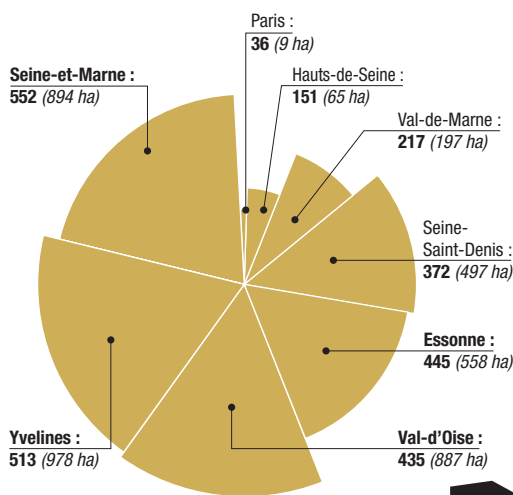


Habitat

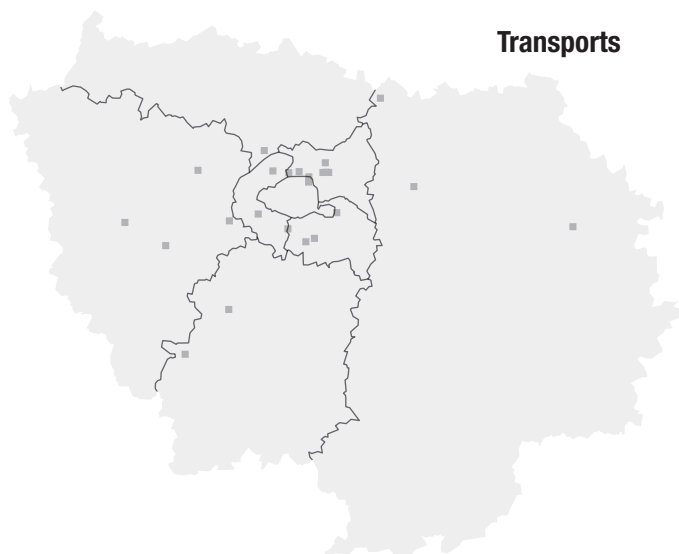
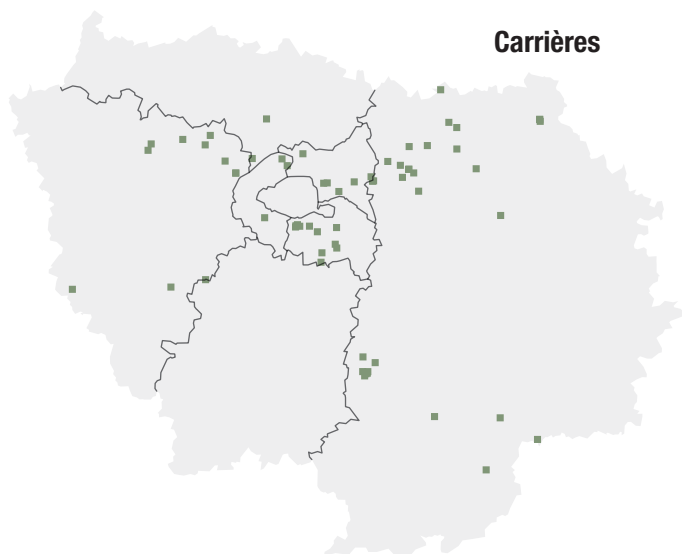
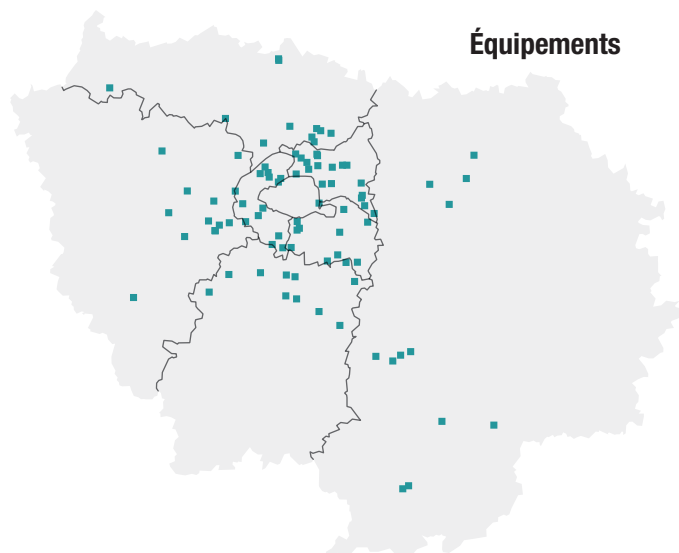
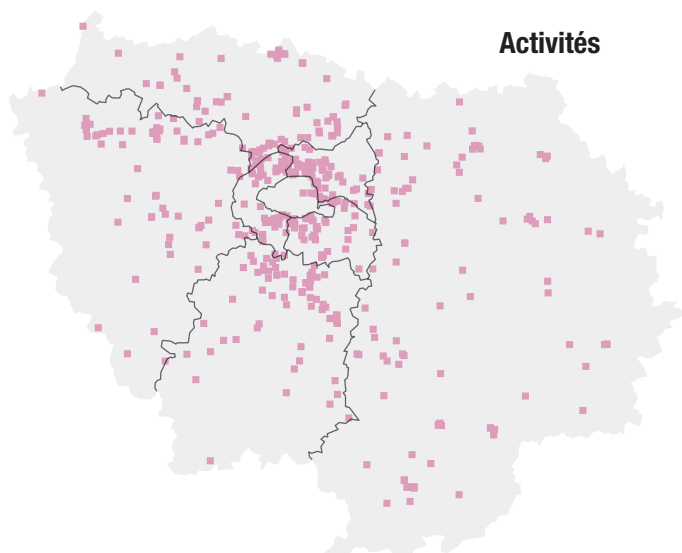
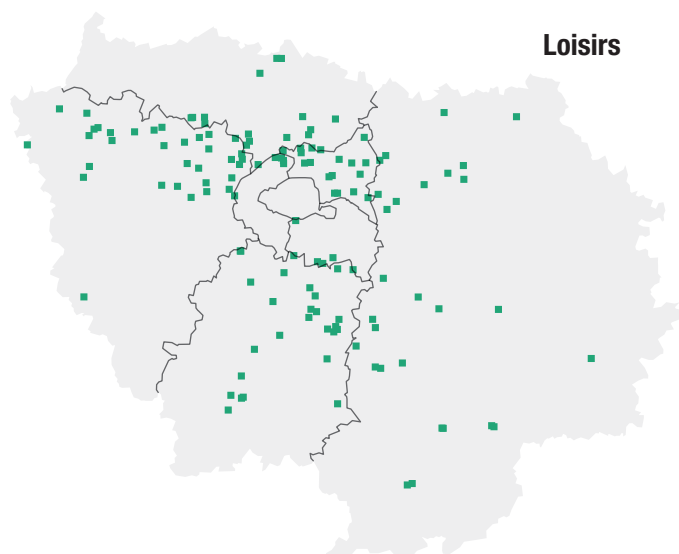
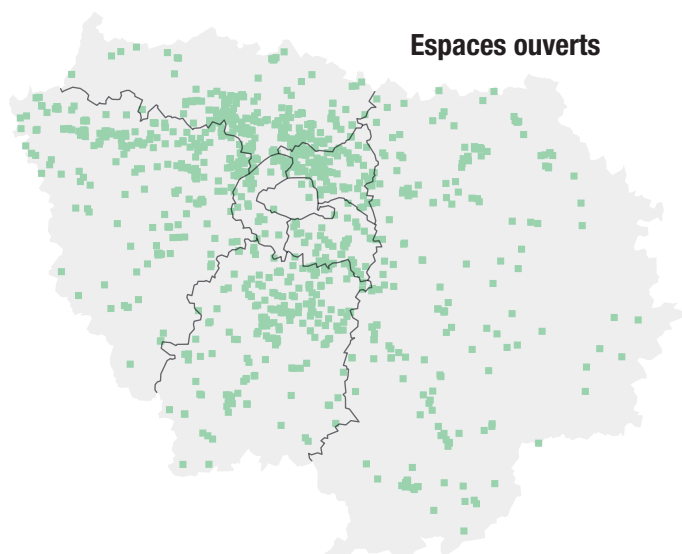


Infrastructures

Répartition des friches par département



Localisation des friches par type sur le territoire francilien



N 0 20 km

Les travaux se fondent à la fois sur des bases nationales (Basol, fichiers fonciers, référentiel parcellaire graphique, anciennes carrières, permis de construire Sit@del) et régionales (EvoluMos, bases des projets). Pour chacune de ces bases, divers croisements sont réalisés (voir schéma). L'objectif est de repérer et de différencier neuf types de friches : habitat, loisirs, activités et bureaux, équipements, infrastructures, carrières, transports, agriculture et autres espaces ouverts⁴.

Notre base de données EvoluMos⁵ a ainsi permis d'identifier plus de 1 200 sites et de les qualifier selon leur dernier usage connu avant de devenir friche. Ainsi, à partir de l'EvoluMos, des friches d'activités, notamment, sont repérées. Elles correspondent à des espaces ayant anciennement accueilli des activités repérées au Mode d'occupation des sols (Mos), et dont l'occupation des sols correspond aujourd'hui à des espaces ouverts au caractère naturel peu marqué et ne faisant pas l'objet d'un projet déclaré (ZAC, permis de construire, etc.).

UN RECENSEMENT À L'ÉPREUVE DU TERRAIN

Les travaux menés en 2020 et en 2021 ont abouti au repérage de près de 12 000 emprises susceptibles d'être des friches. Les données étudiées étant parfois anciennes (Mos 2017, par exemple) et la réalité du terrain ayant pu évoluer depuis, un travail manuel de vérification a été réalisé en s'appuyant sur des photographies aériennes et des photos issues du terrain. Dix salariés de L'Institut ont mené ce travail qui a conduit à la validation de 2 721 sites comme étant des friches. Ce travail de vérification a, une nouvelle fois, questionné la notion de friche et sa définition, et a permis de consolider une vision et une philosophie collectives.

VERS LA PÉRENNISATION D'UN OBSERVATOIRE

La constitution d'un observatoire piloté par L'Institut est en cours. Elle nécessite la mise en place à la fois d'une méthode d'actualisation pérenne, mais aussi de temps d'échanges avec des partenaires pour fiabiliser et partager la donnée.

À l'image de sa conception, l'actualisation de l'observatoire se fera chaque année par une méthode ascendante et descendante. À chaque nouveau millésime de ces bases (tous les quatre ans pour

l'EvoluMos, tous les ans pour les fichiers fonciers, etc.), la partie systémique de l'observatoire pourra être mise à jour. Les conditions permettant d'intégrer ces mises à jour et de suivre l'évolution des sites au sein de l'observatoire (friches repérées faisant l'objet d'un projet l'année suivante, par exemple) ont été pensées en amont de sa conception (tri automatique permettant d'enlever les sites déjà vérifiés ou qui ont évolué). Les mises à jour intégreront les données issues des futurs AMI régionaux, d'éventuels nouveaux « Marathons des friches », d'études sectorielles ou thématiques de L'Institut, et des travaux de consolidation menés en commun avec les partenaires régionaux et locaux.

Entre 2020 et 2021, 526 friches ont ainsi été ajoutées à la base de données. En parallèle, 326 friches faisant l'objet d'un permis de construire récemment accordé ont été supprimées. Cela met en évidence la forte volatilité de ce foncier au cœur des processus de renouvellement urbain. Comme lors de la constitution de la base de données, l'ensemble de ces nouveaux sites a fait l'objet de vérifications par les équipes de L'Institut.

QUELLE DIFFUSION AUPRÈS DES ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL ?

Repérer et cartographier des friches, c'est prendre le risque de porter sur des terrains un regard qui n'est pas forcément partagé, notamment par leurs propriétaires ou occupants actuels, et qui peut renvoyer une image négative du territoire concerné. C'est aussi et surtout prendre le risque d'attirer les regards d'opérateurs sur des sites diffus voire invisibles, qui constituent une denrée fortement convoitée dans un contexte d'extrême valorisation des biens immobiliers et fonciers depuis vingt ans en Île-de-France et d'intenses dynamiques de métropolisation, et ainsi d'obérer les réflexions qui doivent être menées par les acteurs publics à des échelles plus larges sur le devenir des friches et sur les grands équilibres à trouver entre renaturation, préservation et densification de ces sites stratégiques.

La question qui se pose alors est : faut-il repérer et montrer les friches ? Du fait de ce caractère doublement sensible, l'observatoire a vocation à demeurer un outil d'accompagnement des politiques publiques d'aménagement régional – pour la Région et ses partenaires, notamment dans le cadre du plan

DIFFUSION DES DONNÉES ISSUES DE L'OBSERVATOIRE :

Deux modalités de partage sont prévues, répondant chacune à une réserve de confidentialité.

- Pour les partenaires du plan « Fiches » régional, les collectivités locales et l'ensemble des membres de L'Institut : une cartographie ponctuelle des friches les plus importantes présentes sur leur périmètre d'intervention.
- Pour les partenaires du plan « Fiches » et les collectivités locales membres de L'Institut (établissements publics territoriaux, communautés urbaines, communautés d'agglomération et communautés de communes) : un accès complet à l'observatoire sur leur territoire ou périmètre d'intervention, sous condition de la réalisation d'un travail commun de vérification et d'enrichissement de la base.

Contribution des différentes sources d'information au repérage des friches

	Vacance ou sous-utilisation	Obstacles au réemploi					Occupation (licite ou illicite, totale ou partielle)
		État visible		État invisible (pollutions, nuisances et risques)	Configuration		
		Végétation spontanée	Bâti dégradé		Obsolescence au regard des usages	Blocage juridique, administratif ou financier	
Fichiers fonciers							
EvoluMos							
Basol							
Carrières anciennes							
« Marathons des friches »							
AMI « Reconquérir les friches franciliennes »							

Critère renseigné par les différentes sources :

Fortement **Moyennement**

« Reconquérir les friches régionales » –, mais également local. En cela, il y a une véritable nécessité de le faire vivre avec les territoires selon leur périmètre de compétence (établissements publics territoriaux, communautés urbaines, communautés d'agglomération et communautés de communes) et les partenaires du plan « Friches » régional dans une dynamique de co-construction (voir encadré). L'objectif de ce partage est à la fois d'améliorer la connaissance des collectivités de leur territoire, de faire émerger des projets, et de favoriser la validation et l'actualisation des données de l'observatoire.

UN ENJEU POUR LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION DE DEMAIN

Le futur Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E), en cours de définition, pose des enjeux forts de préservation des espaces naturels, de sobriété foncière, et de lutte contre l'extension urbaine et l'artificialisation. Dans la réflexion sur ce futur projet spatial qui devra combiner développement urbain et préservation de la biodiversité, les friches sont des espaces clés, et leur devenir un enjeu central. Souvent perçues exclusivement comme des réservoirs d'urbanisation, elles ont un futur plus complexe. Au regard de leurs caractéristiques, de leur localisation, du contexte et des dynamiques dans lesquels elles s'inscrivent, il peut aussi bien être préférable de privilégier des opérations de renouvellement urbain (habitat, industrie, data center, bureaux...), ou au contraire de les désimpermeabiliser et de les renaturer afin de répondre à des enjeux environnementaux (carence en espaces verts, inondations, îlots de chaleur urbains...), de préserver celles qui se sont réensauvagées et constituent désormais des réservoirs de biodiversité, ou encore de remettre en état des espaces agricoles. Il est nécessaire de construire à la fois une réflexion à l'échelle locale et régionale. Dans cette optique, L'Institut Paris Region développe actuellement la plateforme Cassius (Contribution à l'appariement spatial des sites et des usages), un outil d'aide à la décision qui constitue l'un des premiers modes identifiés de valorisation de la base de données. Cette plateforme interne, support d'échanges avec les territoires, pourra éclairer l'identification, d'une part, des usages les plus pertinents (habitat, espace vert, usine du futur, data center, zone d'expansion des crues...) pour une friche donnée, et, d'autre part, les friches les plus adaptées à un usage envisagé. ■

Damien Delaville et Nicolas Laruelle, urbanistes;
Xavier Opigez, géomaticien,
département Aménagement, urbanisme et territoires (Cécile Diguet, directrice)

DÉFINITIONS

Définition du Lifti : « Bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, quel que soit son affectation ou son usage, dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable »

Définition de l'Insee : « Espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de deux ans, et de plus de 2 000 mètres carrés »

Définition de l'Assemblée nationale : « Bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé depuis plus de deux ans, dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable »

Loi Climat et Résilience : « 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 »

1. Marion Brun, Lucy Vaseux, Denis Martouzet et Francesca Di Pietro, 2017, « Usages et représentations des délaissés urbains, supports de services écosystémiques culturels en ville », Environnement urbain / Urban Environment, Volume 11.
2. Cette proposition de définition légale contenue dans le rapport d'information de la mission d'information commune sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives, présenté par le député Damien Adam et la députée Stéphanie Kerbahr (Assemblée nationale, janvier 2021).
3. La reproductibilité sur d'autres territoires est possible pour les traitements issus de bases de données nationales.
4. Espaces ni bâtis ni revêtus (espaces boisés et jardins abandonnés, délaissés urbains...).
5. L'EvoluMos est une couche issue du Mode d'occupation des sols (Mos) de L'Institut Paris Region. Elle permet de montrer, pour un secteur, les évolutions de l'occupation des sols depuis 1982.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquelle

RÉDACTION EN CHEF

Laurène Champalle

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Sylvie Castano

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Inès Le Meledo, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region

15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X
ISSN ressource en ligne
2725-6839



institutparisregion.fr



RESSOURCES

- ARB Île-de-France, Actes de la rencontre « Friches urbaines et biodiversité », 15 novembre 2011.
- Centre d'études techniques de l'équipement (Cete) Nord Picardie : Méthodologie pour l'identification des friches d'activité dans le Nord-Pas-de-Calais, 2013.
- Chloé Potier, Louis Monnier, 2018, « recensement des inventaires de friches », Lifti, 25p.
- Collectif Inter-Friches, « "Bye-bye les friches !" Densifier la ville sur les friches, une panacée ? », *Métropolitiques*, 15 novembre 2021.
- Laurence Nolorgues, Hugo Delort, « Réimplanter de l'activité économique sur des friches urbaines : quels sont les acteurs impliqués ? », *Note Rapide* n° 919, L'Institut Paris Region, octobre 2021.
- Rapport d'information sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives, Assemblée nationale, 27 janvier 2021.

L'INSTITUT
PARIS
REGION