

1.2 Etat d'avancement du recensement des friches en Normandie et du pilotage de l'observatoire des friches

Etat d'avancement du recensement des friches en Normandie et du pilotage de l'observatoire des friches

Dans un contexte où le foncier non bâti se fait plus rare, la mobilisation des friches constitue un levier incontournable pour les collectivités dans leurs politiques d'aménagement. L'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels agricoles et forestiers ne peut se justifier qu'en l'absence de gisements fonciers mobilisables (locaux vacants, dents creuses, friches, etc.) dans les espaces déjà urbanisés. Une connaissance fine des friches présentes sur un territoire est donc aujourd'hui indispensable à tout projet d'aménagement. La loi du 25 octobre 2023, relative à l'industrie verte est venue ajouter la prise en compte des friches dans la définition du Programme d'Action Stratégique des SCoT. Ce recensement est d'ailleurs obligatoire pour les observatoires des PLH depuis 2021.

La loi climat et résilience a défini le 22 août 2021, la notion de friche comme « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans aménagement ou des travaux préalables ». Le décret du 26 décembre 2023 est venu préciser les modalités d'application de la définition, en rappelant les 2 critères cumulatifs pour qualifier un site en friche, à savoir :

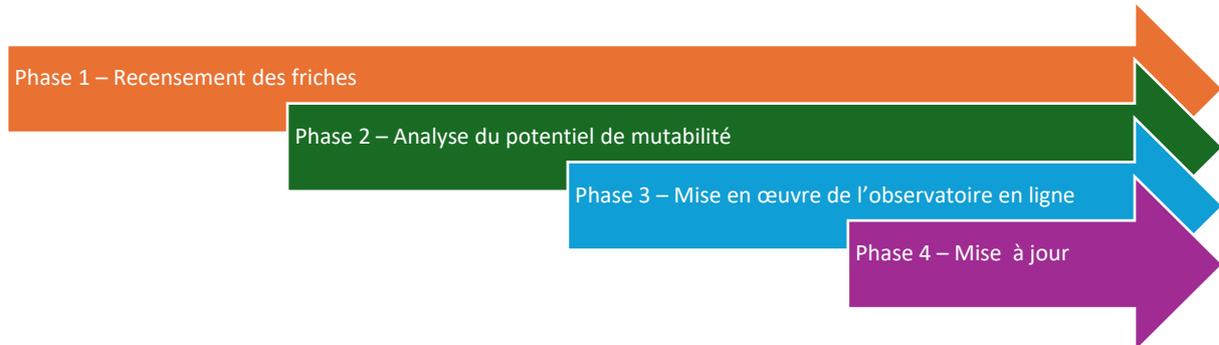
- Le caractère inutilisé du bien ou du droit immobilier
- L'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables.

Nombreux sur le territoire normand, ces sites en friches ont déjà été partiellement recensés par l'EPF Normandie dans le cadre du CPIER Vallée de la Seine et des interventions menées via le fonds friches régional. Une meilleure connaissance de la présence des friches, ainsi que la diffusion de celle-ci, est apparue essentielle au regard de cet enjeu. L'EPF s'est donc vu confier une mission de recensement et de création d'un observatoire des friches normandes, mission soutenue et cofinancée par la DREAL Normandie et la Région Normandie dans le cadre d'une convention-cadre pluriannuelle signée le 09 mars 2022.

Cette convention prévoit ainsi le développement d'un observatoire régional des friches, mis à disposition des collectivités et du grand public, permettant de répondre aux objectifs suivants :

- De recenser les friches en Normandie pour en améliorer la connaissance,
- De faire apparaître ces alternatives foncières possibles à l'artificialisation de terrains naturels, agricoles et forestiers, et de les proposer aux maîtres d'ouvrage d'opérations d'aménagement,
- De faciliter la mise en œuvre de la politique publique de résorption des friches en Normandie,
- D'identifier et d'analyser le caractère mutable de la friche et sa destination optimale,
- D'accompagner les collectivités dans la résorption de leurs friches et de mettre à leur disposition des outils d'aide à la décision,
- De créer un observatoire permettant l'actualisation des informations relatives aux friches recensées et à l'apparition de nouvelles friches,
- De créer un outil de visualisation et d'exploitation des données sur les friches recensées.

La convention prévoit 4 phases, passant du recensement à la création et l'actualisation d'un observatoire dédié :



Ce rapport propose de faire un état des lieux de l'exécution de cette mission.

⇒ PHASE 1 : Recensement des friches

La première phase porte sur le recensement de friches à l'échelle de la région, qui constituera le socle que les acteurs locaux pourront entretenir au fil de l'eau. Ce recensement, ainsi que l'analyse du potentiel de mutabilité, fait l'objet d'une convention de financement entre la DREAL Normandie, la Région Normandie et l'EPF Normandie, à hauteur de 250 000 € TTC.

Le recensement est en cours et sera accéléré au cours de l'année 2024. A ce stade, la base de données constituée par l'EPF comprend 3121 objets, répartis comme suit :

- 881 sites pré-recensés à vérifier et compléter auprès des communes ;
- 122 sites présentant des risques de basculer en friche (plan social, déménagement programmé, bâtiment commercial récemment libéré), sites archivés dans la perspective du montage de l'observatoire ;
- 74 friches réhabilitées ;
- 2044 friches avérées et documentées.

Ce recensement présente 2044 friches avérées, ce qui placerait la Normandie comme l'une des régions les plus documentées lors de la prochaine actualisation sur le site national Cartofriches.

Le recensement est achevé sur 26,4% de la surface régionale. Cette surface correspond à 27% des communes et à 50% de la population. Il convient d'y ajouter 20% de surface régionale dont le recensement a été engagé, se traduisant par la réalisation d'un pré-recensement et par la rencontre des EPCI permettant de collecter les friches connues des services intercommunaux.

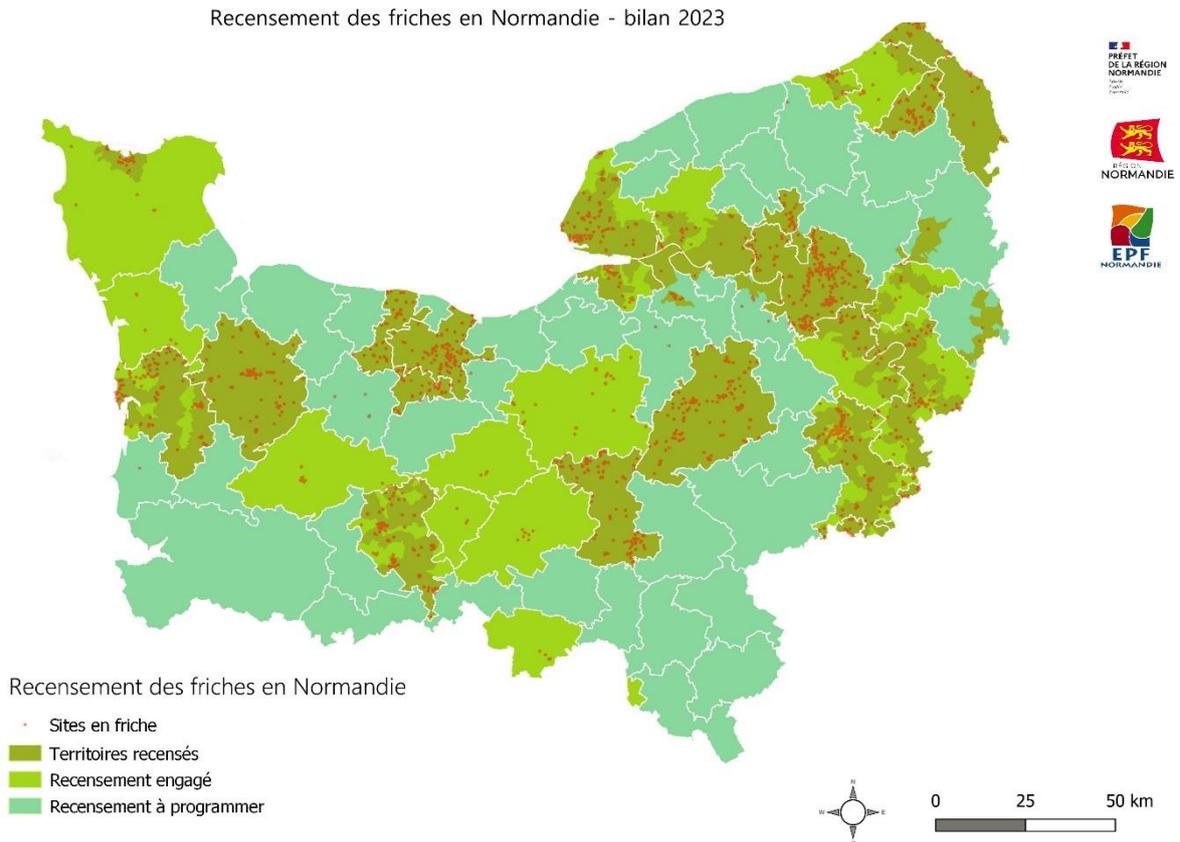
A ce stade, le recensement a été mené sur les territoires marqués par un passé industriel, plus exposés à la problématique des friches. Les territoires plus ruraux, représentant en grande partie les espaces restants à couvrir, présentent une prédominance de friches habitat ou d'équipements publics délaissés.

Un travail d'analyse a été mené sur la base des sites en friche déjà collectés et vérifiés avec les collectivités. L'échantillon analysé permet d'afficher les résultats suivants :

- 75 % des sites déjà recensés par l'EPF sont présents sur une commune de plus de 1 000 habitants,

- 91 % des surfaces en friche sont présentes sur des communes de plus de 1 000 habitants,
- 38 sites, pour une surface de 28 hectares sont identifiés dans une commune de moins de 1000 habitants et présentant une diminution de l'emploi d'au moins 50% en 20 ans.

Le seuil des 1 000 habitants permettrait ainsi de couvrir une grande majorité des sites restant à collecter, tant en surface qu'en nombre.



La surface encore à couvrir reste néanmoins importante, sans oublier les sites déjà référencés qu'il convient d'actualiser. La friche constituant un gisement dynamique où les reconversions côtoient de nouvelles apparitions.

L'EPF Normandie, par son expertise et l'étendue de son territoire d'intervention, est l'acteur clé de ce recensement des friches. Les engagements conventionnels que l'établissement conclut avec les collectivités en matière de portage foncier, d'études ou de travaux, viennent nourrir ce recensement. La connaissance locale des chargés d'opération et les échanges qu'ils entretiennent avec les élus ou le personnel technique des collectivités représentent une source d'informations précieuse pour enrichir l'observatoire des friches.

Inscrire l'identification et la requalification de friches comme une des missions « fil rouge » des collaborateurs de l'EPF Normandie contribue à conforter la structure comme référente en matière d'identification de nouvelles friches et à maintenir l'observatoire en ordre de marche. La connaissance des collaborateurs appuiera cette identification.

A ce stade, la projection de la consommation de l'enveloppe prévue dans la convention entre l'Etat, la Région et l'EPF est la suivante :

Enveloppe financière	250 000 € TTC	208 333 € HT
Consommation Régie interne passée et projetée à fin 2024		118 443 €
Recensement externalisé dans le cadre des études de stratégie foncière de la CC de Lyons Andelle et de la CC de Seullès Terre et Mer		14 575 € HT
Projection de l'externalisation du recensement dans le cadre de l'étude de stratégie foncière de Lisieux Agglo		15 000 € HT
Enveloppe disponible estimée		60 315 € HT

L'enveloppe disponible est donc estimée à hauteur de 60.000 euros HT, prévue d'être utilisée dans le cadre d'un marché consacré à la réalisation du pré-recensement en ciblant les communes de plus de 1000 habitants ou qui ont connu une baisse notable de l'emploi de plus de 50% depuis 20 ans. Cette mission porterait donc sur le pré-recensement de 279 communes, représentant 645 000 habitants sur 5200 ha. Ce pré-recensement s'appuie sur la photo-interprétation pour détecter des sites « suspects ».

Cette externalisation du pré-recensement permettra de poursuivre les rencontres avec les EPCI et communes, en privilégiant celles de plus de 1000 habitants, pour conforter ou invalider les sites en friches pressenties.

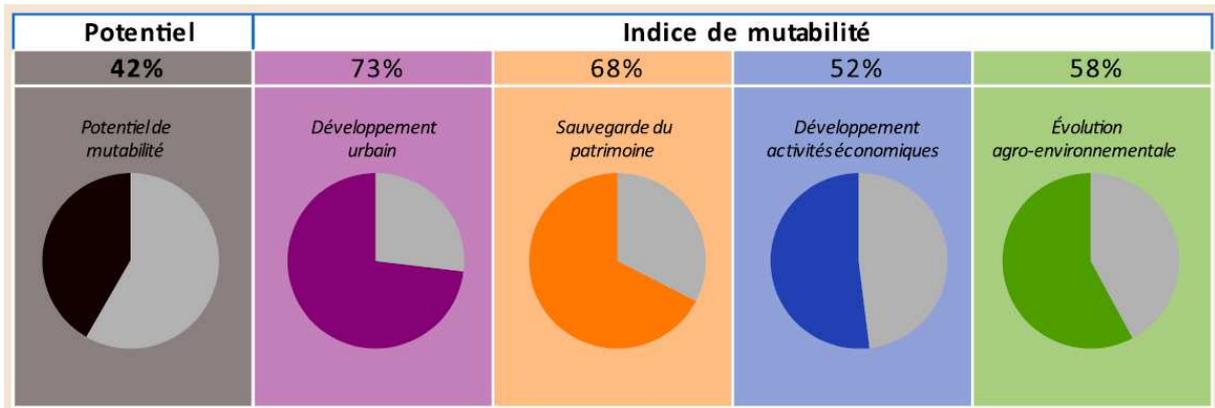
⇒ **PHASE 2 : Analyse du potentiel de mutabilité**

Afin de prendre une dimension d'observatoire, la mission prévoit de compléter ce recensement par l'identification du caractère mutable de ces friches. L'objet de la mission est donc de procéder à la caractérisation des friches en définissant leur potentiel de mutabilité.

Afin de mesurer ce potentiel, l'EPF et ses partenaires ont pris le parti d'utiliser les principes et les outils techniques (une base Excel contenant des macros) de la DDT des Ardennes pour noter les possibilités de réemploi.

Cet outil d'appréciation du potentiel de mutabilité a pour objet de pré-diagnostiquer rapidement une friche. Le potentiel et l'indice de mutabilité sont appréciés à partir de différents critères liés à l'état du site, à sa situation, à ses contraintes... éléments pouvant être obtenus à partir de bases de données disponibles en ligne, de visites sur place, d'échanges avec les représentants de la collectivité en question.

A titre d'exemple, les résultats des colonnes suivantes donnent une orientation de l'usage futur du site : développement urbain, sauvegarde du patrimoine, développement d'activités économiques et d'évolution agro-environnementale.



Cet outil permettra soit de conforter les orientations prises soit de faire révéler des potentiels de renaturation non perçus à ce stade. L'EPF a procédé à des tests sur la base de friches connues. Les résultats de ces tests font état d'une nécessité de revoir les notations et pondérations pour que les indices de mutabilité soient plus proches de la réalité.

Cet outil, répondant aux attentes, nécessite toutefois des ajustements pour, d'une part, approfondir l'analyse permettant d'avoir des rendus plus fins et, d'autre part, retravailler l'outil pour faciliter son utilisation de façon automatique.

Pour cela, l'EPF envisage d'engager un travail préalable de préparation et de consolidation des données consistant en :

- L'apport automatisé de données complémentaires permettant de consolider cette analyse
- La mise en compatibilité de la base de données existante au format standard du Conseil national de l'information géolocalisé (CNIG) qui a été arrêté le 19 janvier 2023
- La production d'un outil automatisé permettant d'apporter une première analyse de la capacité de réemploi de chaque site recensé

L'EPF peut mobiliser l'appui d'un prestataire, qui aura pour mission de fournir des livrables que l'Etablissement pourra mettre à jour en autonomie.

Cette prestation est estimée à 60 000 € HT.

⇒ PHASE 3 : Mise en œuvre de l'observatoire en ligne

L'une des perspectives de la mission de recensement des friches est l'élaboration d'un observatoire des friches permettant de faire vivre dans le temps cette démarche. Ce travail a d'ores et déjà fait l'objet de la création d'une application, via un portail développé par l'EPFN intitulée OCARA, permettant de :

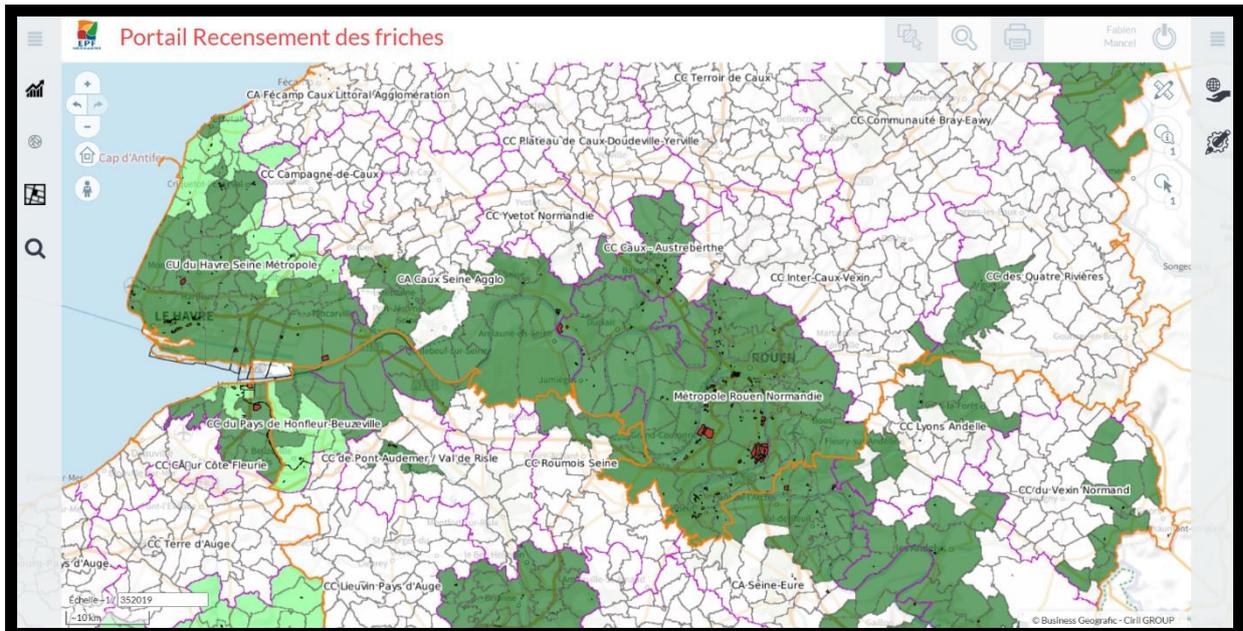
- Suivre l'avancement de la démarche,
- Situer les friches inventoriées,
- Sortir des statistiques,
- Extraire les informations relatives aux friches.

Actuellement, ce portail de diffusion de l'information géographique contient tous les sites répertoriés, ainsi que ceux restants à être confirmés par les Collectivités. Cette interface fait l'objet d'améliorations

régulières afin d'optimiser son utilisation auprès des élus et est accessible aux parties prenantes du recensement : Co-financeurs, Membres du comité technique¹ et les collectivités concernées par le recensement.

Cette interface permet :

⇒ **De localiser les sites répertoriés :**



⇒ **Et de consulter les données associées (description du site, pollution, projet...).**

COMPIN - Fiche info recensement_friches RC								
Informations générales	Activité du site	Propriétaire	Contexte	Bâti	Risques	Commentaires	Projet	Mise à jour
	Id	1259						
	Nom du site	COMPIN						
	Code insee	27116						
	Nom de la commune	Brionne						
	EPCI	CC Intercom Bernay Terres de Normandie						
	Statut	Site en friche						
	Priorité	Oui						
	Surface (m ²)	4172						
	Nombre de bâtiments	1						
	Surface estimative cumulée du bâti (m ²)	1600						
	Viabilité	-						
	Nom du recensement	Recensement régional - EPF						
	Date de prise d'information	2022-05-24						

¹ DREAL, Région, DDTs, DRAAF, INSEE, Cerema, CCI, Agences d'urbanisme, PNRs, Ademe, Conseils départementaux, CAUEs, Safer, ANBDD, LSN



COMPIN - Fiche info recensement_friches RC								
Informations générales	Activité du site	Propriétaire	<u>Contexte</u>	Bâti	Risques	Commentaires	Projet	Mise à jour
Position dans la commune	En périphérie							
Caractérisation de l'environnant	Quartier industriel ou d'activités							
Document d'urbanisme	PLU							
Zonage du document d'urbanisme	Uz							
Accès à la route	Bon							
Accès au fleuve	Non							
Accès au rail	Non							
Accès en transports en commun	Non							
Enjeux environnementaux	N2000 Risle, Guiel, Charentonne							
Intérêt paysager	Oui							

Au cours de l'exercice 2024, il est prévu de publier une application constituant l'observatoire, accessible aux partenaires et collectivités, permettant de visualiser les friches validées. Une application « Actualisation » sera également accessible, à partir de cette même solution informatique, pour procéder aux demandes de modification, de création et de suppression de friches. Ainsi, les collaborateurs de l'EPF et les collectivités pourront déposer un marqueur sur cet outil afin de déclarer toute création ou modification. Un modérateur aura ensuite la charge de traiter la demande en corrigeant et en complétant les informations nécessaires.

De manière complémentaire à cet outil cartographique, il est envisagé également de développer une application « Tableau de bord », s'appuyant sur la base de données « friches », permettant de visualiser, selon le territoire sélectionné (Région, Département, Intercommunalité, Commune), des statistiques générales sur les friches. Ces statistiques pourront porter sur le nombre, la surface... déclinées en fonction des champs d'analyse possible dans le recensement (type de propriétaire, état du bâti, enjeu...).

⇒ PHASE 4 : Mise à jour de l'observatoire et animation

L'exhaustivité des informations recensées soulève la question de leur actualisation dans le temps afin de faire vivre l'observatoire. Des réflexions sont en cours pour organiser cette mise à jour de manière dynamique. Certaines Collectivités, EPCI et Communes, seraient en mesure d'alimenter le recensement régulièrement ; d'autres devront être accompagnées et soutenues.

L'objectif est que l'actualisation soit la moins chronophage tout en permettant une diffusion dynamique de l'information. L'EPF, étant un acteur de l'observation foncière et du recyclage des friches, dispose ainsi d'un socle de connaissance déjà important en la matière et constitue une porte d'entrée efficace pour organiser cette mise à jour.

Comme indiqué précédemment, un portail « Actualisation » sera développé, permettant aux Collaborateurs de l'EPF et aux Collectivités de faire des remontées d'informations via un portail dédié.

Néanmoins, les questions relatives à l'actualisation de la donnée sont cruciales pour inscrire cet observatoire dans la durée. L'EPF prévoit ainsi d'externaliser les actions de mise à jour auprès d'un prestataire qui aurait la charge de :

- Traiter les demandes de corrections, avec reprise de contact pour compléter et corriger les remontées d'informations,

- Repérer des sites pressentis en friches par l'intermédiaire d'analyse d'articles de presse, de détection de fermetures de sites via infogreffe ou société.com, de rencontres avec les collectivités, et de mettre en œuvre des procédés d'actualisation des données
- Corriger les informations sur OCARA directement, pour intégrer les données dans la base dédiée,
- Animer des sessions de présentation de l'observatoire auprès des EPCI,
- Le cas échéant, produire des livrables semestriels sur la quantification et la qualification des friches recensées en Normandie,

L'EPF souhaite mobiliser l'appui d'un prestataire pour la réalisation de cette mission pendant 2 ans, pour initier la mise à jour de l'observatoire mais également pour animer et sensibiliser sur son utilisation.

Les moyens mobilisés en matière d'alimentation et d'animation pour cet observatoire (contribution des collaborateurs, appui extérieur pour l'animation) permettront à l'établissement de conforter sa position en matière de connaissance et d'intervention sur ce type de foncier. Le processus d'animation envisagé constitue une opportunité pour d'une part, conforter les missions de l'établissement auprès des collectivités partenaires historiques et d'autre part, étendre ou renforcer la contractualisation auprès des collectivités moins familières avec les outils de l'EPF

Afin de mener les phases 3 et 4, qui ne font pas l'objet de financement à ce stade, il est proposé d'ouvrir une enveloppe de 200 000 € HT prise en charge par l'EPF pour répondre à l'objectif d'inscrire cet observatoire dans la durée. Ces modalités techniques de mise à jour de l'observatoire et financières seront proposées aux partenaires de la mission et pourront, le cas échéant, faire l'objet d'un avenant à la convention.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à :

- **Ouvrir une enveloppe d'un montant maximum de 60 000 € HT pris en charge par l'EPF Normandie, pour le travail préalable de préparation et de consolidation des données (production d'un outil d'analyse de capacité de réemploi des sites, apport de données, mise en compatibilité de la base au format du CNIG, ...)**
- **Ouvrir une enveloppe d'un montant maximum de 200 000 € HT pris en charge par l'EPF Normandie, pour développer l'observatoire des friches et son actualisation et animation sur une durée de 2 ans,**
- **Signer les avenants nécessaires à la convention cadre relative au recensement et à la création d'un observatoire des friches en Normandie.**