



Les matinales
de l'EPF Normandie

Connaitre les friches pour un développement territorial sobre

Mercredi

2 avril 2025

De 9h30 à 10h30

Un webinaire proposé par l'EPF Normandie



OUVERTURE DE LA RENCONTRE

Introduction

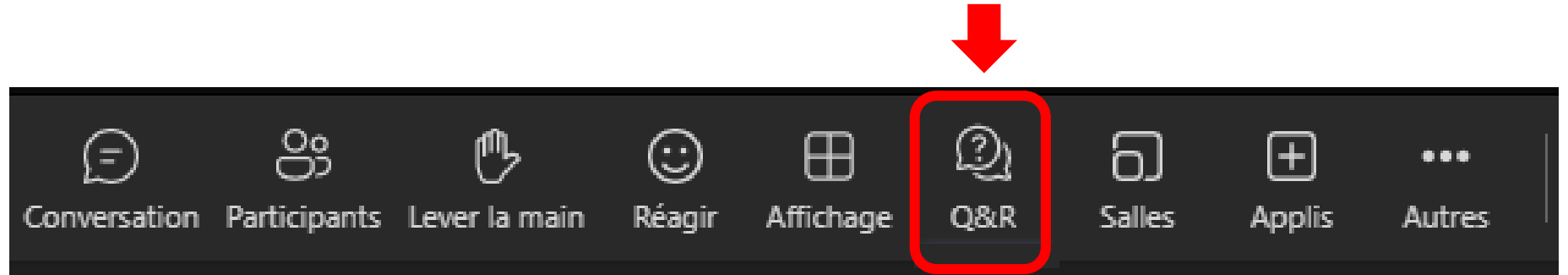
Gilles GAL

Directeur Général
de l'Établissement Public Foncier de Normandie

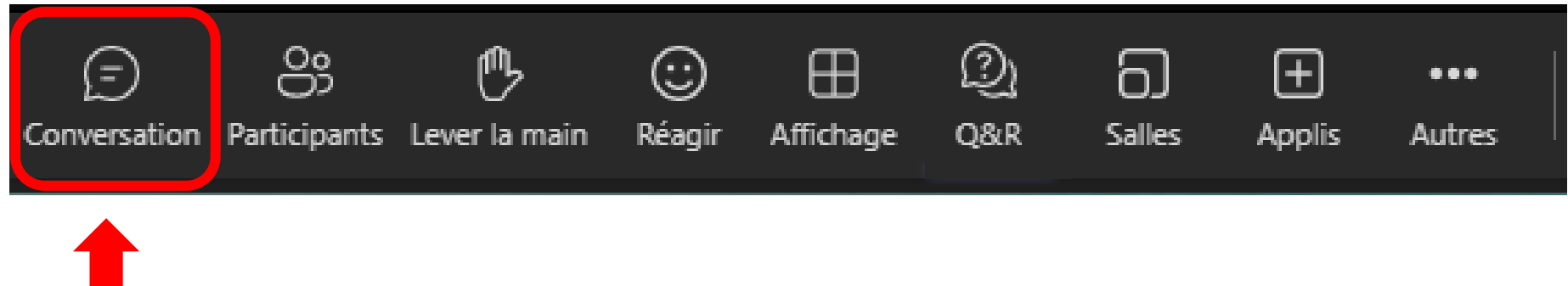
Participer et poser vos questions en direct

Afin d'assurer la fluidité du webinaire, vos micros et caméras ont été coupés

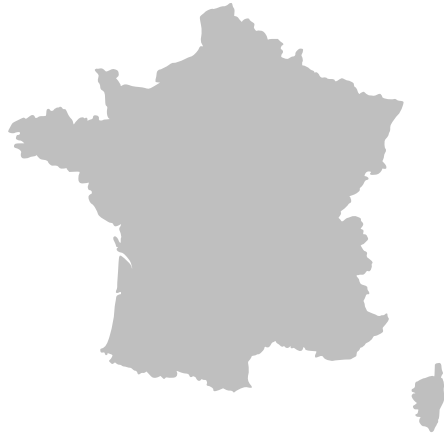
Posez vos questions avec le module « Q&R » en haut de votre écran



Faites-nous part de vos remarques ou problèmes techniques via l'outil « Conversation »



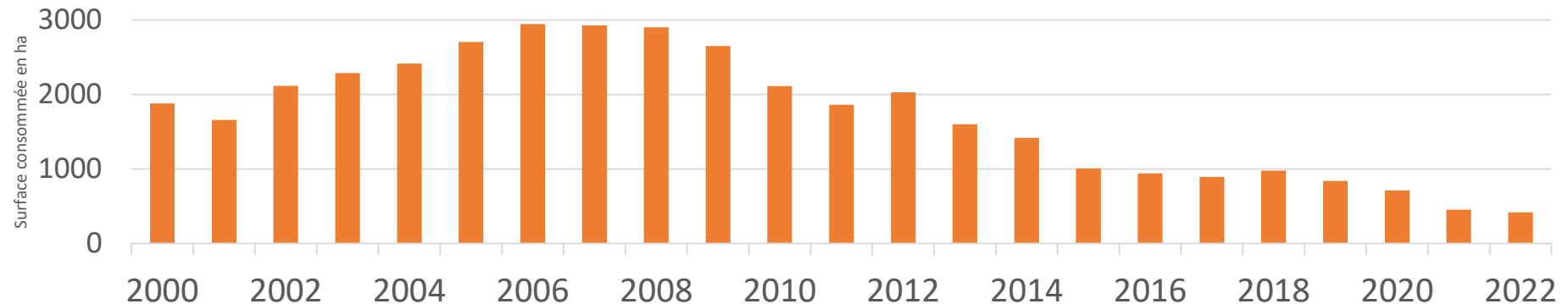
■ La consommation foncière à l'échelle nationale :



- Environ 20 000 ha d'ENAF* consommés par an en France
- 65 % pour l'habitat
- 23 % pour l'activité économique
- Tendence à la baisse de la consommation foncière

* source : CEREMA

■ Normandie : Evolution de la consommation foncière (ha) entre 2000 et 2022**



**Source : CCF

Loi climat & résilience du 22 août 2021

Décret du 26 décembre 2023

- Réduction de moitié de la consommation d'ENAF d'ici 2031
- Objectif ZAN 2050
- Définition de la notion de friche
- Calendrier fixé pour l'intégration de objectifs dans les documents d'urbanisme

- La définition de la friche est précisée



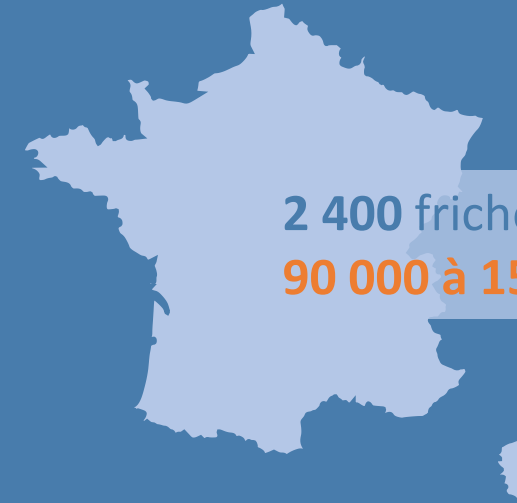
Friche = Espace sans usage et absence de possibilité de réemploi sans réaliser de travaux au préalable

Faisceaux d'indices :

- Locaux vacants ou dégradés
- Pollution identifiée et responsable insolvable
- Coût significatif de réemploi
- Concentration de locaux vacants ou d'habitats indignes...



Les friches : un vivier important à mobiliser *



2 400 friches industrielles
90 000 à 150 000 hectares

Besoins nationaux en foncier estimés pour le développement industriel à horizon 2030** :

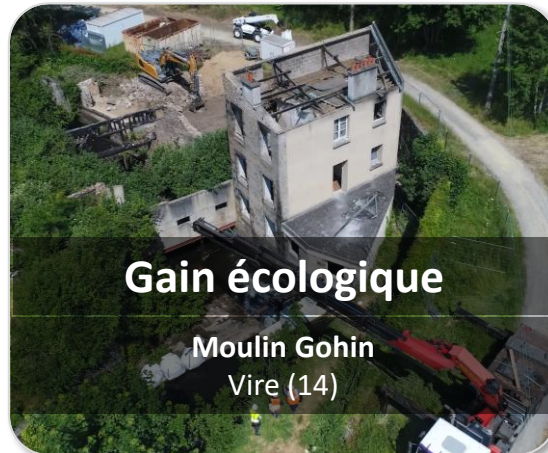
- 22 000 hectares
- Dont 10 000 hectares en réhabilitation de friches

* Source : rapport d'information de janvier 2021 de l'Assemblée nationale sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives

** Source : rapport du préfet Mouchel-Blaisot sur la stratégie nationale de mobilisation pour le foncier industriel (juillet 2023)

L'intérêt de remobiliser les friches pour un développement territorial sobre

Des finalités multiples :



ORDRE DU JOUR

1. L'observatoire des friches en chiffres

- Chiffres clés
- Origine de la démarche

2. Le potentiel de réemploi des friches

- Un outil spécifique développé
- Exemples d'application

3. La diffusion de l'information

- Le portail de l'observatoire
- La diffusion via Cartofriches

4. La mise à jour de l'observatoire

- Les principes de mise à jour
- Un outil à disposition des territoires
- Exemple d'expertise à l'échelle d'une collectivité



L'observatoire des friches en chiffres

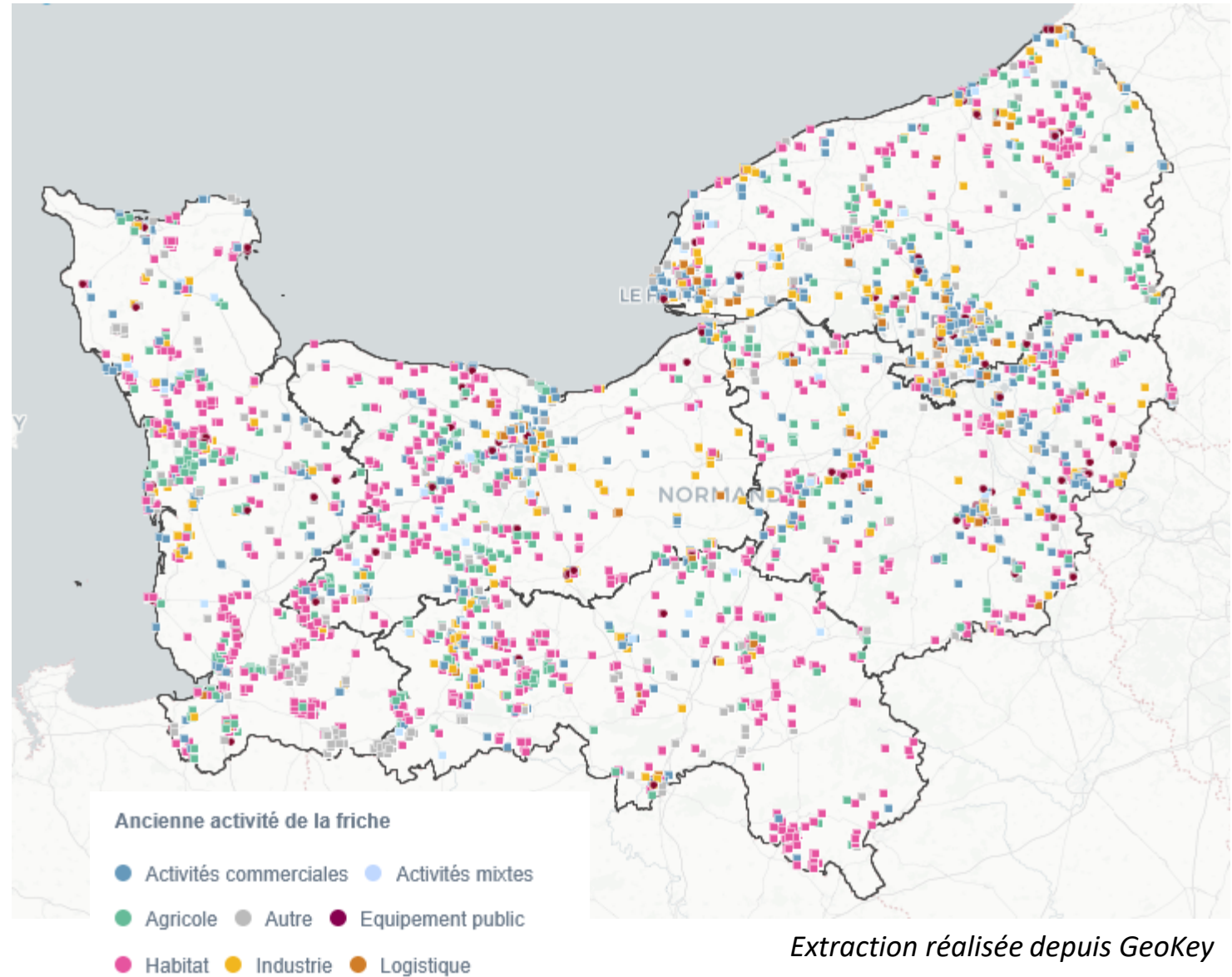
L'observatoire des friches en chiffres

- 4 669 friches avérées
- 3 263 hectares

- 383 friches industrielles
- 1147 ha de friches industrielles

- 815 friches commerciales
- 398 ha de friches commerciales

- **1 296 friches avec projet de reconversion**
 - 396 projets d'habitat
 - 254 projets d'activités économiques
 - 57 projets de renaturation



- Premier recensement sur la vallée de la Seine dans le cadre du CPIER 2015
- Convention Etat – Région – EPF Normandie en 2022

- **Extension du périmètre à toute la Normandie :**

- 72 EPCI
- 2651 communes

- Budget : 250 000 €

- Durée : 2022 à 2026

- **4 phases envisagées :**

- Recensement des friches
- Outil de potentiel de réemploi
- Diffusion des informations en ligne
- Mise à jour



La définition :

Espace, bâti ou non, ayant connu une activité ou un usage et qui aujourd'hui n'est plus utilisé.

Logistique | Hôtellerie-Restaurant | Bâtiment agricole | Déchet | Industrie | Ferroviaire | Artisanat | Habitat | Carrière | Commerce | Equipement public | Bureau | Tourisme-Loisir | Autre

Le processus de recensement en 2 étapes

Pré-identification par croisement d'informations
(Données, presse, Infogreffe, SIRENE, activité EPF, ...)

=> environ 12 000 objets pré-identifiés

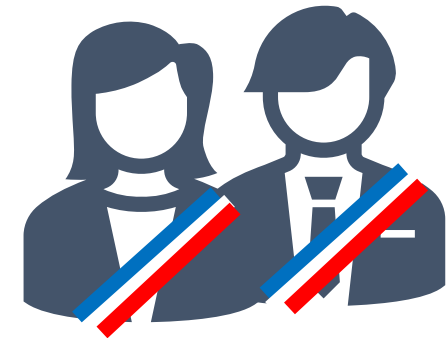
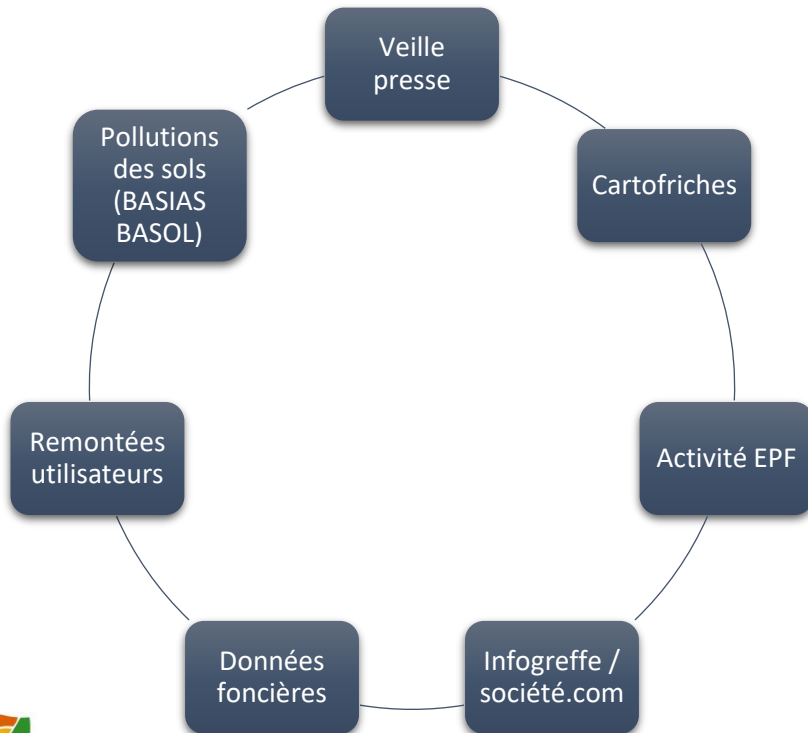
Confirmation auprès des collectivités
des friches relevées sur leurs
territoires

=> 4669 friches confirmées

Pré-recensement

Vérification par
photo-interprétation

Validation par les territoires
des sites identifiés



Le potentiel de réemploi des friches

Le potentiel de réemploi des friches

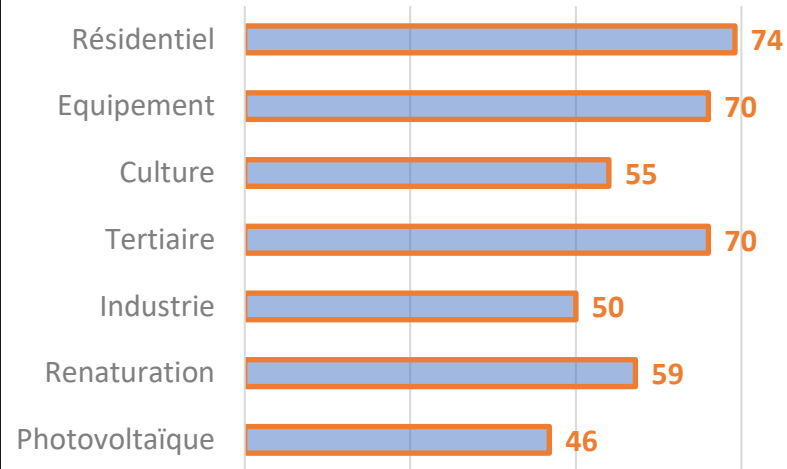
- **Outil d'aide à la décision**
- **Adaptation de Mutafriches**
- **40 jeux de données analysés :**
 - Caractéristiques de la friche
 - Environnement de la friche
- **22 indicateurs-scoring qui déterminent 7 réemplois :**
 - Résidentiel ou mixte
 - Equipements
 - Touristique ou culturel
 - Tertiaire, services, commerces
 - Industrie et logistique
 - Renaturation
 - Photovoltaïque au sol
- **Le potentiel de réemploi n'a pas de valeur prescriptive**

Formule du score :

$$I = \frac{P}{P+N} * 100$$

indicateurs	Résidentiel mixte	Equipem.	Culture touristique	Tertiaire	Industrie logistique	Renat.	Photovolt.
Etat de la friche							
Surface de la parcelle	1	1	0.5	0.5	-1	1	-2
Emprise au sol du bâti	0.5	0.5	0.5	0.5	-1	0.5	0.5
État du bâti et infrastructure	-1	-1	-1	-1	-1	1	1
Présence de pollution	-2	-2	-2	-1	-1	0.5	0.5
Situation							
En centre-ville ou centre-bourg	2	0.5	0.5	1	-2	0.5	-2
Terrain viabilisé	2	2	2	2	2	0.5	0.5
Distance d'une entrée d'autoroute	0.5	0.5	0.5	0.5	-2	0.5	2
Distance d'une gare/ TC	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Voie d'eau à proximité	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Commerces / services à proximité	-1	-1	0.5	-1	0.5	0.5	0.5
Distance raccordement BT/HT	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Réglementation							
Zonage PLU	-2	-2	0.5	-2	-2	2	-1
Risque naturel	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Risque technologique	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Monument historique	0.5	-1	2	-2	-2	-2	-2
Patrimoine							
Valeur architecturale	0.5	0.5	-1	1	1	1	2
Ecosystème							
Couvert végétal	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Espèce protégée	-2	-2	-2	-2	-2	2	-2
Zonage environnemental	-2	-2	-2	-2	-2	2	-2
TVB	-1	-1	-1	-1	-1	1	-1
Zones humides	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Scores /100	40	34	44	35	25	62	34

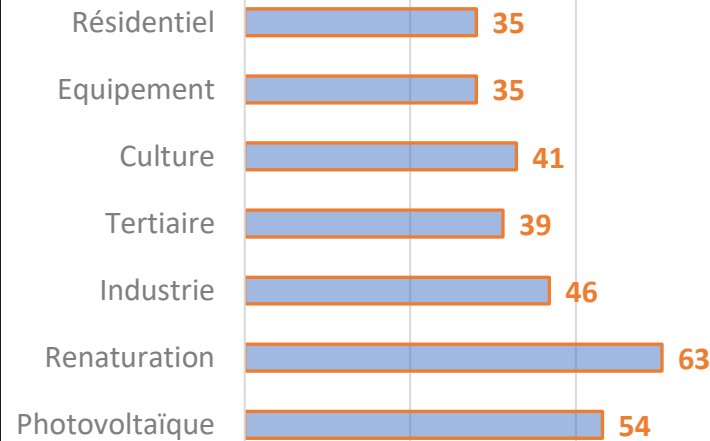
Exemple d'une matrice de scoring obtenue sur une friche



Ancienne activité industrielle

Déville-lès-Rouen (76)

Friche située en centre-ville. L'outil propose des réemplois préférentiels à destination **résidentielle, mixte, équipement, tertiaire**. La position du site, à proximité de commerces et services de proximité dégrade la note pour une vocation industrielle et logistique, ainsi que pour du photovoltaïque. Reconversion en cours.



Anciennes tanneries

Saint-Martin d'Aubigny (50)

Friche située en périphérie du bourg. La présence d'un zonage environnemental de type ZNIEFF II et RAMSAR, d'une zone humide et d'un zonage Agricole dans le document d'urbanisme prédisposent le site à une **renaturation**.



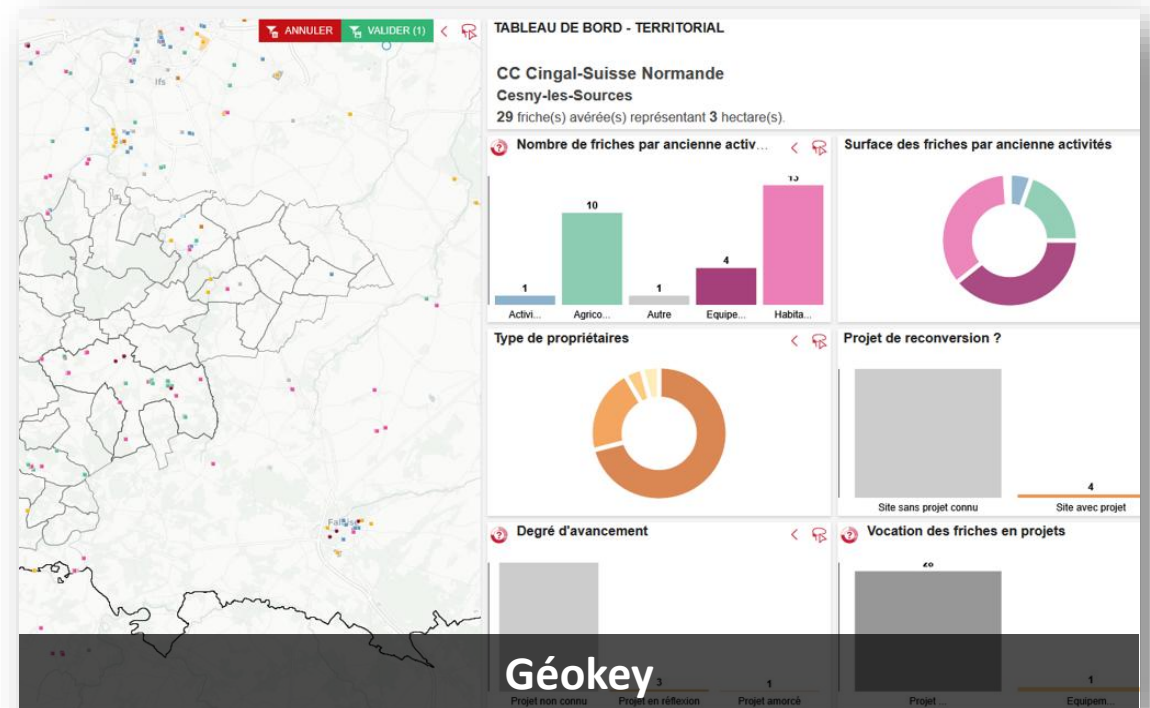
La diffusion de l'information

Le portail de l'observatoire

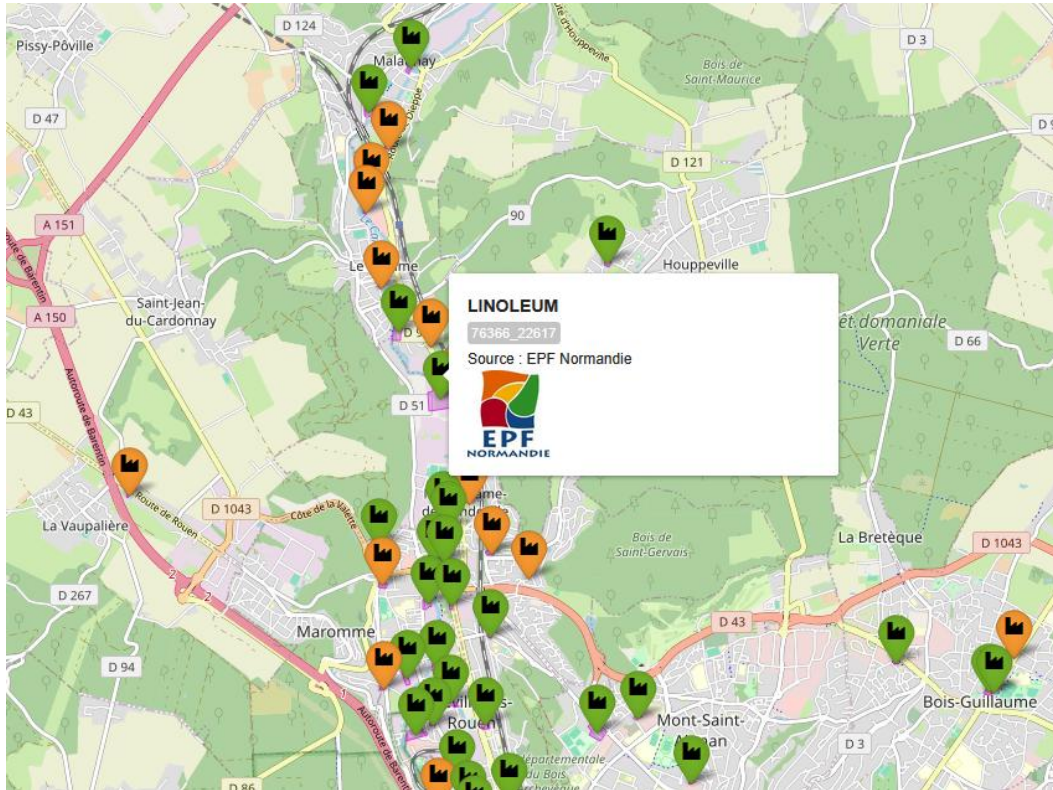
- Outil cartographique du recensement des friches : **Ocara**

↳ alimente les tableaux de bord statistiques : **Géokey**

Portail accessible aux Collectivités et à nos partenaires



La diffusion de l'information via Cartofriches

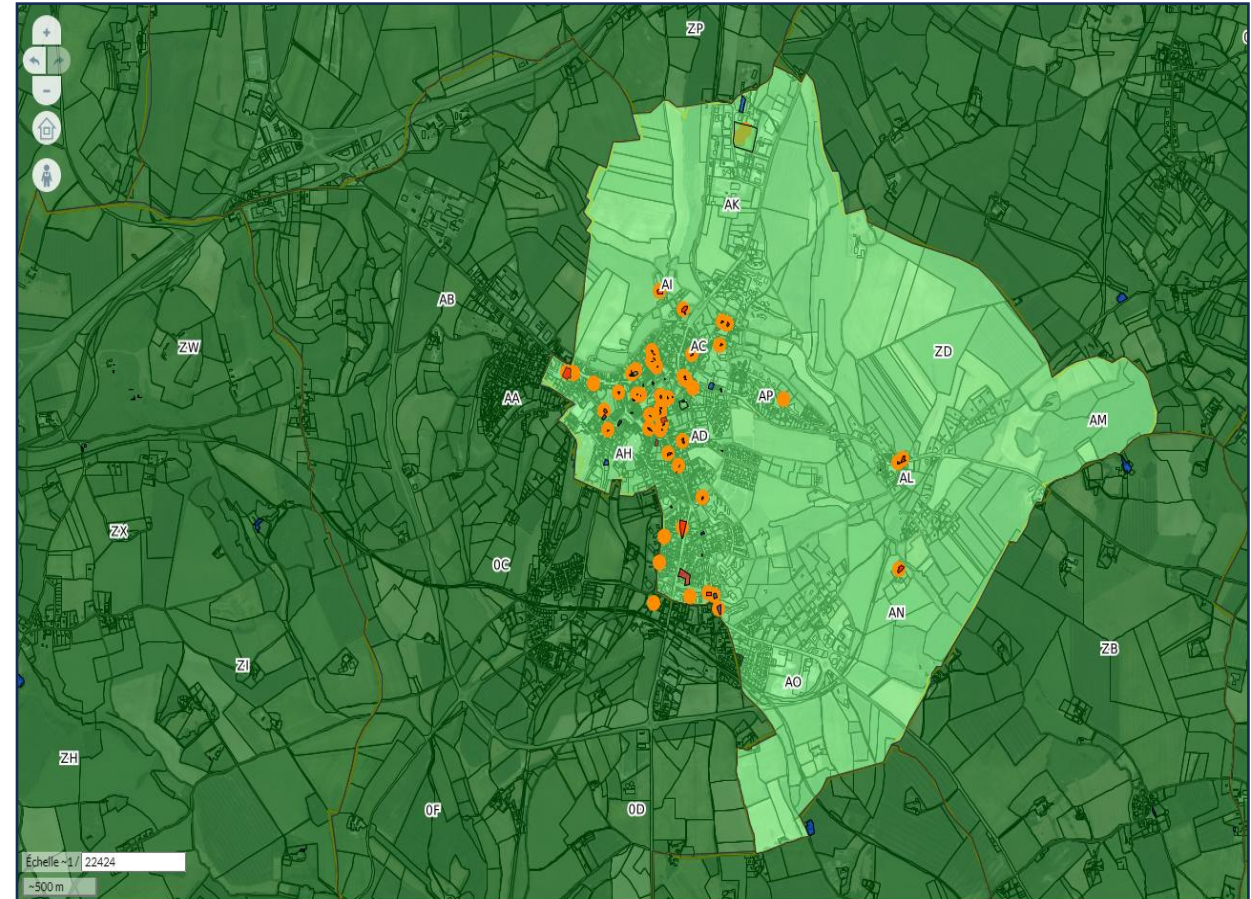


- EPFN parmi les 17 contributeurs actifs
- Données versées annuellement sur le portail Cartofriches
- Dernière contribution en Mars 2025
- La Région Normandie sera la plus documentée avec 4559 friches remontées par l'EPF
- Diffusion de l'information à destination du grand public et des investisseurs

La mise à jour de l'observatoire

Les principes de la mise à jour

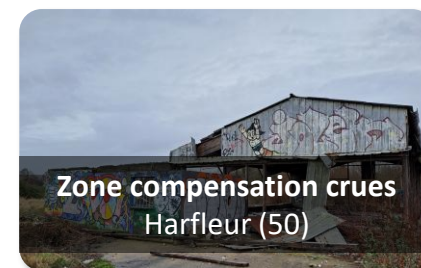
- Animation et mise à jour durant deux ans à partir du deuxième semestre 2025
- Financement : 200 000 € HT (100% EPFN)
- Durée : 2 ans
- **Enjeux :**
 - Inscrire l'Observatoire des friches dans la durée
 - Disposer d'une donnée fiable et actualisée
 - Accompagnement à la prise en main de l'Observatoire par les Collectivités
 - Communiquer autour de l'Observatoire
- **Mode opératoire :**
 - Traiter les demandes de corrections remontées
 - Veille documentaire pour actualiser le recensement
 - Corriger les informations directement sur OCARA
 - Animer des sessions de présentation de l'observatoire à destination des territoires
 - Produire des livrables régulièrement sur la quantification et la qualification des friches

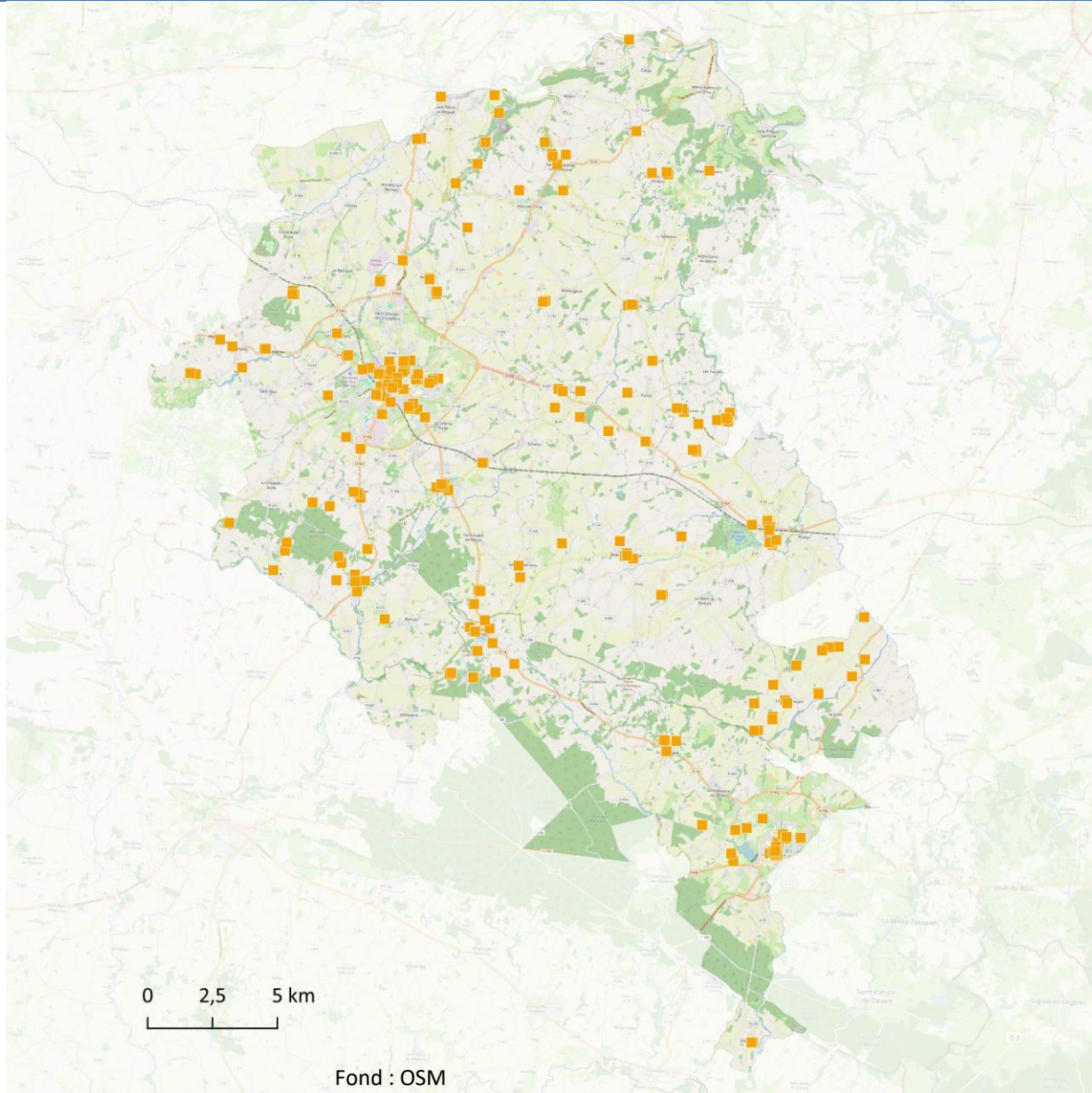


Mise à jour de l'observatoire par dépôts de marqueurs d'un contributeur signalant l'ajout, la modification ou la suppression de friches

Un outil conçu à destination des territoires

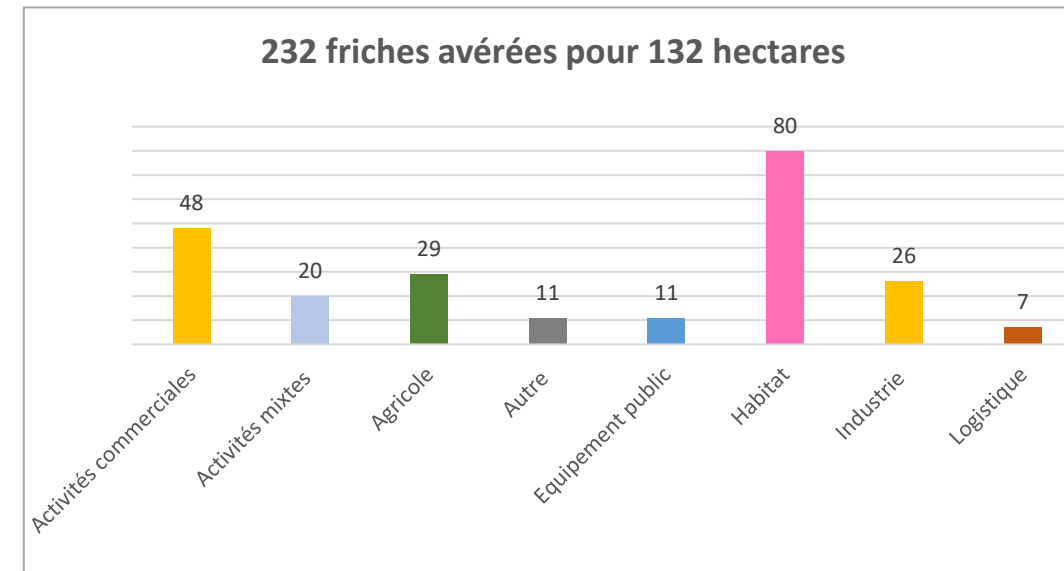
- **Accompagnement durant 2 ans pour une prise en main progressive de l'outil :**
 - Intégration de nouvelles friches
 - Mise à jour des friches recensées
 - Manipulation des tableaux de bord dans le module Géokey
 - Objectif : autonomie des territoires dès 2027
- **Perspectives pour les territoires :**
 - Alimenter les observatoires Habitat Foncier des P.L.H
 - Intégrer le gisement des friches dans le PLU à travers dans le PADD, la mise en place de secteurs stratégiques prioritaires et l'étude de densification
 - Identifier le gisement foncier des friches dans le Projet d'Aménagement Stratégique, délimiter les Zones Préférentielles de Renaturation et fixer les objectifs de remobilisation dans les SCoT
 - Elaborer des feuilles de route de remobilisation à court, moyen et long terme des friches

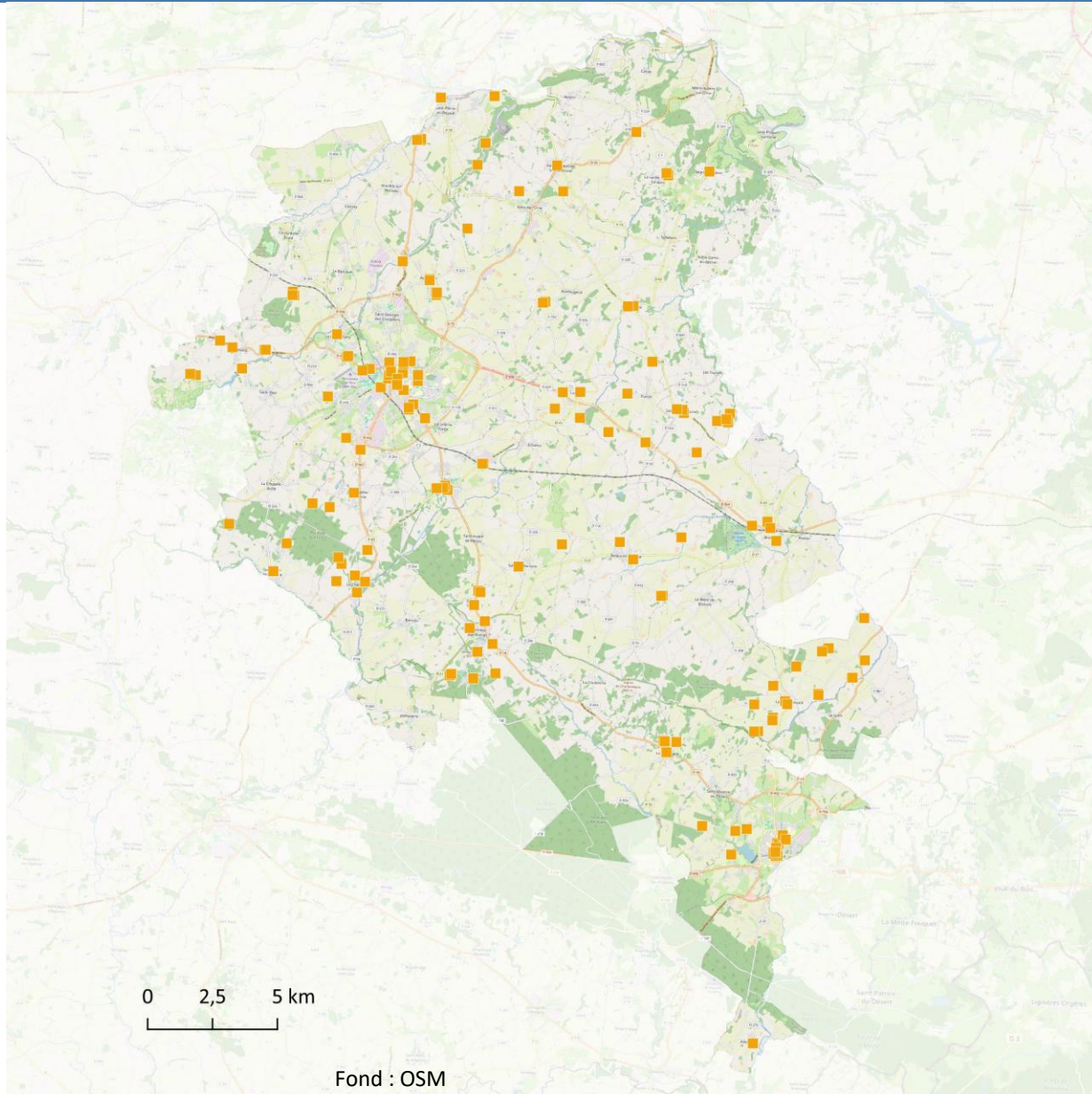




Identification des sites présentant les meilleurs scores de réemploi en renaturation à l'échelle d'un EPCI :

- Sélection de toutes les friches sur le territoire
- Filtre sur les friches sans projet connu
- Filtre des friches présentant les meilleurs scores renaturation (>60)
- Filtre des friches de plus de 1 hectare

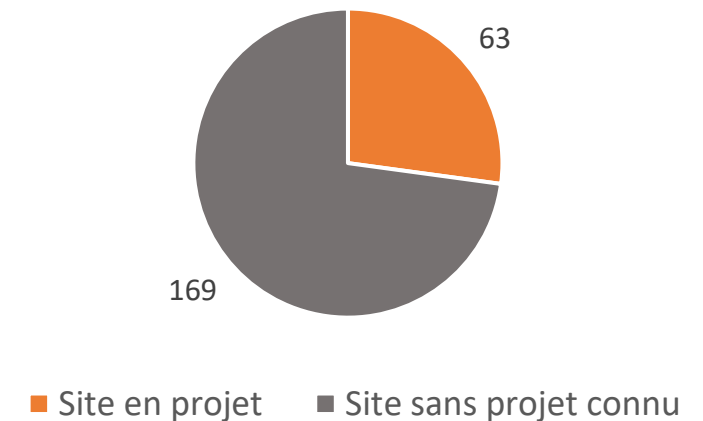


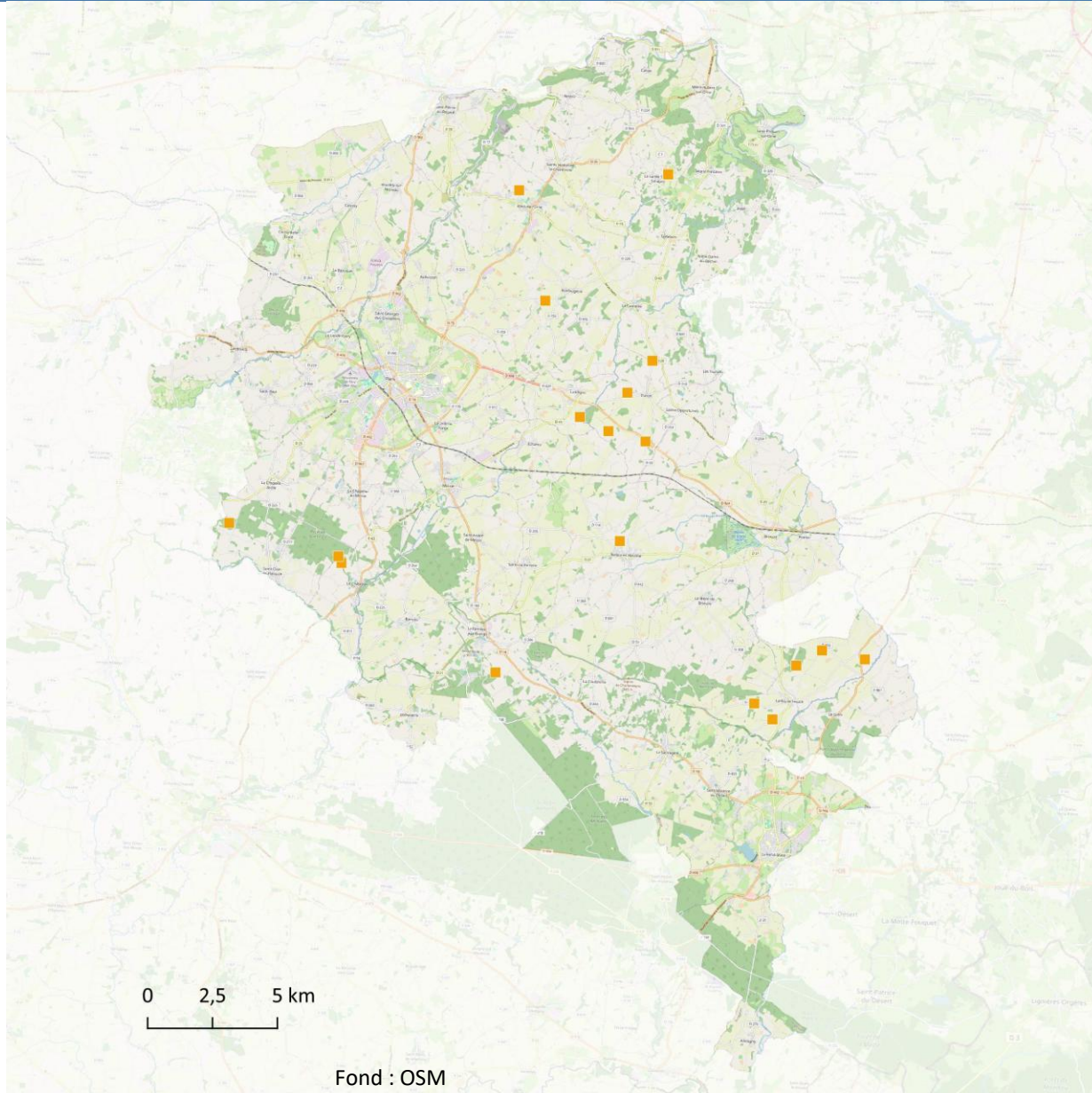


Identification des sites présentant les meilleurs scores de réemploi en renaturation à l'échelle d'un EPCI :

- Sélection de toutes les friches sur le territoire
- Filtre sur les friches sans projet connu
- Filtre des friches présentant les meilleurs scores renaturation (>60)
- Filtre des friches de plus de 1 hectare

Projets de reconversions connus sur l'EPCI

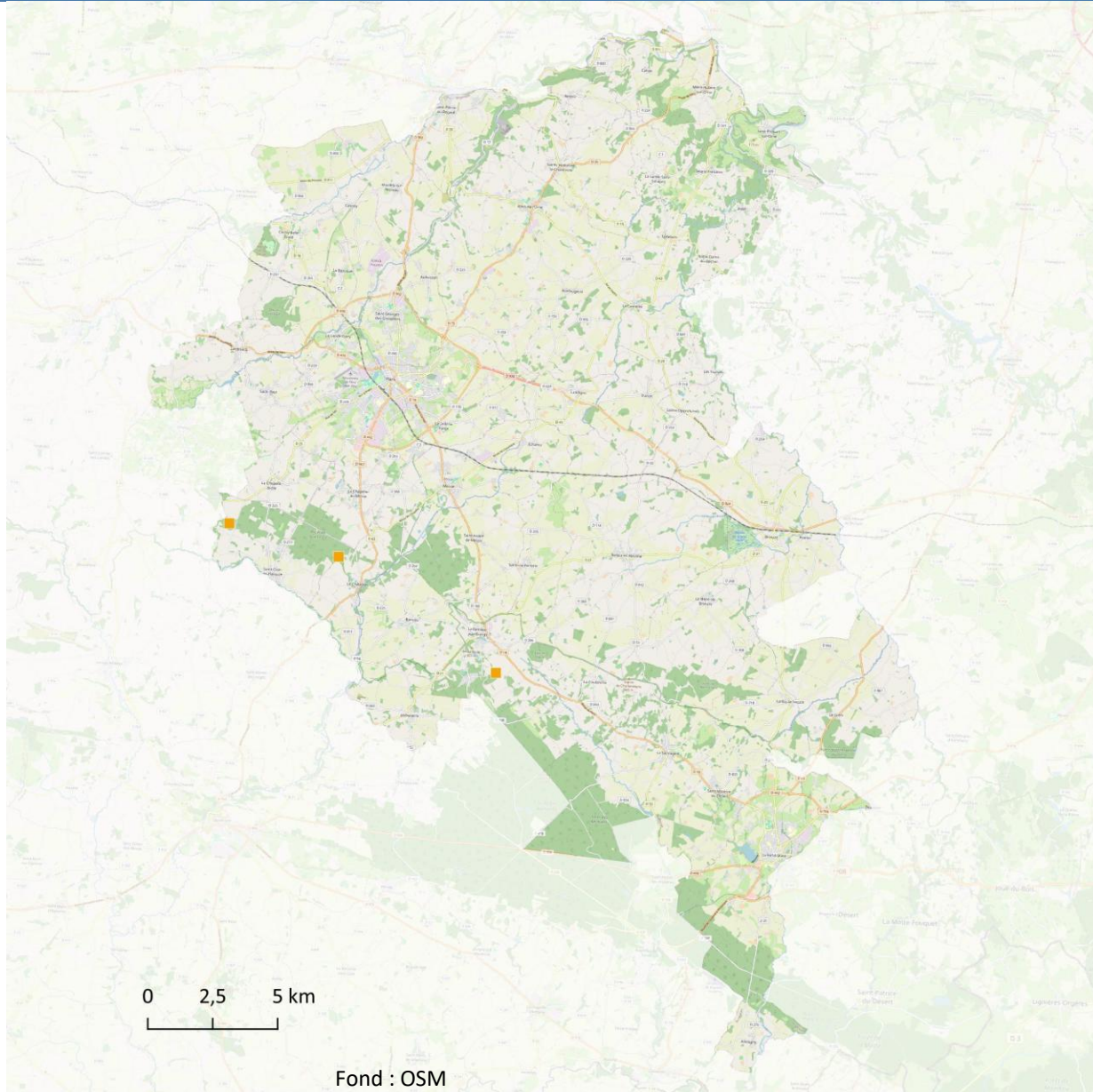




Identification des sites présentant les meilleurs scores de réemploi en renaturation à l'échelle d'un EPCI :

- Sélection de toutes les friches sur le territoire
- Filtre sur les friches sans projet connu
- Filtre des friches présentant les meilleurs scores renaturation (>60)
- Filtre des friches de plus de 1 hectare

- ✓ 19 sites identifiés pour
- ✓ 11,4 ha de foncier



Identification des sites présentant les meilleurs scores de réemploi en renaturation à l'échelle d'un EPCI :

- Sélection de toutes les friches sur le territoire
- Filtre sur les friches sans projet connu
- Filtre des friches présentant les meilleurs scores renaturation (>60)
- Filtre des friches de plus de 1 hectare

- ✓ 3 sites identifiés pour
- ✓ 6,9 ha de foncier potentiel à renaturer

Connaitre les friches pour un développement territorial sobre

Contact

Pour toutes questions relatives à l'observatoire (besoin d'explication, prise en main, cas d'usages, propositions d'améliorations), une demande d'ajout, de suppression, de mise à jour d'un site :

recensementfriches@epf-normandie.fr

Pour les demandes d'accès au portail OCARA ou Géokey (création de compte, réinitialisation de compte), problèmes techniques rencontrés sur le portail :

sig@epf-normandie.fr

Connaitre les friches pour un développement territorial sobre

QUESTIONS
&
REPOSES



CONCLUSION

Gilles GAL

Directeur Général
de l'Établissement Public Foncier de Normandie



Les matinales
de l'EPF Normandie

Merci pour votre attention

Rendez-vous pour la prochaine matinale de l'EPF !

Pour tous renseignements concernant l'observatoire des friches, contactez :
recensementfriches@epf-normandie.fr