

Compte-rendu

Réunion d'experts sur les ESFU n°2

DATE DE REUNION

07/04/2022

Lieu de réunion

Visio-conférence

Dossier suivi par : Anne Sagot-Duvaurox, Martin Blazek et Lorenzo Barrail

PRESENTS :

CEREMA	ARNAULD GALLAIS, GHISLAINE MUNOZ
DDTM 17	PATRICE VERDIN
DDT 19	SOPHIE MERMET, BRUNO FROIDEFOND
DDTM 33	ERIC BALLAN
DDT 87	BRUNO BUFFET
DRAAF	BORIS SIMON
DREAL	JEROME STAUB, SEBASTIEN CHAMEYRAT
CA GRAND ANGOULEME	ARNAUD BLANCHARD
GIP ATGERI	LORENZO BARRAIL, MARTIN BLAZEK
REGION NOUVELLE AQUITAINE	MORGANE COIC
SIEPAL	CHLOE LEGRAND
SMASP	LABORDE AMELIE

DESTINATAIRES :

LES PARTICIPANTS

Contexte

Après une première réunion de travail ayant eu lieu en juin 2021, au cours duquel il a été présenté la méthode générale de la constitution de la donnée ESFU, cette deuxième réunion vise à présenter la méthode définitive de la création de la donnée des Espaces Susceptibles d'être des Friches Urbaines (ESFU), réalisée au sein de l'Observatoire NAFU, et d'échanger autour de cette méthode avec les visions des territoires ayant utilisé la donnée.

En amont de cette réunion, les données ont été mises à disposition de quelques acteurs intéressés ce qui a permis de recueillir plusieurs retours des territoires sur la donnée et d'évaluer leur pertinence dans l'approche territorialisée.

Au cours de cette réunion, l'équipe de l'Observatoire NAFU a présenté la méthodologie finale, ainsi que le scoring appliqué qui permet de mieux caractériser chaque ESFU, et enfin les retours réalisés par les territoires.

Pour rappel, la création de ce pré-inventaire s'inscrit dans un travail plus général qui englobe d'autres actions :

- L'appel à projet sur la dépollution des friches
- L'appel à projets sur le recyclage foncier
- Le fond friches
- Enquête Région (questionnaire réalisé en 2020)

Echanges :

Le Cerema a annoncé le lancement d'un Groupe de Travail du CNIG au sujet des friches. Ils sont intéressés par la donnée ESFU, dans le but d'alimenter la plateforme nationale Cartofriches. Il a été indiqué par le GIP ATGeRi que la création de ce pré-inventaire prend en compte les dynamiques nationales (GT CNIG Friches, Cartofriches) que l'inventaire ESFU ne garantit pas la présence de friches mais d'espaces susceptibles de l'être. Les ESFU ayant été validés par les acteurs des territoires pourront cependant être transférés dans Cartofriches.

1- Présentation de la méthode finale

Depuis le dernier groupe technique, la méthode a été finalisée, via l'ajout d'un taux d'activité et d'informations qualificatives.

- 1 Partir de la table des TUP des fichiers fonciers :**
Sélectionner les TUP ayant une dominance de locaux d'activité
Variable « tlocdomin » = ACTIVITE
- 2 Appliquer un taux de vacance de 40 % sur les TUP**
par rapport au nombre de locaux présents sur la TUP :
Utilisation de la variable « nlocal », « nactvacant » et « nloghvac »)
-> 1 année
- 3 Application d'un taux d'activité** avec le code NAF présent dans la
table des locaux
- 4 Qualification** avec les unités urbaines, l'OCS majoritaire, les
zonages des documents d'urbanisme, les zonages
environnementaux, les bases de données BASIAS, BASOL, SIS et
Cartofriches

Echanges :

Il a été abordé par le Cerema l'ajout d'information au sujet de l'enveloppe urbaine, apportée par l'OCSGE de l'IGN. Cette donnée pourra être étudiée dès qu'un territoire de Nouvelle-Aquitaine sera couverte par l'OCSGE, ce qui n'est pas encore le cas.

Le SCoT du Seuil du Poitou (SMASP) et le SIEPAL ont présenté l'intérêt de leur territoire pour les friches rurales, notamment sur le bâti abandonné. Les ESFU se basent sur les déclarations des fichiers fonciers, le manque d'ESFU sur les bâtiments agricoles abandonnés est probablement lié à l'absence récurrente de déclarations sur ces espaces.

Conclusions :

La méthode finale a été présentée et validée par les participants. Les manques dans la donnée, soulevés par les acteurs du territoire, sont très souvent liés à la fiabilité des fichiers fonciers.

En perspective, la Région a indiqué la possibilité d'engager des travaux sur les espaces à dominance autre que « activité » définie dans les fichiers fonciers (mixte, habitation....)

2- Application d'un score à chaque ESFU

Un scoring, basé sur 9 critères, a été appliqué pour donner un ordre d'idée de la probabilité que l'ESFU soit une friche urbaine. Les 4 premiers critères (Unités urbaines, OCS majoritaire, Documents d'urbanisme, Zonages environnementaux) caractérisent l'occupation du sol de l'ESFU (urbain, non urbain). Les 5 autres critères (BASIAS, BASOL, Cartofriches, taux de vacance et taux d'activité) caractérisent l'activité potentielle d'un ESFU.

Unité urbaine	OCS majoritaire	DU	Zonages environnementaux	BASIAS	BASOL	Cartofriches	Taux de vacance	Taux d'activité
1	1	1	1	1	1	1	2	2
Noté sur 4				Noté sur 7				

Ce scoring est utile dans la caractérisation des ESFU et permet de réaliser des filtres en fonction des enjeux de chaque territoire. La pertinence de ce scoring a pu être évaluée grâce aux retours des territoires.

Echanges :

La répartition des points a été questionnée par le SMASP. Le GIP ATGeRi et la Région précisent que les ESFU hors-urbain sont comptabilisés dans l'inventaire. Le scoring est à visée informative et son utilisation est optionnelle. Chaque territoire est en mesure de déterminer les critères qui correspondent le mieux à leurs problématiques et constituer ainsi leur propre scoring.

Conclusions :

Cette méthode de scoring a été validée par les participants. Il est nécessaire de préciser que ce scoring n'a pas toujours le même sens selon le territoire, et que les utilisateurs de la donnée sont libres de l'utiliser, ou le modifier à leur gré dans leurs études.

3- Analyse des retours des territoires

4 territoires ont répondu aux sollicitations de l'Observatoire NAFU sur la donnée ESFU : la DDT de la Corrèze, le SCoT du Seuil du Poitou (SMASP), le SCoT de l'Agglomération de Limoges (SIEPAL) et la CA du Grand Angoulême.

Ces retours sont une bonne manière d'appréhender la donnée à l'échelle locale. La fiabilité de la donnée est variable et dépend de caractéristiques propres à chaque territoire.

L'intérêt de cette donnée peut se voir sur le long terme par le biais de mises à jour annuelles qui permettront de voir les évolutions de la donnée ESFU.

Echanges :

Grâce aux retours des territoires il a pu être évalué les espaces qui manquent à l'inventaire. La DDT de la Corrèze a notamment pointé du doigt des ESFU localisés sur des bâtiments publics en activité (mairie, école...). Certains ESFU présentent aussi des espaces sur des anciens ateliers (charpenteries, menuiseries) qui sont conservés par leurs propriétaires mais généralement déclarés vacants. Également, les bâtiments passés du privé au public ne sont pas tracés dans la donnée, les bâtiments publics n'étant pas soumis à imposition.

Plusieurs territoires ont également appuyé la forte mobilité de la vacance sur les friches de leur territoire. Certains ESFU, construits d'après les fichiers fonciers 2020, ont déjà retrouvé une activité.

Le SIEPAL a indiqué que les ESFU ne recensaient pas certaines friches bien connues sur le territoire du SCoT, mais que la donnée avait permis d'en découvrir.

Conclusions :

Ces retours soulèvent l'analyse souvent retrouvée dans la thématique : la limite est parfois floue entre une friche et un espace vacant. Les inventaires peuvent donc varier dans l'interprétation que les acteurs se font des friches urbaines. Il reste important de se référer à la définition nationale.

D'après les retours, les acteurs des territoires montrent l'utilité de cette donnée, en prenant en compte ses limites

4- Conclusion/Perspective

1- Validation de la méthodologie

La méthode, ainsi que le scoring ont été validés. Les retours des territoires ont permis de faire le lien entre l'échelle régionale et l'échelle locale, et de montrer l'utilité de la donnée tout en identifiant les limites.

Il est important de prendre en compte la sensibilité de la donnée, notamment compte tenu des ESFU qui pourraient toujours être en activité. Cette donnée sera mise à jour prochainement grâce au millésime 2021 des fichiers fonciers et elle pourra être diffusée aux ayant droits des fichiers fonciers :

- Services de l'Etat
- Etablissements publics de l'Etat
- Collectivités territoriales
- Agences d'urbanisme
- EPF, SAFER, ADIL, OLAP, SCoT
- Organismes de recherche
- Infrastructures de données géographiques
- Autres structures bénéficiaires de MAJIC

2- Accessibilité de la donnée

Pour accéder à la couche des ESFU, les ayants droit communiqueront au GIP ATGeRi, une preuve d'une demande des fichiers fonciers validées pour le millésime concerné (acte d'engagement, demande validée etc.) ou ils signeront l'acte d'engagement fourni.

3- Intégration de la démarche dans les dynamiques régionales

Le GIP ATGeRi suivra la dynamique nationale (GT CNIG friches, Cartofriches etc.) et intégrera ces éléments dans le cadre des travaux relatifs aux espaces susceptibles d'être des friches menés au sein de l'Observatoire NAFU.

4- Changement de dénomination des ESFU

Au vu des retours et des échanges pendant la réunion, il a été décidé par les co-pilotes de l'Observatoire NAFU, de renommer les ESFU afin de lever toute ambiguïté entre la localisation de l'ESFU ("urbain", "non urbain") et le caractère "bâti" de l'ESFU. Ainsi, la méthodologie développée ici permet d'identifier des "espaces susceptibles d'être des friches urbanisées (et non plus urbaines) à dominante d'activité" (ESFU-activité).

Les 4 premiers critères du scoring permettent donc de localiser les ESFU-activité (c'est à dire bâties) dans les secteurs urbains ou non urbains.

Par ailleurs, la précision sémantique "activité" pourrait se révéler utile dans la perspective de travaux sur les espaces à dominance autre que « activité » définie dans les fichiers fonciers (mixte, habitation...).