

# Compte rendu Réunion d'experts sur les ESFU n°1

DATE DE REUNION  
Lieu de réunion

08/06/2021  
Visio-conférence

Dossier suivi par : Anne Sagot et Martin Blazek

## PRESENTS :

<b>ADACL</b>	THIBAUT MAUBOURGUET
<b>ADEME</b>	ALEXIS LUNEL
<b>AUDAP</b>	SEBASTIEN GRANDJEAN, JONATHAN FONDARD
<b>AURBA</b>	LESLIE ACENSIO
<b>BORDEAUX METROPOLE</b>	EDOUARD LEFELLE, TATIANA QUIRROS
<b>CEREMA</b>	MARTIN BOCQUET, VINCENT BINET
<b>DDTM17</b>	PATRICE VERDIN
<b>DDTM33</b>	VALERIE JAKUBOWSKI
<b>DDT87</b>	SERGE CHAUMONT
<b>DRAAF</b>	HUBERT GUICHENEY
<b>DREAL</b>	JEROME STAUB, CHRISTOPHE AUFRERE, SEBASTIEN CHAMEYRAT
<b>GIP ATGeRI</b>	MARTIN BLAZEK, LORENZO BARRAIL, CHLOE DUBOIS DU BELLAY, ANNE SAGOT-DUVAUROY,
<b>GRAND ANGOULÊME</b>	ARNAUD BLANCHARD,
<b>REGION NOUVELLE-AQUITAINE</b>	MORGANE COIC-COUFFEAU

## DESTINATAIRES :

LES PARTICIPANTS

## Contexte

L'objectif de cette réunion est de présenter les travaux sur les friches réalisés au sein de l'Observatoire NAFU et en particulier avec un focus sur la méthodologie d'identification des espaces susceptibles d'être des friches urbaines (ESFU).

Lors de cette réunion, plusieurs sujets ont été abordés la visionneuse des démarches de recensement des dynamiques de friches au sein de la Nouvelle-Aquitaine, l'accès aux données des Espaces Susceptibles d'être des Friches Agricoles (ESFA)...), seuls les travaux menés sur les ESFU sont détaillés dans ce compte rendu.

L'équipe de l'Observatoire NAFU a présenté la méthodologie générale ainsi que toutes les étapes pour identifier les Espaces Susceptibles d'être des Friches Urbaines (ESFU) afin de lancer le débat. Les éléments présentés correspondent à des travaux exploratoires qui sont toujours en cours.

En introduction, les co-pilotes de l'Observatoire NAFU, l'Etat et la Région, ont rappelé que l'objectif général est de proposer un pré-inventaire de certains espaces susceptibles d'être des friches urbaines en Nouvelle-Aquitaine aux acteurs du territoire. Ils ont exprimé la volonté d'articuler les différentes démarches existantes à différentes échelles et plus particulièrement les travaux réalisés au niveau national (Cartofriches).

Ce pré-inventaire a pour objectif d'être décliné librement et de manière responsable par les acteurs du territoire travaillant sur le sujet des friches sur différentes échelles.

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)

## 1. Résultats de l'expérimentation sur le département de la Gironde

---

En utilisant les bases de données disponibles sur l'ensemble de la Région et en suivant la méthodologie détaillée ci-après, il a été identifié 919 ESFU pour une surface de 1 139Ha sur le département de la Gironde.

23% de ses ESFU ont fait l'objet d'une vérification par photo-interprétation, il en résulte un taux d'identification potentiel des ESFU inférieur à 29% (cf. présentation).

## 2. Table des TUP comme point de départ

---

Après avoir effectué un état des lieux des bases de données permettant d'identifier les espaces susceptibles d'être des friches urbaines, les fichiers fonciers ont été identifiés en tant que base de données la plus pertinente à utiliser.

La première étape de la méthodologie consiste à utiliser la table des TUP (Table Unifiée du Parcellaire) des fichiers fonciers et de sélectionner les unités foncières à dominance d'activité (variable « tlocdomin » = Activité).

### Pourquoi l'utilisation des fichiers fonciers est pertinente :

- L'utilisation des fichiers fonciers permet de garder une cohérence entre les différentes échelles (les fichiers fonciers sont utilisés pour identifier des friches potentielles sur différentes échelles territoriales – nationale (Cartofriches) ou locale).
- Les fichiers fonciers recouvrent l'intégralité du territoire national (donnée homogène)
- Les fichiers fonciers sont mis à jour annuellement
- L'utilisation de la table TUP permet de prendre en compte la matrice cadastrale et d'identifier les ESFU à la parcelle.

### Limites de la méthode :

Les fichiers fonciers (FF) sont des données déclaratives d'origine fiscale, elle présente donc des limites (manque de fiabilité ou d'exhaustivité pour certaines informations).

Par ailleurs, l'exploitation de la vacance dans les FF peut entraîner un biais dans l'identification des espaces susceptibles d'être des friches (vacance ≠ friche).

### Retours d'expériences/Pistes de réflexion :

- La table TUP est ciblée pour les travaux de repérages des friches à l'échelle nationale qui sont en cours. (CEREMA)

- Par la suite, il faudrait que la base de données des ESFU soit confrontée par des données locales fournies par les acteurs locaux et particulièrement dans les zones où la fiabilité des fichiers fonciers pourrait différer en fonction des territoires.

#### Conclusion :

Au regard des objectifs (méthode « automatique », travailler à la parcelle, cohérence aux différentes échelles ....), l'utilisation de la table des TUP des fichiers fonciers comme base de données d'entrée pour identifier les ESFU a été validée par le groupe d'experts. En effet, à ce jour, il n'existe pas de base de données plus efficace pour travailler sur ce sujet.

### **3. Taux et durée de vacance**

A partir de la table des TUP, la deuxième étape consiste à identifier les ESFU à partir du taux de vacance et sa durée. La méthodologie s'appuie sur les seuils suivants :

- taux de vacance de 40% par rapport au nombre de locaux présents sur la TUP
- une année de vacance

#### Limite de la méthode :

L'information concernant la vacance d'un local d'activité présente des limites de fiabilité, néanmoins c'est la seule information disponible à l'échelle de la région permettant d'approcher les ESFU.

#### Retours d'expériences/Pistes de réflexion :

- La surface des locaux d'activité notamment des industries n'est pas toujours correctement renseignée c'est pourquoi il paraît plus cohérent de déterminer en premier temps le taux de vacance par rapport au nombre de locaux que par rapport à la surface des locaux. Par ailleurs, le taux de vacances expérimenté dans la méthodologie cartofriches serait de l'ordre 80%(CEREMA)
- L'usage du scoring a été abordé. C'est-à-dire de laisser la main aux territoires d'augmenter ou de diminuer le taux de vacance et/ou la durée de vacance. (AUDAP)
- La surface des locaux pourra être ajoutée comme information complémentaire pour qualifier les ESFU.

#### Conclusion :

La deuxième étape, à savoir l'utilisation d'un taux de vacance à 40% par rapport au nombre de locaux en prenant une année de vacance n'a pas fait l'objet de modification. L'augmentation (ou la diminution) du taux de vacance ou de la durée de vacance pourront se faire directement par les acteurs du territoire. Ces hypothèses de travail sont à confirmer avec le retour terrain.

## 4. Croisement entre les ESFU et l'OCS, Quels champs de la table des TUP choisir ?

La troisième étape de la méthodologie consiste à croiser les ESFU avec l'OCS afin de qualifier les ESFU en indiquant l'occupation du sol majoritaire qui intersecte l'ESFU.

L'OCS régionale est plus pertinente à utiliser que les surfaces des subdivisions fiscales (suf) décrites dans les fichiers fonciers car l'OCS régionale a une meilleure fiabilité.

La table attributaire de la table des TUP est constituée de 88 champs. L'Observatoire NAFU s'est posé la question d'effectuer une sélection sur ces champs ou bien de tout garder.

### Retours d'expériences/Pistes de réflexion :

- Les surfaces qui sont déclarées dans les fichiers fonciers sont plutôt bien renseignées concernant les surfaces agrégées (NAF) mais pour travailler à l'échelle cadastrale ces surfaces ne sont pas suffisamment fiables. Dans la mesure où il y a un MOS, il est préférable de l'utiliser pour identifier l'occupation du sol de la parcelle. (CEREMA)
- Les acteurs proposent de garder tous les champs et de laisser aux acteurs du territoire la possibilité de les sélectionner en fonction de leurs besoins.
- L'ajout des informations de la couche multi-millésimée de l'OCS peut être utile pour connaître l'évolution de l'occupation du sol des espaces susceptibles d'être des friches urbaines. (AUDAP)
- Une discussion sur la discrimination des champs « sufs » a eu lieu car ces champs ne sont pas très fiables.
- Les acteurs trouveraient intéressant d'avoir des informations concernant le propriétaire des locaux et l'état du bâtiment (bâtiment amianté ou non (surface potentiellement polluée)).

### Conclusion :

Les ESFU seront qualifiés par rapport à la nomenclature simplifiée de l'OCS (milieu urbain, agricole, forestier et naturel).

L'Observatoire NAFU gardera tous les champs présents dans la table des TUP des fichiers fonciers. Les acteurs du territoire pourront ainsi sélectionner les champs selon leurs besoins.

## 5. Quels autres critères/bases de données pour qualifier les ESFU ?

Après la création de ce pré-inventaire, la qualification des espaces susceptibles d'être des friches urbaines est l'étape suivante, elle permettra d'apporter des informations complémentaires nécessaires pour filtrer/affiner/discriminer les ESFU.

### Différentes bases de données identifiées pour qualifier les ESFU :

- Documents d'urbanisme
- Zonages environnementaux
- Surface des bâtiments vacants (Fichiers fonciers)
- BASIAS
- BASOL
- La couche multi-date du Référentiel régional d'occupation du sol (OCS)
- DVF (disponible en open-data, information concernant les transactions, les biens et les prix)
- Informations indiquant la dynamique de la population sur le territoire.

### Conclusion :

Dans un premier temps, les ESFU vont être qualifiés par les documents d'urbanisme, les zonages environnementaux et la couche multi-date du Référentiel régional d'occupation du sol (OCS).

Des travaux complémentaires seront engagés en fonction des retours et des besoins des acteurs du territoire.

## **6. Conclusion/Perspectives**

La prochaine étape concernant les travaux sur les ESFU est de confronter la méthodologie d'identification avec des bases de données identifiant les friches existantes au niveau local (exemple d'organismes ayant une base de données répertoriant les friches : Bordeaux Métropole, AUDAP, A'URBA). Cette comparaison permettra d'évaluer et éventuellement d'améliorer la méthodologie d'identification des ESFU à l'échelle régionale.

Une fois cette étape effectuée, il sera intéressant de réunir à nouveau le groupe afin de discuter d'éventuelles améliorations de la méthode et le cas échéant d'une diffusion plus large des données ESFU.

Une visionneuse permettant d'effectuer des retours structurés sur la base de données des ESFU pourra être mise à disposition pour les participants au groupe « expert » (accès via un login et un mot de passe).

Pour rappel, la base de données des ESFU est accessible aux ayants droits des fichiers fonciers. Un groupe de travail sur les friches pourrait être organisé à l'automne afin de créer une dynamique autour des friches en fonction de l'avancée de la démarche. L'objectif serait de présenter et discuter plus largement des travaux sur les espaces susceptibles d'être des friches agricoles (ESFA) et les ESFU.