



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

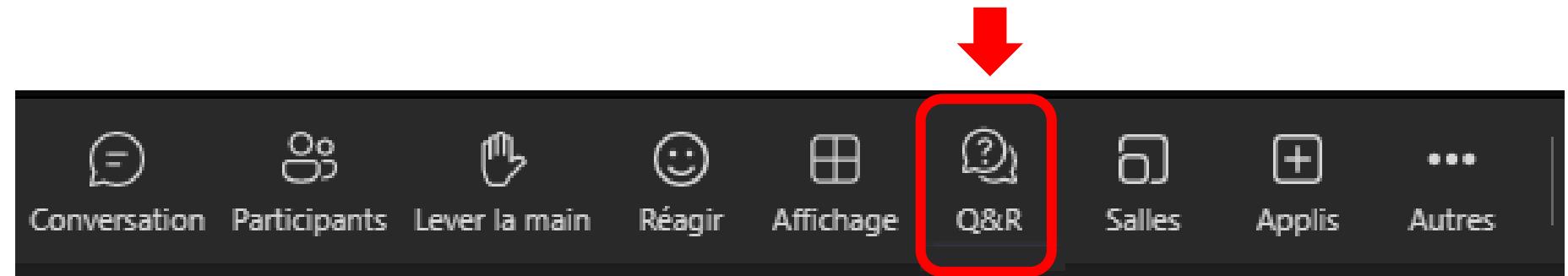
Gilles GAL

Directeur Général
de l'Etablissement Public Foncier de Normandie

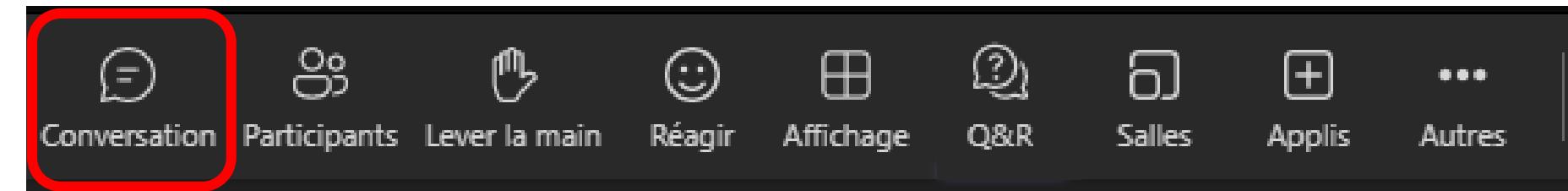
Participer et poser vos questions en direct

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 »



Consommation foncière : Quel constat ?

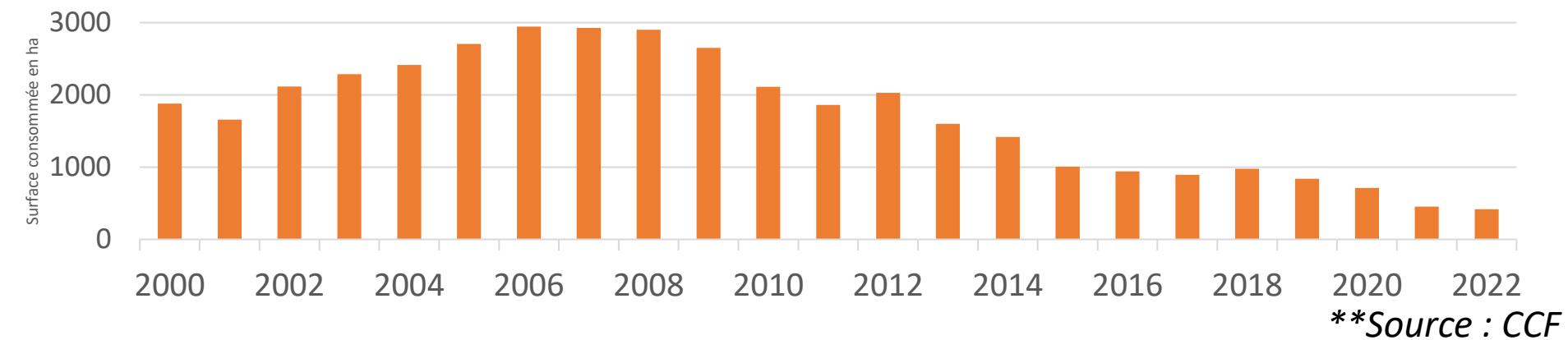
■ La consommation foncière à l'échelle nationale :



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

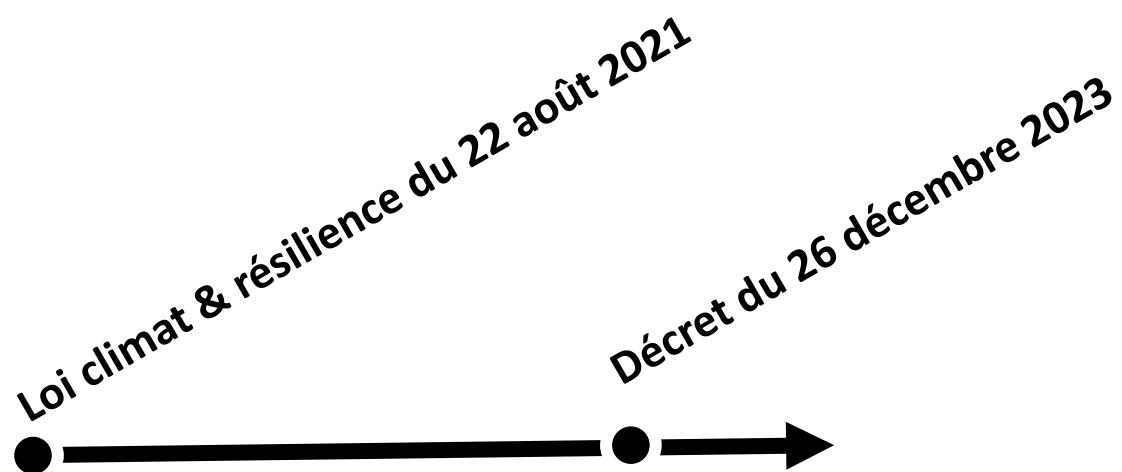
* source : CEREMA

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



**Source : CCF

Evolution du contexte législatif



- 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

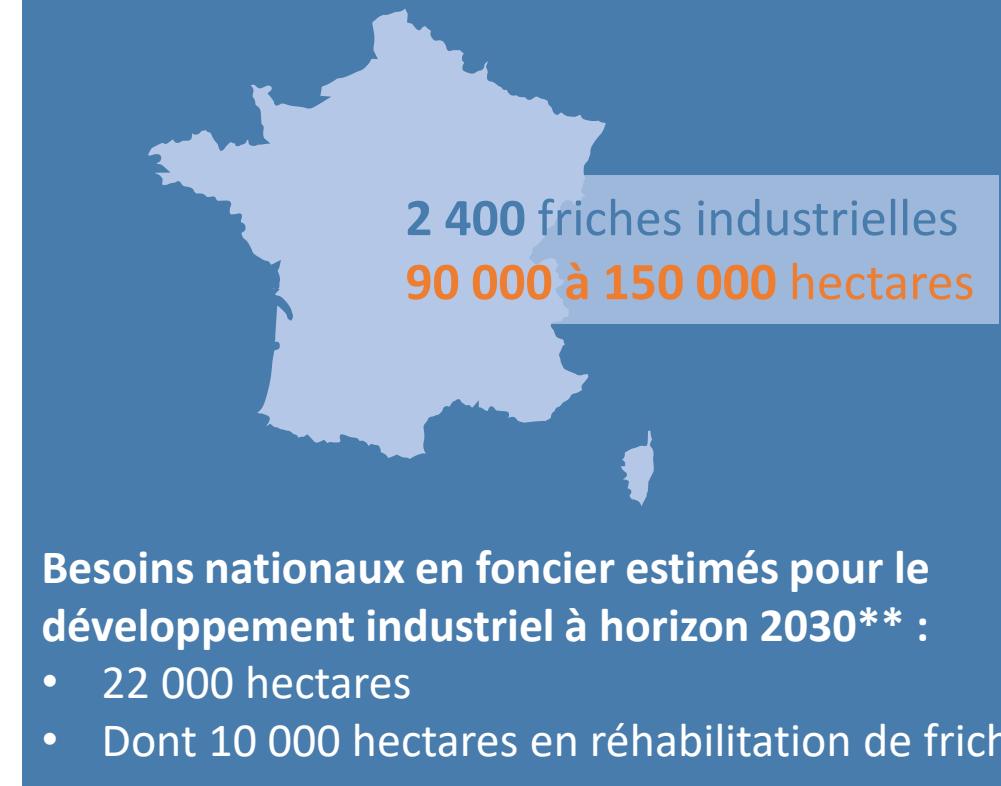
Faisceaux d'indices :

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

Les objectifs de sobriété foncière et l'intérêt de mobiliser les friches



Les friches : un vivier important à mobiliser *



* 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

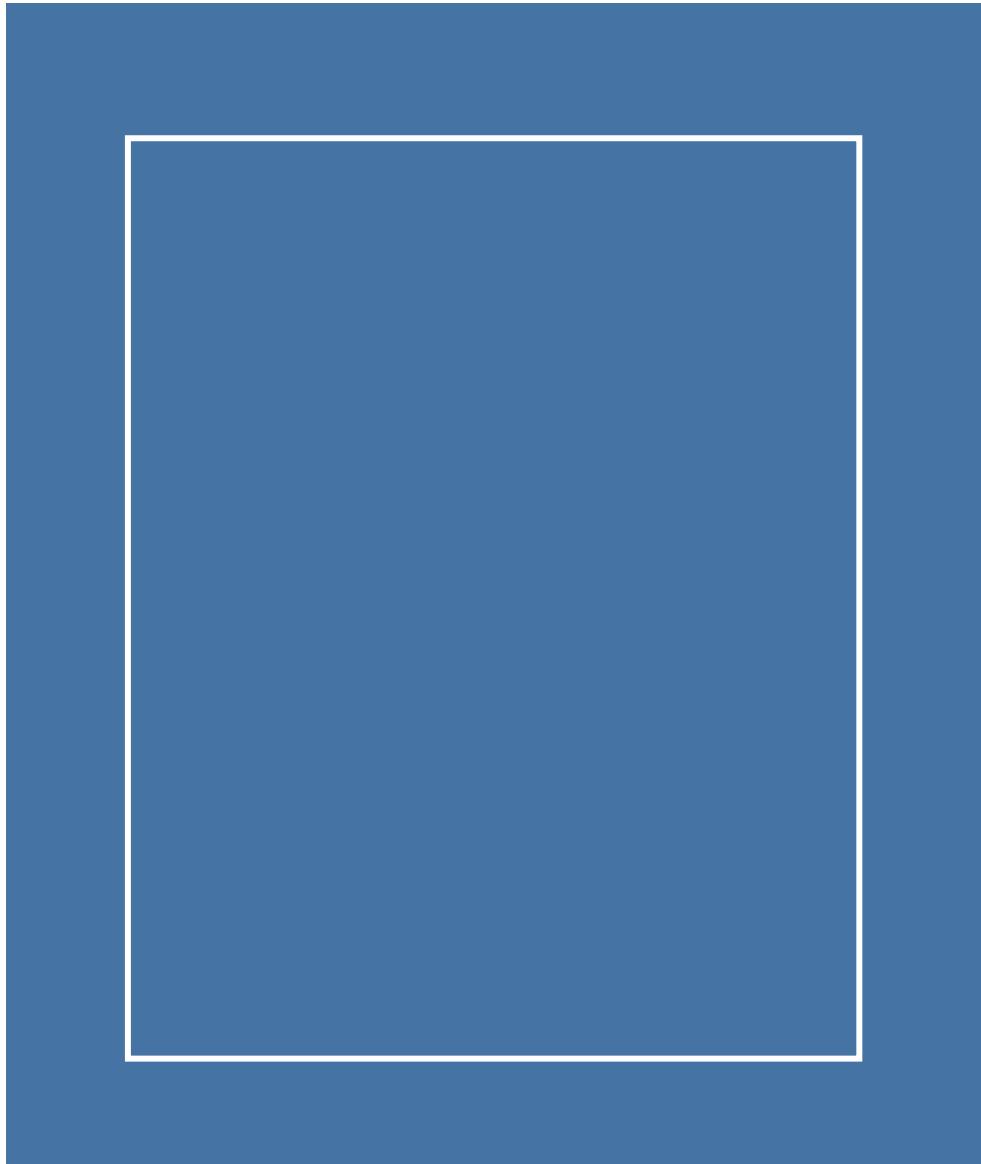
- Un outil spécifique développé
- Exemples d'application

3. La diffusion de l'information

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

4. La mise à jour de l'observatoire

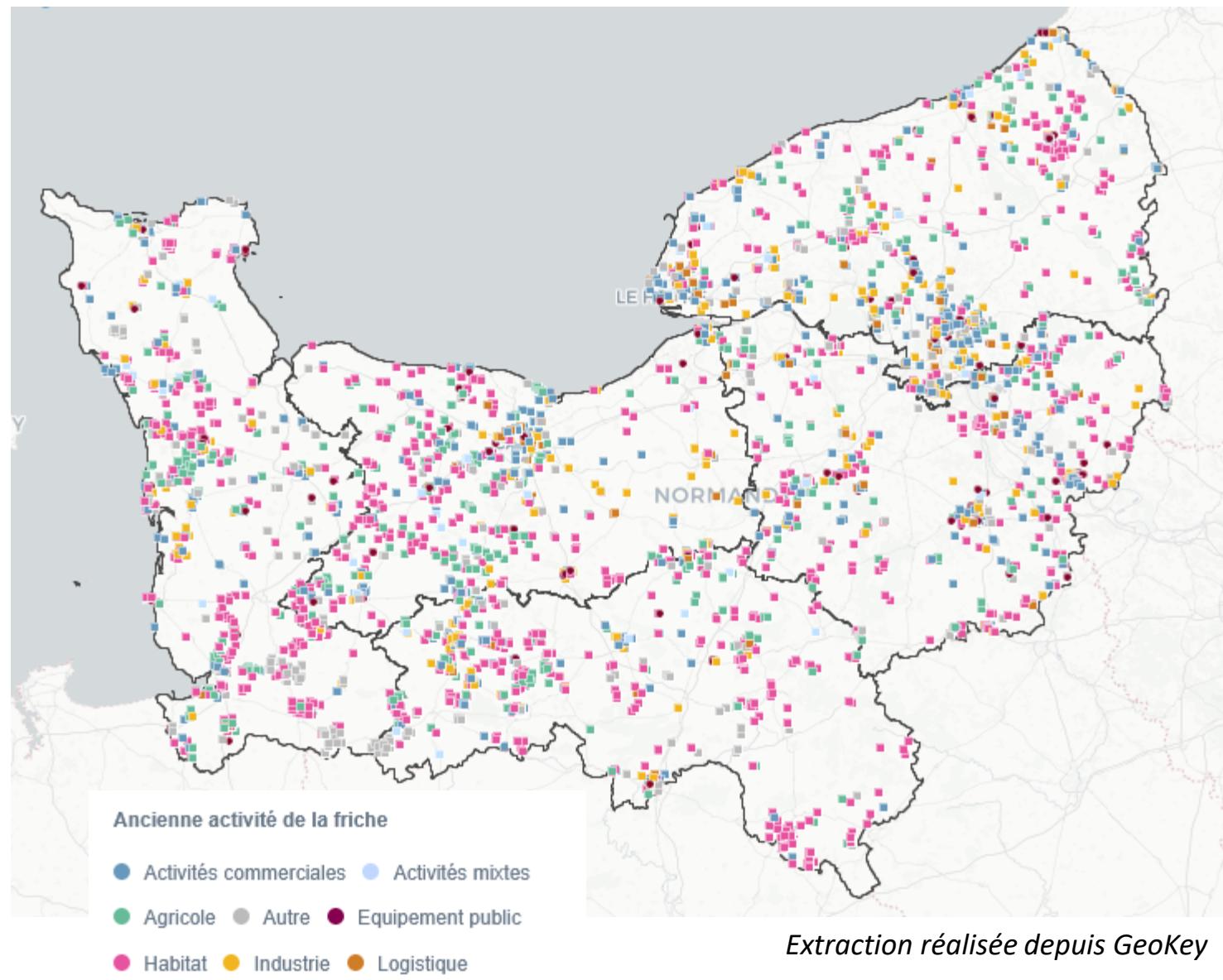
- Les principes de mise à jour
- Un outil à disposition des territoires
- Exemple d'expertise à l'échelle d'une collectivité



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



Origine de la démarche

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

Le processus de recensement en 2 étapes

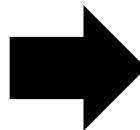
Pré-identification par croisement d'informations
(Données, presse, Infogreffé, SIRENE, activité EPF, ...)

=> environ 12 000 objets pré-identifiés

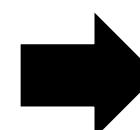
Confirmation auprès des collectivités
des friches relevées sur leurs
territoires

=> 4669 friches confirmées

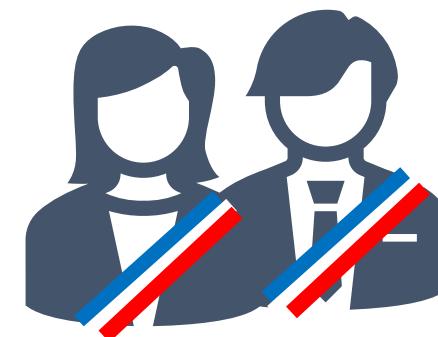
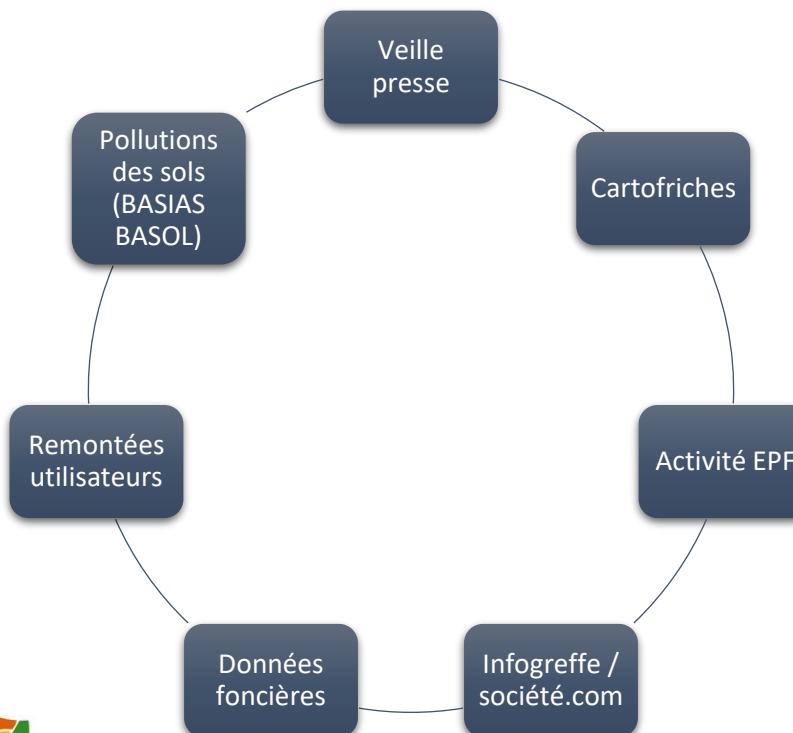
Pré-recensement

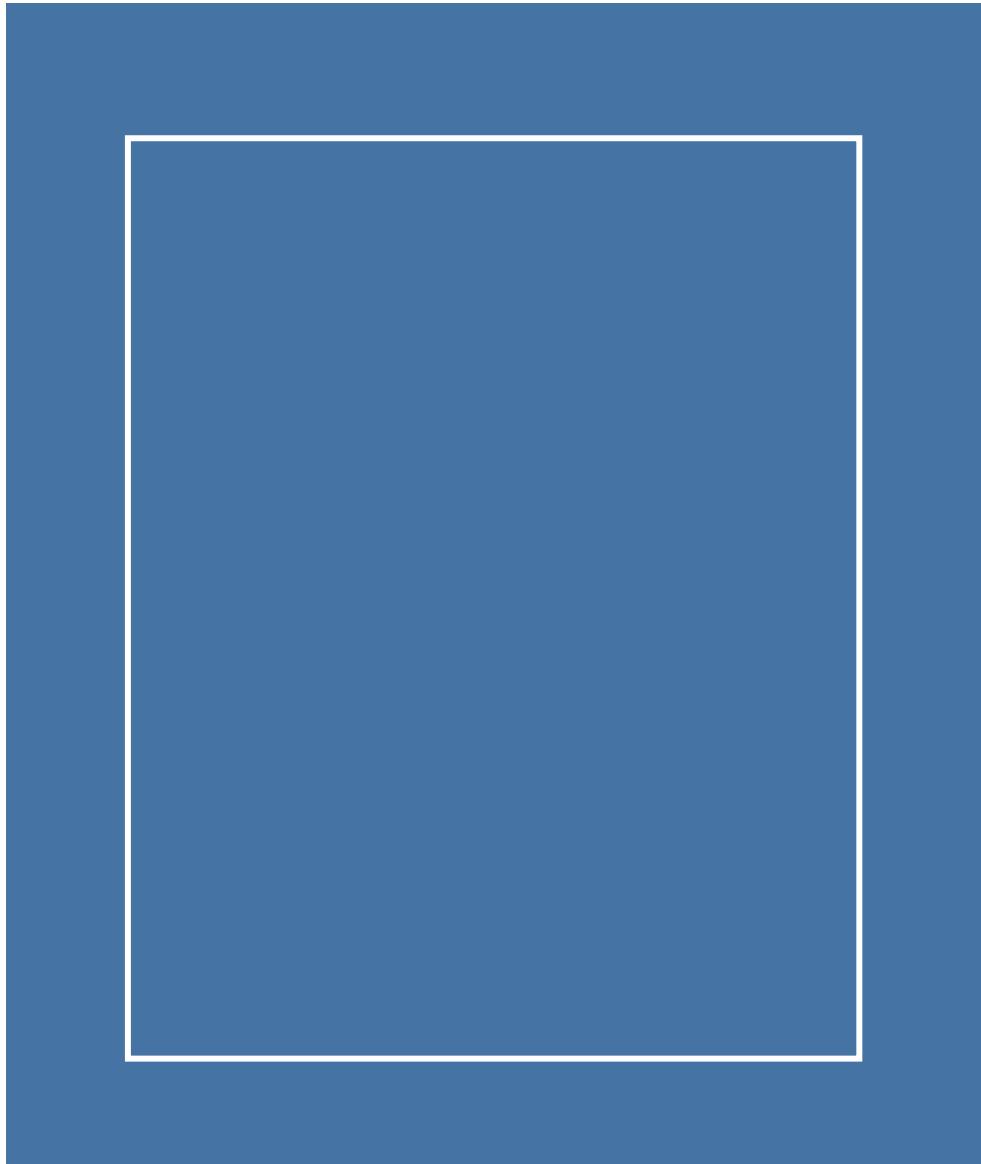


Vérification par photo-interprétation



Validation par les territoires des sites identifiés





Le potentiel de réemploi des friches

Le potentiel de réemploi des friches

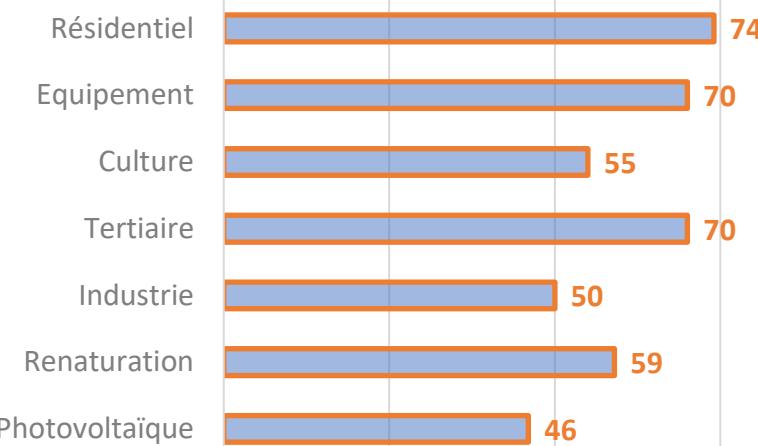
- **Outil d'aide à la décision**
- **Adaptation de Mutafriches**
- **40 jeux de données analysés :**
 - Caractéristiques de la friche
 - Environnement de la friche
- **22 indicateurs-scoring qui déterminent 7 réemplois :**
 - Résidentiel ou mixte
 - Equipements
 - Touristique ou culturel
 - Tertiaire, 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 tourism e	Tertiaire	Industri e logistiqu e	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

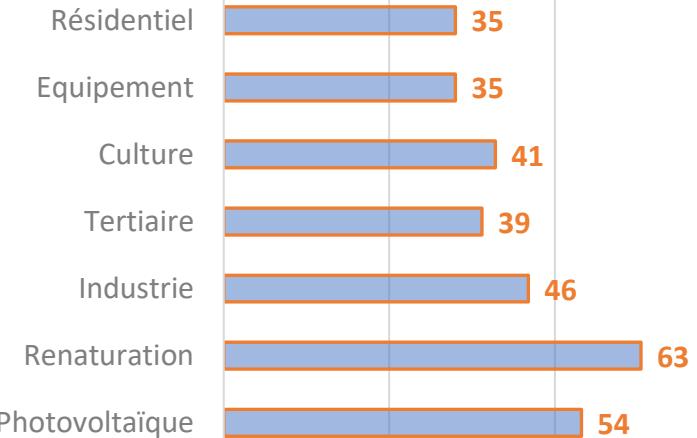
Le potentiel de réemploi des friches – Exemples d'application



Ancienne activité industrielle

Déville-lès-Rouen (76)

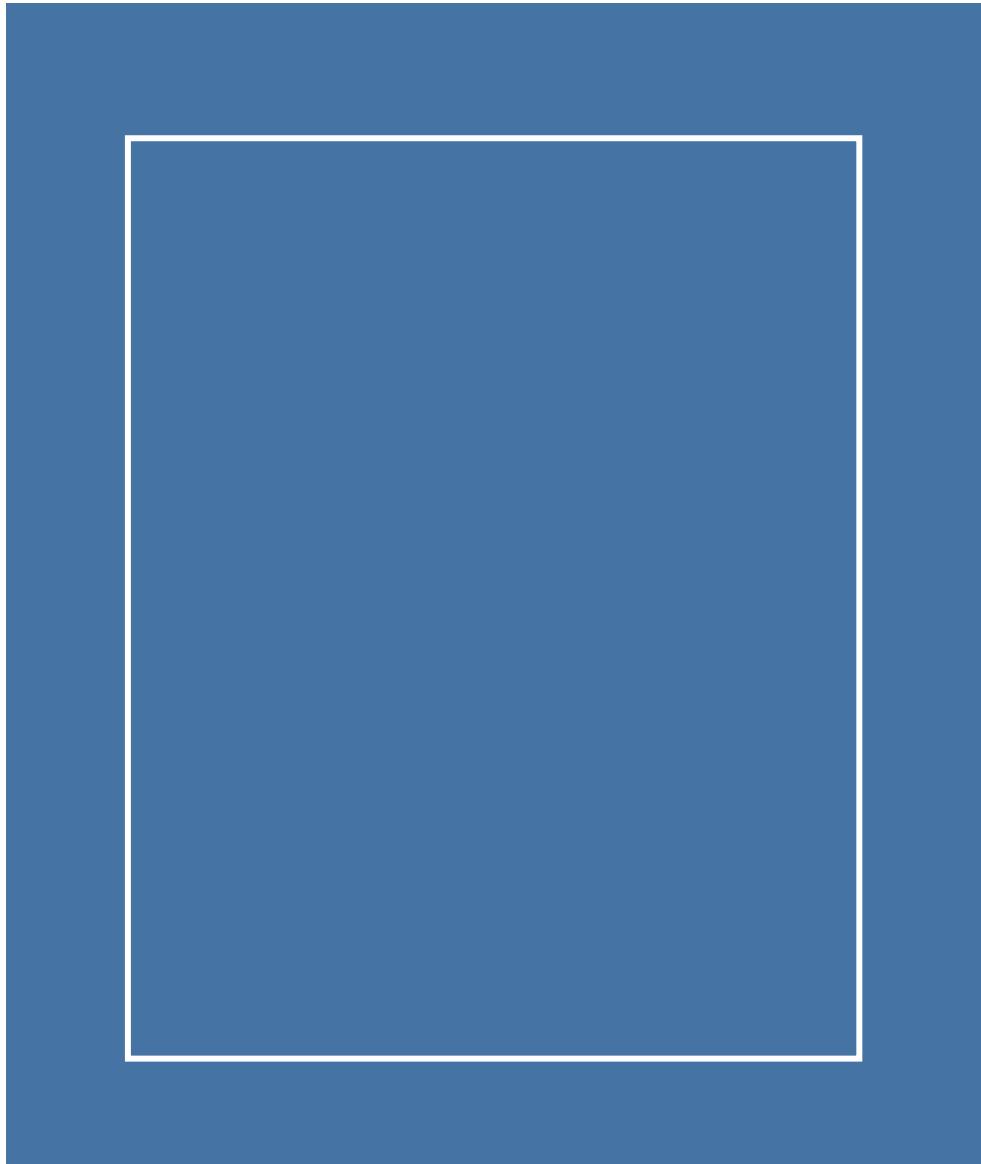
Friche située en centre-ville. L'outil propose des réemplois préférentiels à destination **résidentielle, mixte, équipement, tertiaire**. La position du site, à proximité de commerces et services de proximité dégrade la note pour une vocation industrielle et logistique, ainsi que pour du photovoltaïque.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

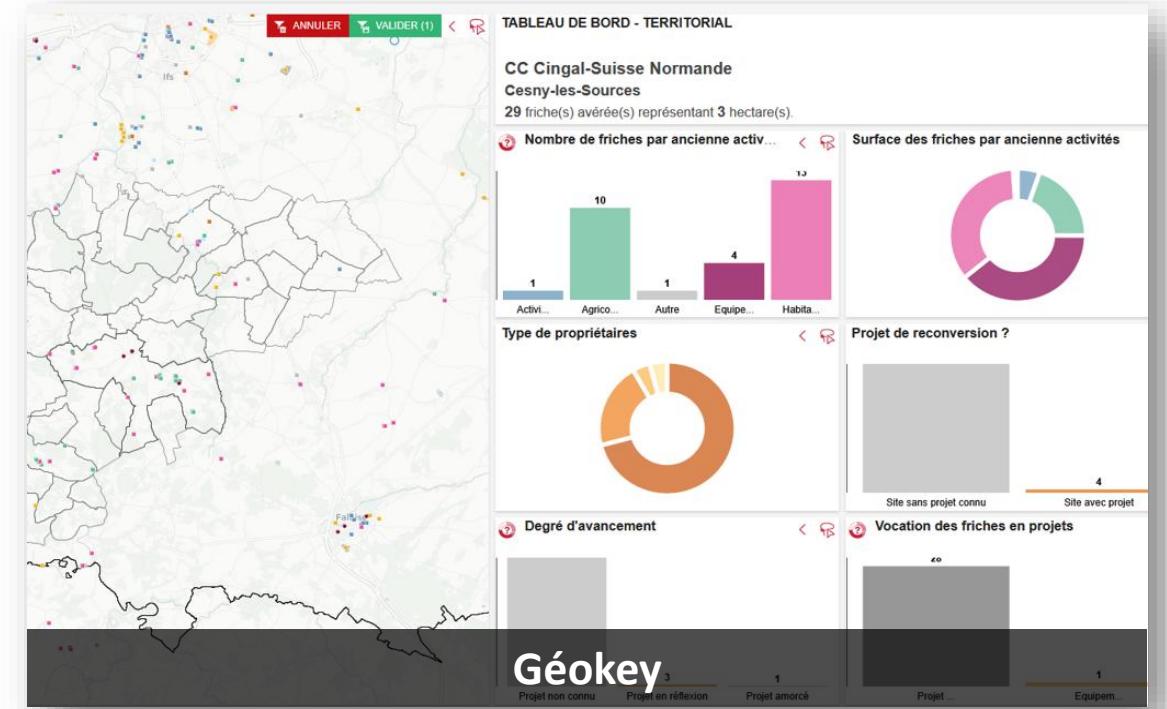
Le portail de l'observatoire

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

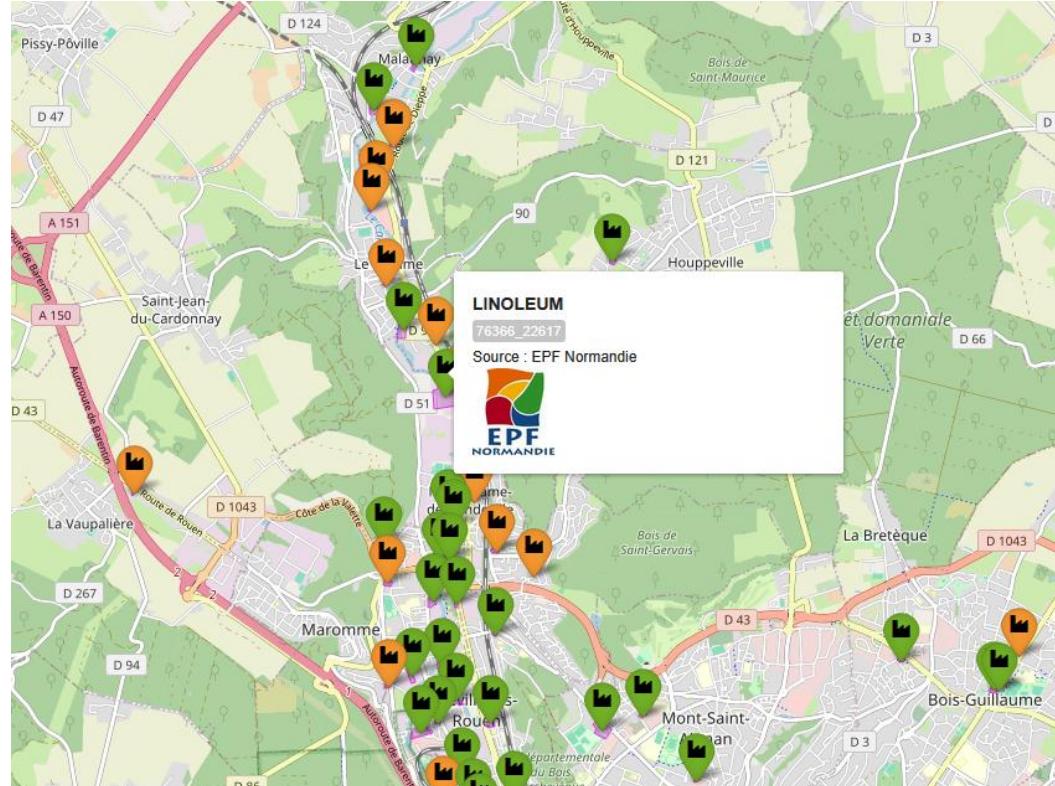


- alimente les tableaux de bord statistiques : **Géokey**

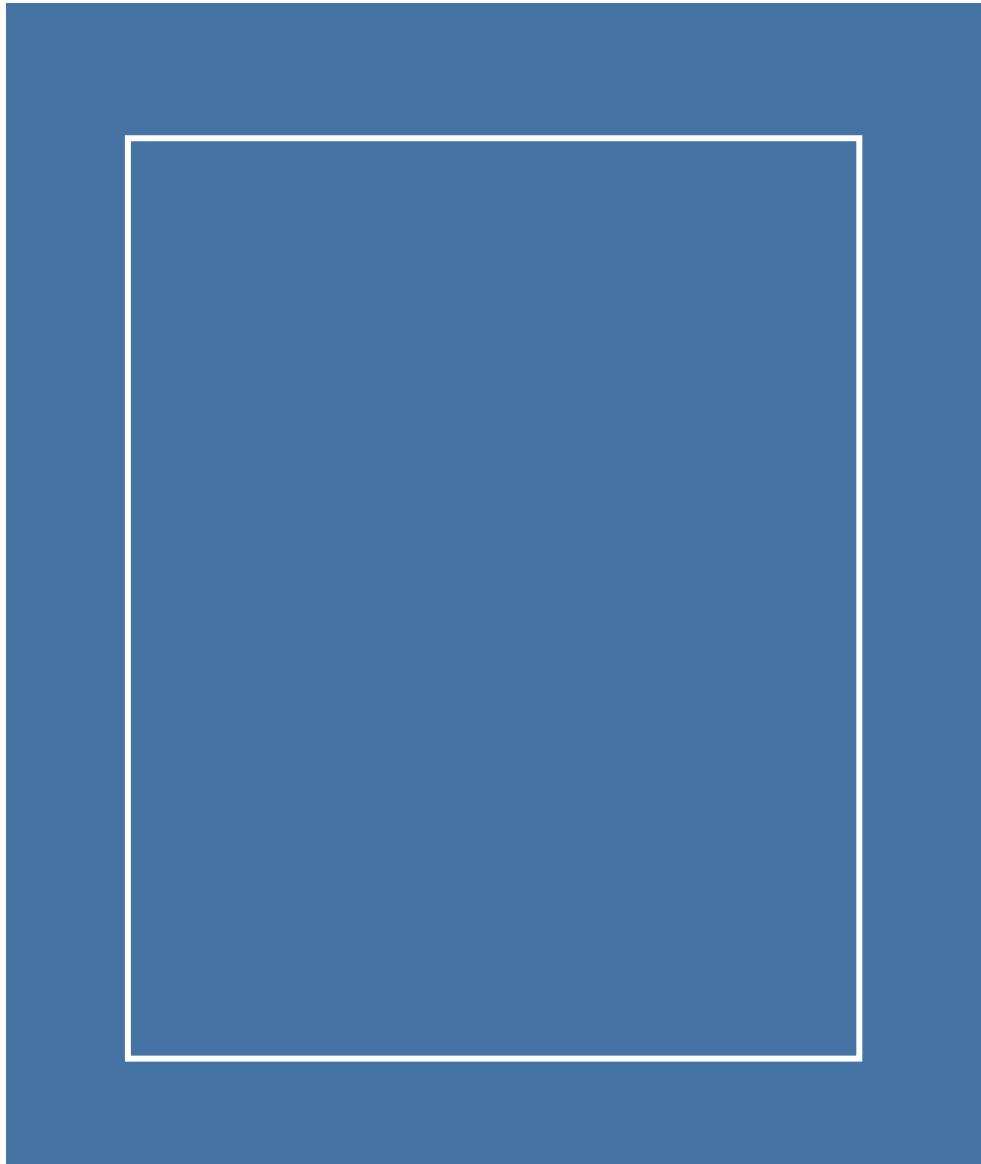
Portail accessible aux Collectivités et à nos partenaires



La diffusion de l'information via Cartofriches



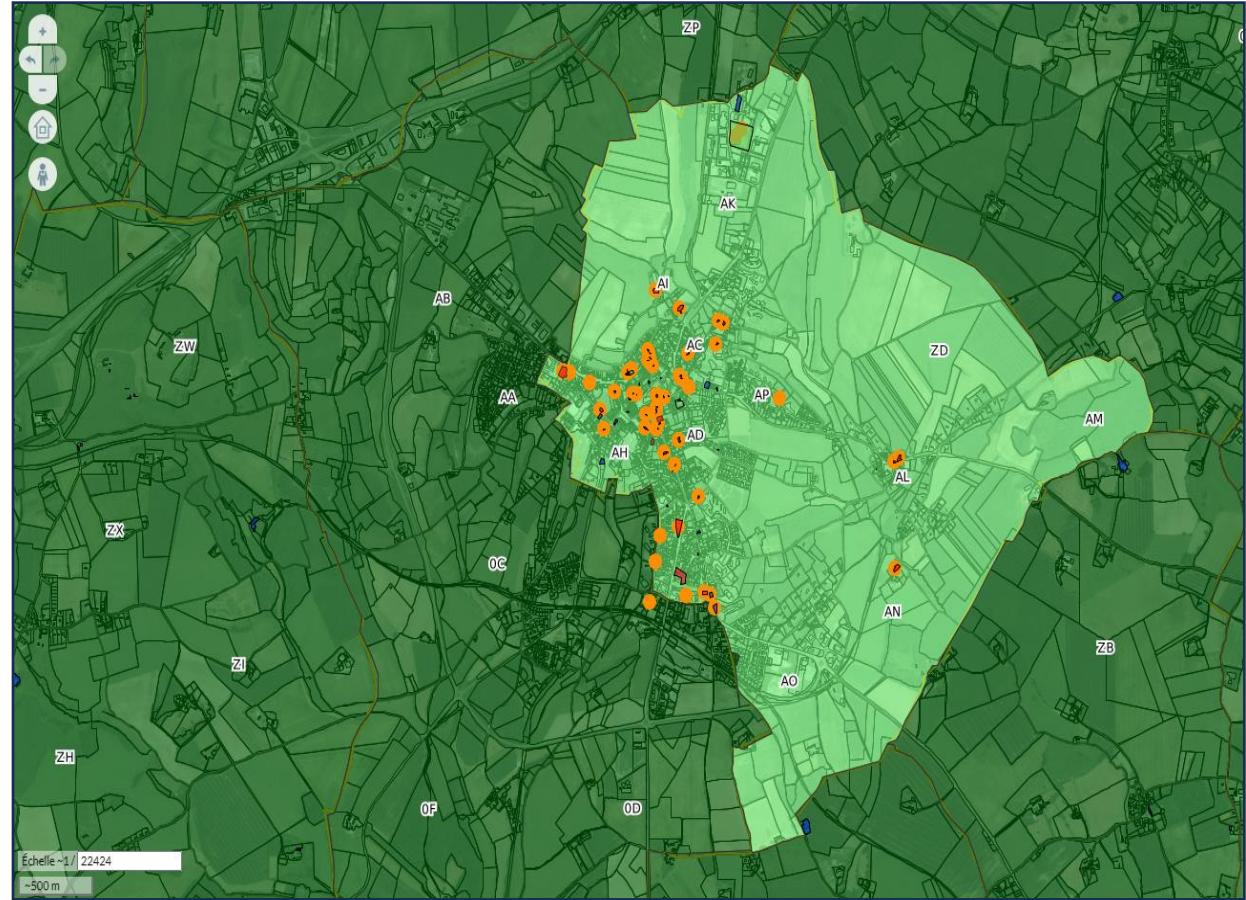
- EPFN parmi les 17 contributeurs actifs
- Données versées annuellement sur le portail Cartofriches
- Dernière contribution en Mars 2025
- La Région Normandie sera la plus documentée avec 4559 friches remontées par l'EPF
- Diffusion de l'information à destination du grand public et des investisseurs



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 :**
 - Incrire 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



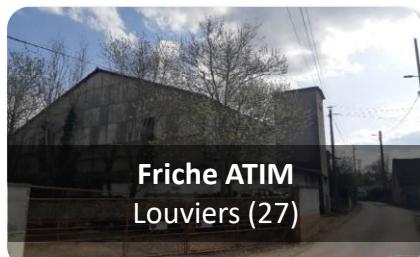
Friche Badin
Barentin (76)



Friche Lactalis
Longueville-sur-Scie (76)



Friche Holophane
Les Andelys (27)



Friche ATIM
Louviers (27)



Ancienne menuiserie
Moulineaux (76)



Ancienne ferme
Noues de Sienne (14)



Immeuble LOPOFA
Evreux (27)



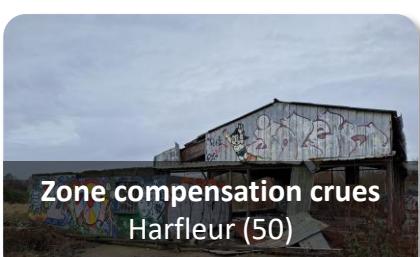
Ancien garage
Domfront en Poirai (61)



Manoir
Beuzeville (27)



Plateau de Dollemard
Le Havre (76)

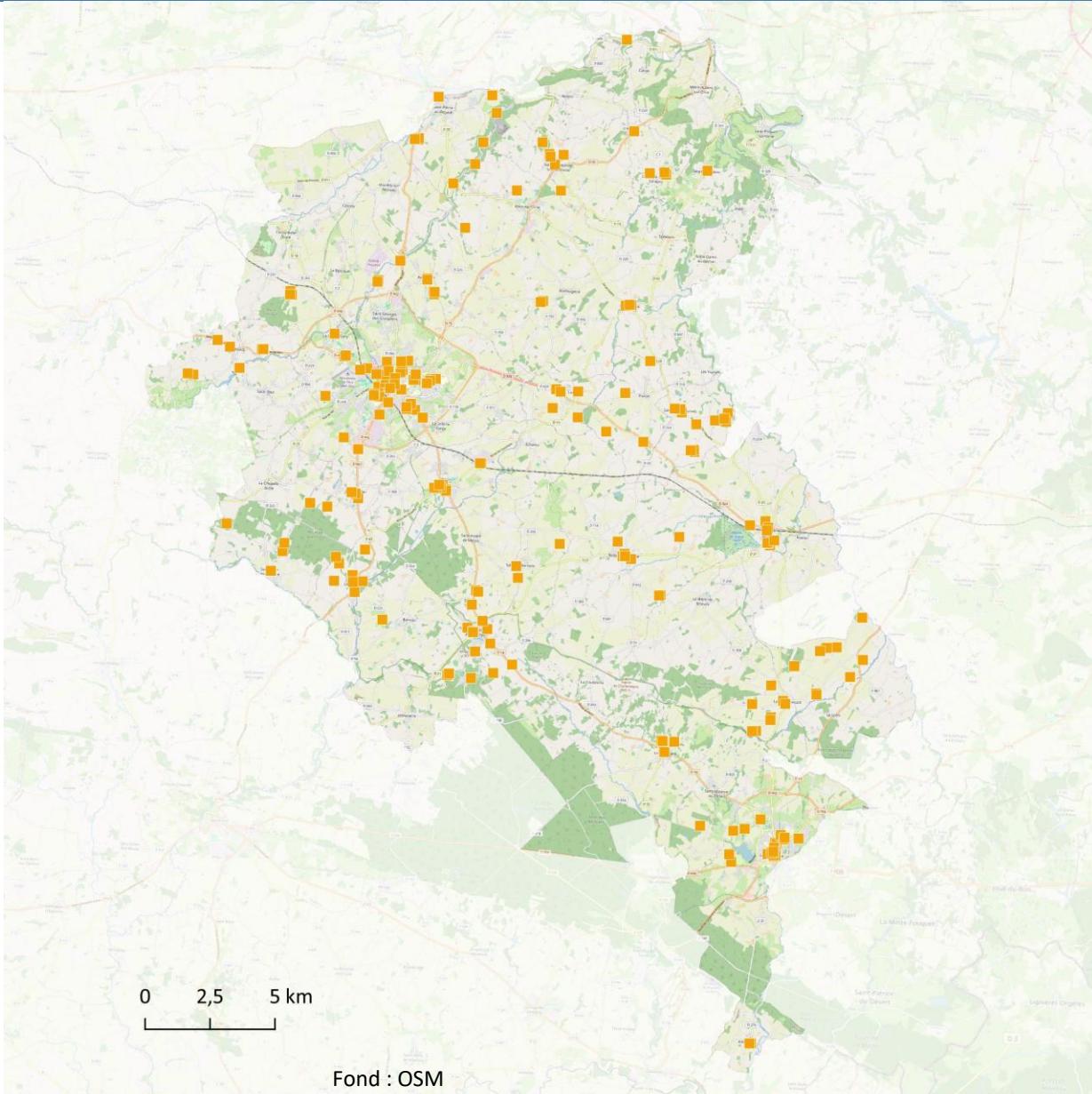


Zone compensation crues
Harfleur (50)



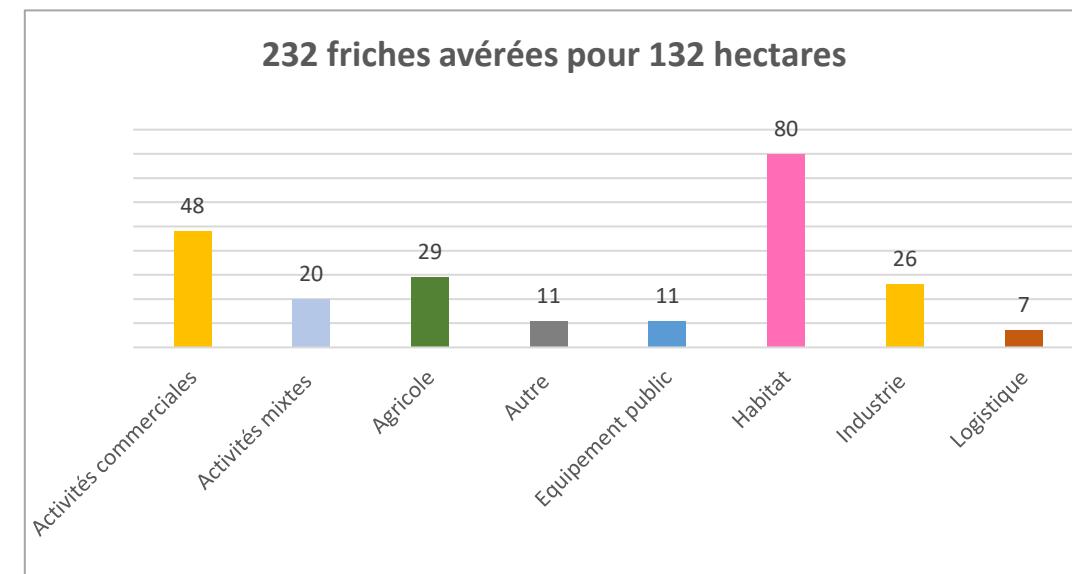
Anciennes tanneries
Saint-Martin d'Aubigny (50)

Exemples d'expertise à l'échelle d'une collectivité

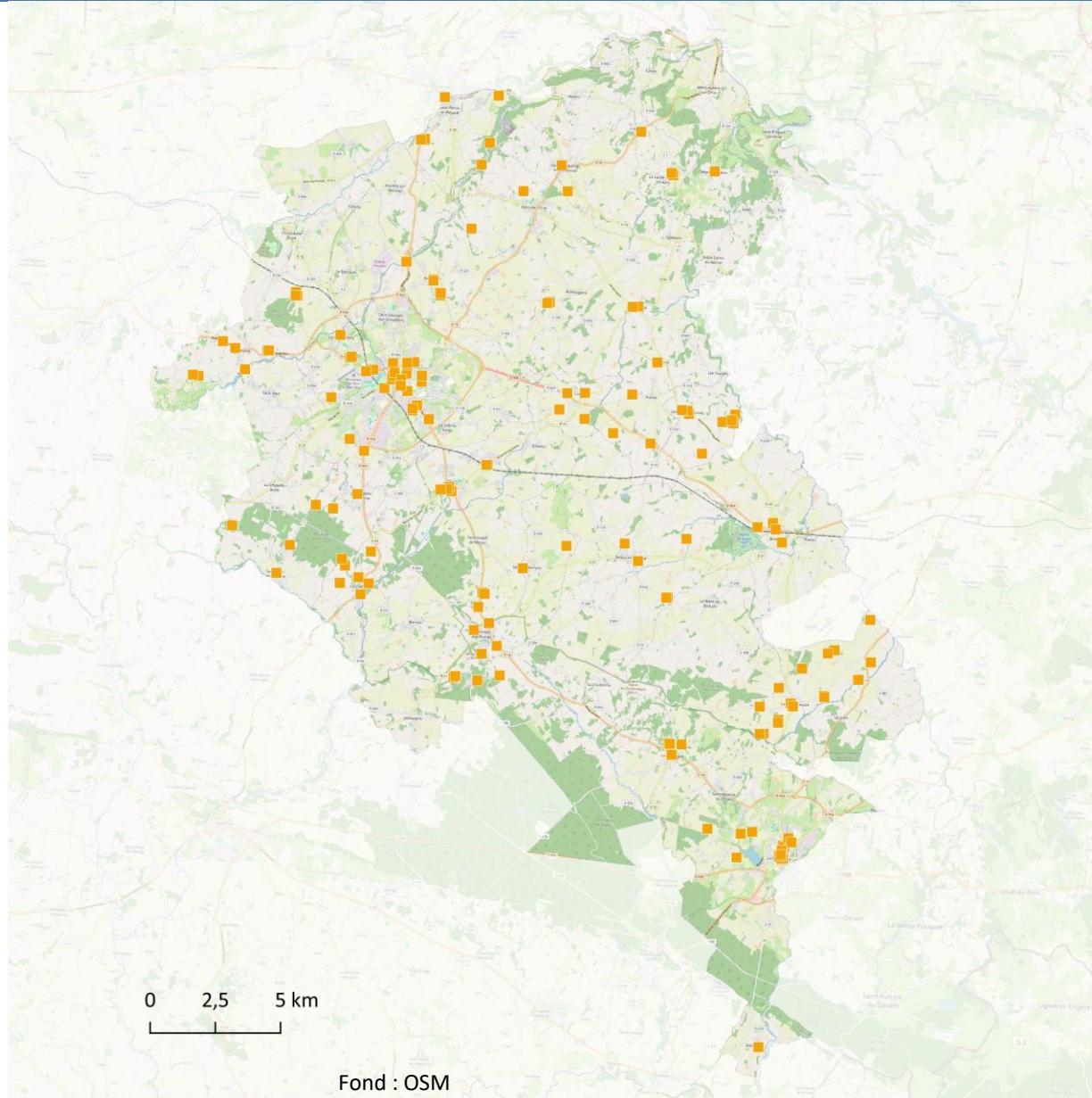


Identification des sites présentant les meilleures scores de réemploi en renaturation à l'échelle d'un EPCI :

- 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

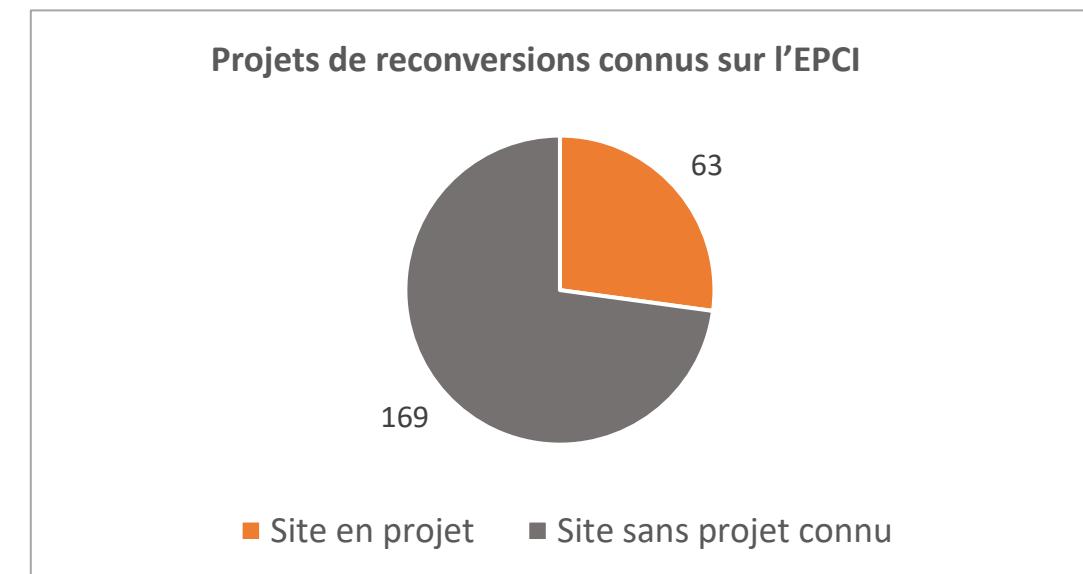


Exemples d'application pour une collectivité

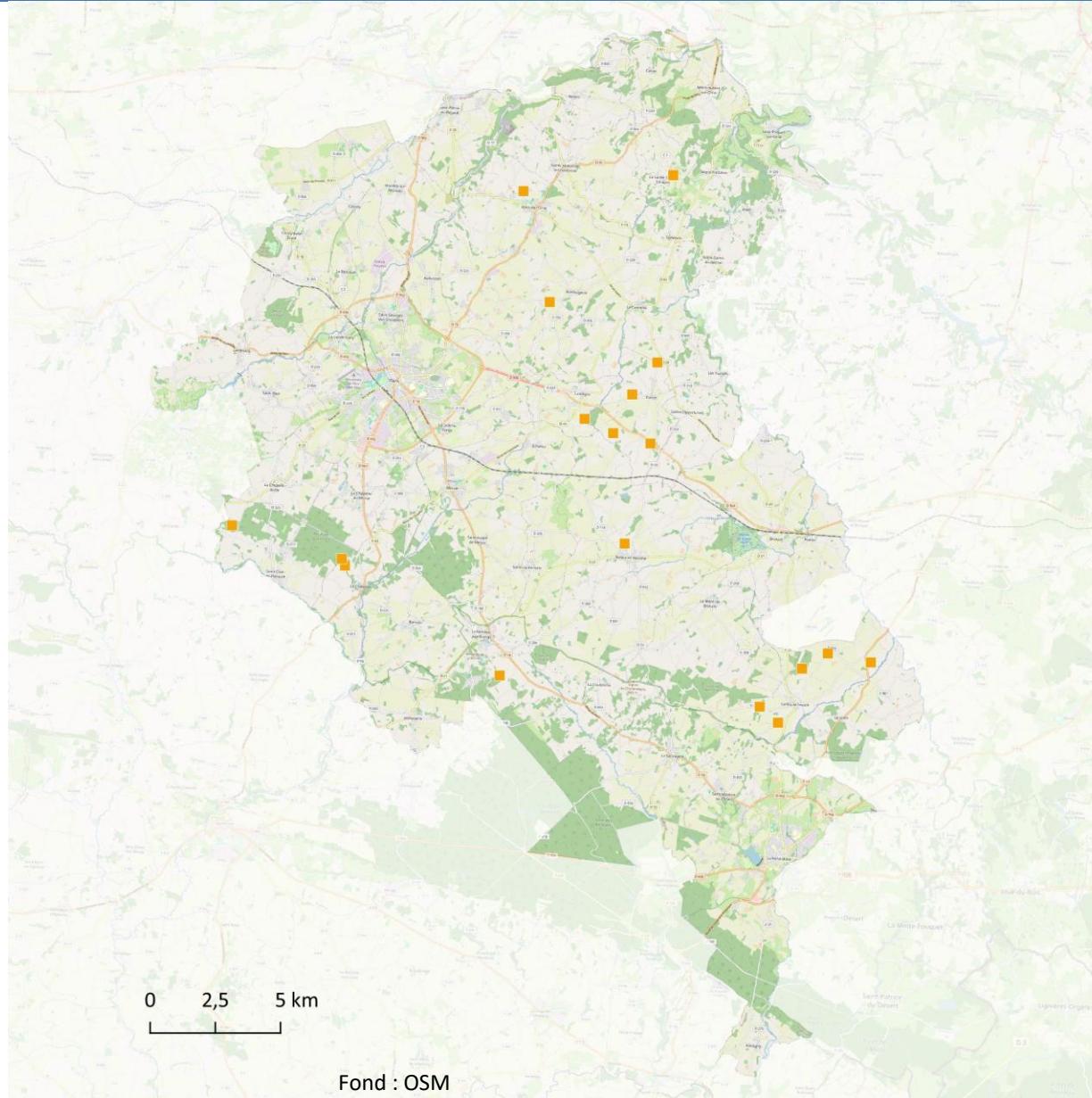


Identification des sites présentant les meilleures scores de réemploi en renaturation à l'échelle d'un EPCI :

- 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



Exemples d'application pour une collectivité

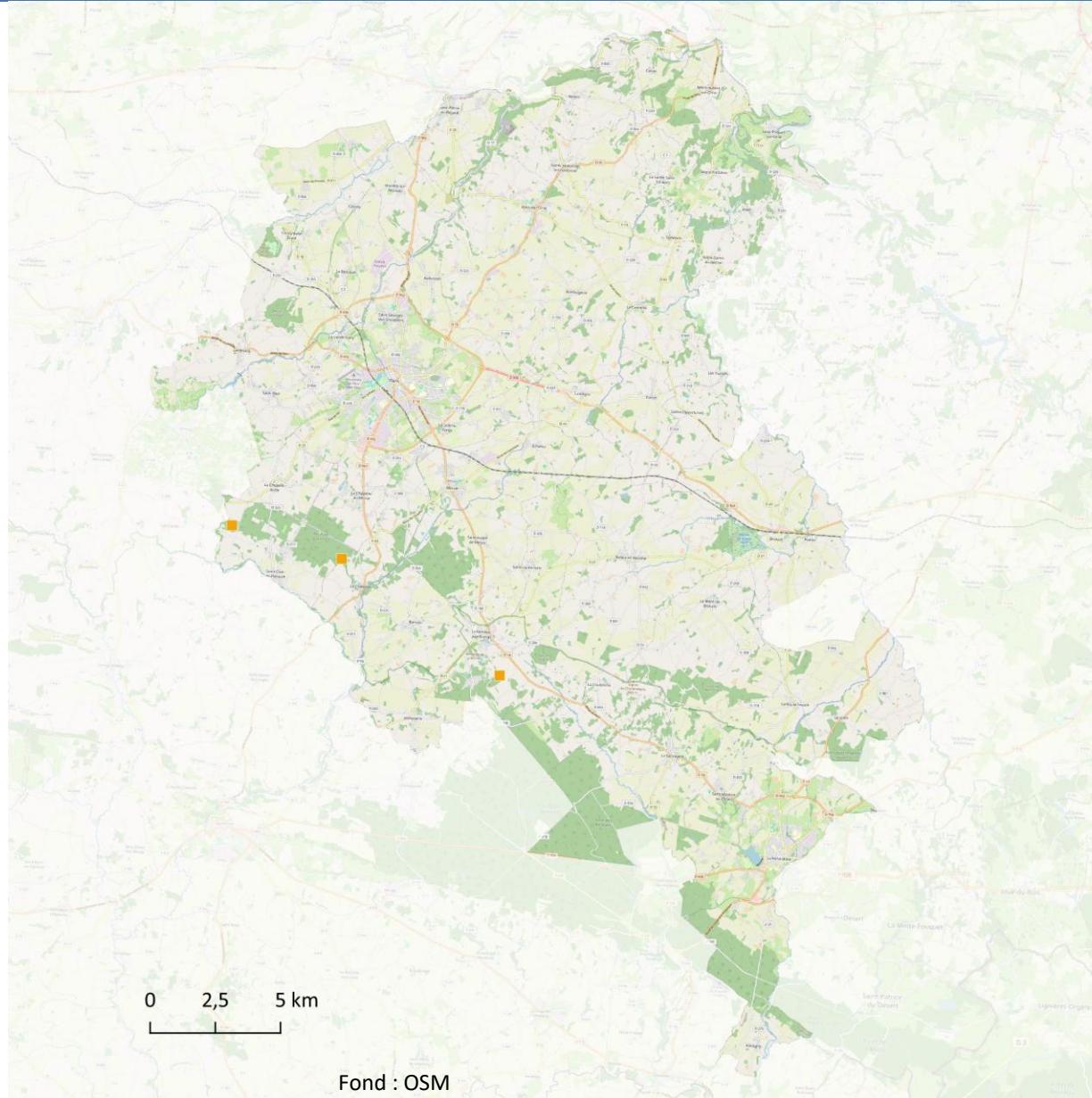


Identification des sites présentant les meilleures scores de réemploi en renaturation à l'échelle d'un EPCI :

- 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

Exemples d'application pour une collectivité



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

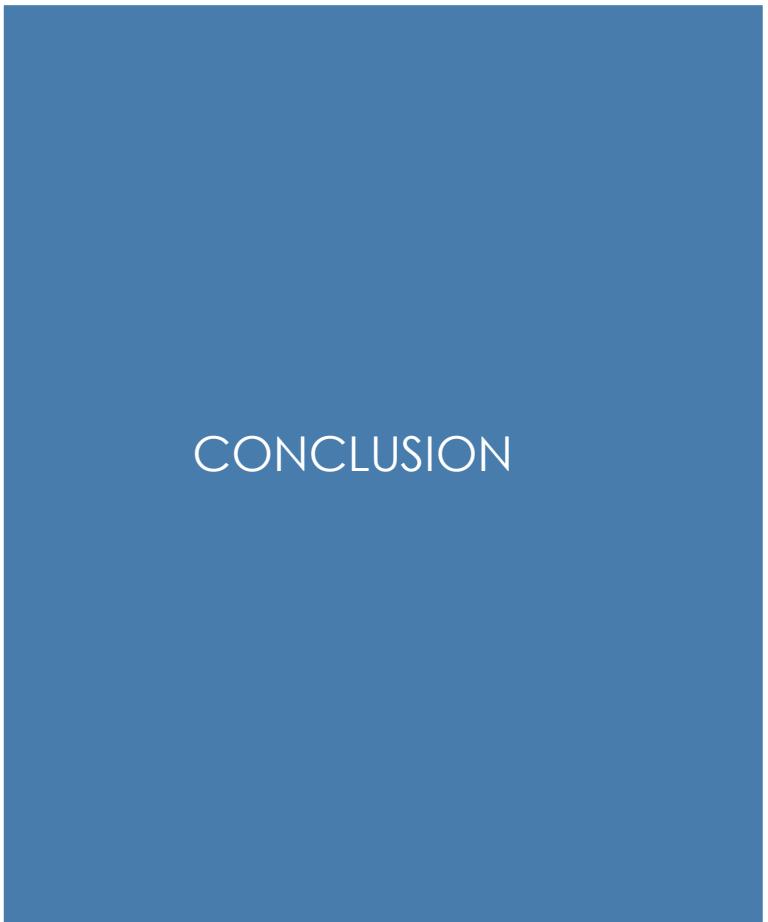
Pour les demandes d'accès au portail OCARA ou Géokey (création de compte, réinitialisation de compte), problèmes techniques rencontrés sur le portail :

sig@epf-normandie.fr

QUESTIONS
&
REPONSES

Connaitre les friches pour un développement territorial sobre





CONCLUSION

Gilles GAL

Directeur Général
de l'Etablissement Public Foncier de 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