

KIT observatoire régional des friches – Région SUD

Février 2025

Cette fiche fournit des éléments visant à faciliter le montage et le maintien à jour d'un observatoire régional des friches Région SUD / Cerema / Safer PACA

→ Quels sont les types de friches présentes dans l'observatoire régional ?

L'observatoire régional des friches a vocation à recenser à la fois les friches dites urbaines, et les friches dites agricoles.

→ Qu'est-ce qu'une friche urbaine et une friche agricole ?

Friche urbaine

L'inventaire des friches urbaines se base sur la définition de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui définit ce qu'est une friche au sens du code de l'urbanisme : *"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 un aménagement ou des travaux préalables"*.

Le décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 est venu préciser cette définition :

1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;

2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;

3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;

4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

II.- L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien au sens de l'article L. 111-26 s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

III.- Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier."

Friche agricole

Il existe de multiples définitions des friches agricoles. Il apparaît dans tous les cas essentiels d'apprécier la nature de ces objets en fonction des contextes et lieux géographiques où ils se trouvent. En effet la perte de l'usage agricole des terres - sans perte systématique de leur vocation au sens de l'occupation du sol ou de la planification - intervient souvent sous l'effet d'un double phénomène :

- Une déprise agricole liée aux difficultés socio-économiques d'une production ou d'une filière ;
- Une forte pression foncière entraînant des comportements de spéculations sur des espaces agricoles qui cessent alors d'être exploités ;

« Une friche agricole se définit comme une zone sans occupant humain, actif, qui n'est en conséquence pas ou plus utilisée, productive ou même entretenue. Elle résulte de la déprise agricole des terres, à savoir un abandon définitif ou sur une longue période ».

→ Quel est l'intérêt pour une collectivité d'avoir un observatoire des friches ?

Les enjeux de sobriété foncière sont au cœur de la réglementation depuis plusieurs décennies. Toutefois, ils prennent une ampleur nouvelle dans le cadre des dispositions prévues par la loi Climat & Résilience de 2021, dont les effets ont été précisés et renforcés. Cette loi prévoit une trajectoire progressive de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en 2031, avec pour objectif final d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050. Le SRADDET régional décline ainsi ces objectifs, qui sont ensuite intégrés aux SCOT et aux PLU(i). La réduction de moitié du rythme de consommation des espaces, puis la cessation totale de l'artificialisation, imposent bien plus qu'un simple effort d'adaptation : elles nécessitent un véritable changement de modèle. L'urbanisme circulaire devient ainsi un principe clé de l'aménagement du territoire.

Le « potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà artificialisés, en particulier par l'optimisation de la densité, le renouvellement urbain et la réhabilitation des friches » (article R.4251-3 du Code général des collectivités territoriales) constitue un critère essentiel des schémas régionaux pour territorialiser les objectifs de réduction de la consommation d'espaces.

Soulignons enfin que l'identification des friches est indispensable pour continuer à produire des logements tout en maîtrisant la consommation d'espaces. C'est pourquoi **les observatoires de l'habitat et du foncier**, obligatoirement adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH), ont notamment pour mission d'analyser l'offre foncière disponible, en s'appuyant sur "un recensement des friches constructibles" (article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation). Pour atteindre ces objectifs, la mobilisation des friches urbaines apparaît ainsi comme un levier stratégique, car elles constituent déjà des espaces artificialisés, et offre une opportunité précieuse pour les collectivités engagées dans une démarche de sobriété foncière.. De même, l'identification des friches agricoles est un autre enjeu pour les territoires. La revalorisation et le réemploi des friches agricoles constituent en effet une opportunité pour revitaliser les territoires, renforcer la souveraineté alimentaire, préserver les paysages, protéger et restaurer la biodiversité, limiter les risques naturels et sanitaires, le mitage du territoire et la fermeture des paysages.

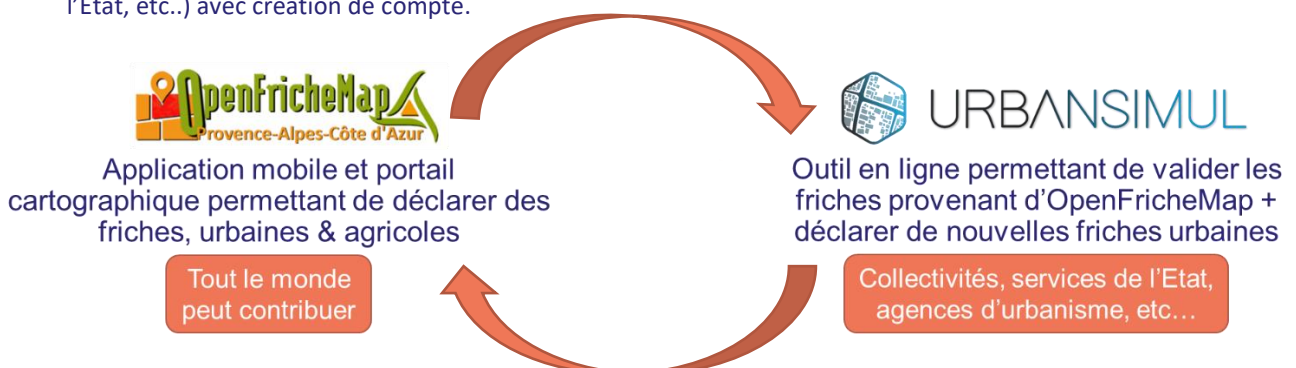
Cependant, avant même d'être mobilisées, les friches doivent être précisément caractérisées. Un recensement méthodique et rigoureux constitue une première étape indispensable pour élaborer une stratégie territoriale cohérente et planifier les opérations de reconversion. La mise en place d'un observatoire local des friches permet aux collectivités d'accéder à des données fiables et actualisées sur ces gisements fonciers stratégiques. Grâce à ces outils, elles peuvent mieux connaître leur territoire, anticiper ses besoins, arbitrer les choix d'aménagement et inscrire ces enjeux dans les documents de planification afin de maîtriser efficacement le foncier.

→ Comment s'organise la démarche régionale et quels sont les moyens mis à votre disposition pour monter votre observatoire local des friches ?

La démarche d'observatoire régional s'organise autour de deux piliers : d'une part la mise à disposition des deux outils de remonté et qualification des friches, et d'autre part des actions d'animation.

Sur la partie technique, les deux outils socles sont :

- **OpenFricheMap** : application mobile et portail cartographique permettant de déclarer des friches, urbaines et agricoles, sans création de compte, ouvert à tous ;
- **UrbanSIMUL** : application en ligne permettant de valider les friches provenant d'OpenFricheMap et de déclarer de nouvelles friches urbaines, ouverte uniquement aux acteurs publics (collectivité, agences d'urbanisme, services de l'Etat, etc..) avec création de compte.



La mise à disposition de deux outils distincts et complémentaires permet de faciliter les contributions et de les diversifier. Le principe essentiel est que les acteurs locaux géolocalisent leurs friches. L'écosystème d'outils mise en place permet de générer des informations contextuelles sur un modèle « gagnant-gagnant ».

→ Qui alimente l'observatoire des friches ?

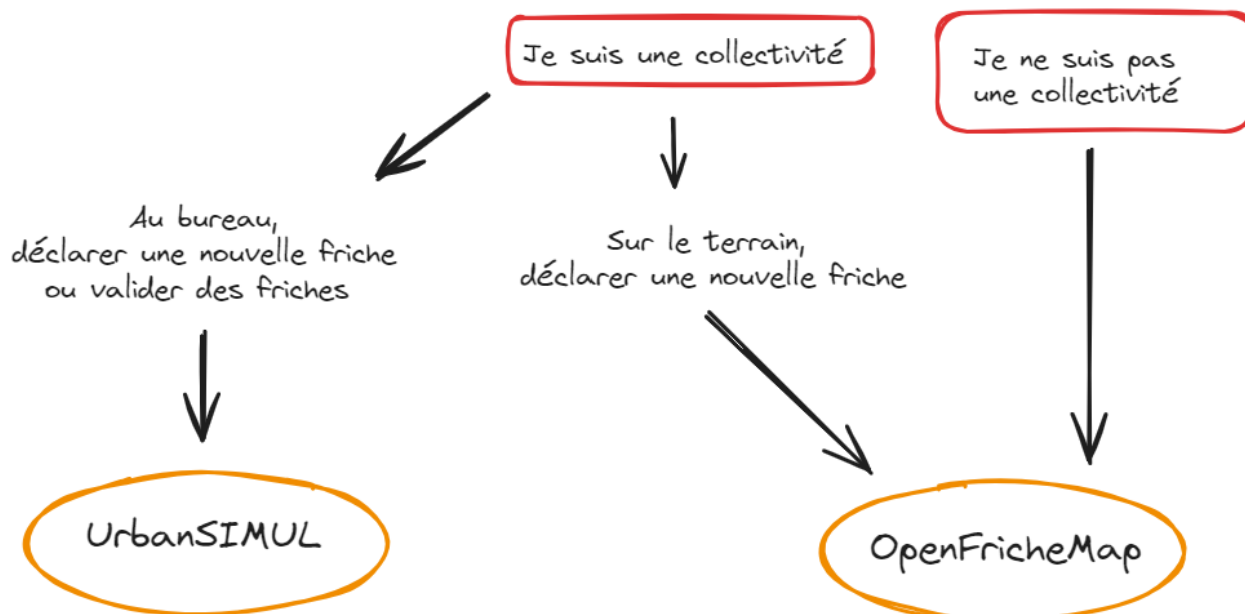
Un des enjeux de l'observatoire est de permettre l'identification d'un réseau de référents locaux : agents de communes, intercommunalités, DDT, associations... qui prendront en main les relevés. La complétude de l'information reposera donc sur un écosystème d'acteurs.

→ Quel outil choisir, OpenFricheMap et/ou UrbanSIMUL ?

Les deux outils mis à disposition sont complémentaires et il convient de préciser leur domaine d'emploi, qui dépend 1) du statut de la personne alimentant l'inventaire, 2) de la facilité de contribution, et 3) du niveau de validation du travail.

Voici quelques situations :

- Si je ne suis pas un ayant-droit des données foncières (c'est-à-dire si je ne fais pas partie d'une collectivité, EPCI, agence d'urbanisme ou service de l'Etat) → je **dois** saisir une friche sur **OpenFricheMap**
- Si je suis un ayant-droit des données foncières (c'est-à-dire si je fais partie d'une collectivité, EPCI, agence d'urbanisme ou service de l'Etat) & que je suis sur le terrain pour déclarer une nouvelle friche → je **peux** saisir une friche sur **OpenFricheMap**
- Si je suis un ayant-droit des données foncières (c'est-à-dire si je fais partie d'une collectivité, EPCI, agence d'urbanisme ou service de l'Etat) & que je suis au bureau pour déclarer une nouvelle friche ou valider/qualifier des friches → je **dois** saisir une friche sur **UrbanSIMUL**



→ Contribuer avec OpenFricheMap : mode d'emploi

OpenFricheMap est une application collaborative libre et gratuite disponible sur les Stores de téléchargement d'applications mobiles : Play Store ou Apple Store. Il s'agit d'une solution de terrain souple et facile d'utilisation qui permet de déclarer/rectifier l'état de friche d'une parcelle en contexte agricole/rural et urbain.

La méthode de saisie est identique pour les deux thèmes et se déroule en 4 étapes :

- Etape 1 : choix d'un thème. Au démarrage de l'application vous avez le choix entre : Saisir une "Friche Agricole" ou saisir une "Friche urbaine".
- Etape 2 : saisie qualitative :

- Renseigner l'état de la friche (il y a une nuance selon le thème choisi) ;
 - Déclarer la nature de la Friche (avec une typologie adaptée pour chacun des 2 thèmes. On retrouve pour les friches agricoles le standard IZIFriche FNSafer, ou pour les friches urbaines le standard CNIG);
 - Intégration d'une photo prise en instantanée ou depuis la galerie d'image de mon téléphone ;
- Etape 3 : Ajouter la position : avec la possibilité de déclarer une parcelle, ou de dessiner un contour permettant de scinder une parcelle ou d'englober une unité parcellaire ;
 - Etape 4 : C'est une étape de validation et d'enregistrement en cliquant sur le bouton "CONFIRMER".

2 types de navigation cartographiques sont possibles : au moment de la saisie de la friche vous pouvez vous déplacer sur la carte et voir les friches référencées dans les 2 thèmes ou depuis le menu dans la rubrique "Inventaire".

Afin de guider les utilisateurs, un mode d'emploi détaillé dans la prise en main et mise à jour de l'observatoire des friches dans OpenFricheMap est disponible ici : [LIEN](#)

➔ Contribuer avec US : mode d'emploi

UrbanSIMUL est un outil d'analyse et d'aide à la décision pour accompagner les acteurs publics vers la sobriété foncière.

Gratuit et en ligne, l'outil est alimenté par de nombreuses sources de données foncières pour les rendre facilement interprétables. L'outil est accessible uniquement aux ayants-droits des données foncières et garantit la confidentialité des données sur le territoire de compétence des utilisateurs.

Grâce aux fonctionnalités collaboratives d'UrbanSIMUL, les utilisateurs pourront qualifier et ajouter des friches au sein d'un espace de travail partagé. Ce cercle d'utilisateurs réunira les contributeurs impliqués dans la démarche, facilitant ainsi la collaboration et l'enrichissement des données. Les utilisateurs peuvent ainsi modifier les friches potentielles pré-identifiées, aussi bien le périmètre du site que les informations pré-rentrées (type de site, statut, etc...). Il est également possible d'ajouter à la main les friches en dessinant leur périmètre et en renseignant des champs obligatoires de la fiche d'information : type de site, statut du site, nom de la source, date d'identification et mise en open-data ou non. L'ensemble des données sont exportables en format SIG ou format tableur.

Afin de guider les utilisateurs, un mode d'emploi dans la prise en main et mise à jour de l'observatoire des friches dans UrbanSIMUL est disponible ici : [LIEN](#)

➔ Quelle confidentialité des données au sein de l'observatoire ?

L'observatoire régional propose une flexibilité dans la gestion des données : celles-ci peuvent être diffusées publiquement ou conservées en interne par la structure qui les qualifie ou le produit, notamment lorsqu'elles sont considérées comme stratégiques à un certain stade.

Les collectivités peuvent choisir de partager certaines données issues de l'observatoire pour plusieurs raisons, notamment pour coordonner l'action publique et améliorer la connaissance du territoire auprès des différents acteurs impliqués dans la maîtrise du foncier.

Cependant, en fonction de l'avancement des projets, en particulier lors des phases de repérage et de négociation pour l'acquisition d'un terrain, certaines données sur l'identification des friches doivent rester confidentielles. Ces informations ne seraient accessibles qu'aux utilisateurs disposant d'un compte UrbanSIMUL ouvert sur le territoire concerné et ayant accès au cercle collaboratif UrbanSIMUL dédié à l'« Observatoire régional des friches » (généralement 1 à 2 personnes par collectivité).

D'un point de vue technique, cette confidentialité est assurée grâce à une qualification spécifique de la donnée. Une friche peut être marquée comme « Donnée en Open Data » :

OUI → Donnée intégrée à CartoFriches et diffusée publiquement.

NON → Donnée conservée en local, accessible aux utilisateurs d'UrbanSIMUL sur leur territoire de compétence.

➔ **Pourquoi une base socle et comment a-t-elle été constituée ?**

La mise en œuvre de l'objectif fixé par le gouvernement du « zéro artificialisation nette » (ZAN) et sa déclinaison au sein du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ont amené la Région, l'Établissement Public Foncier PACA et le Cerema à coopérer dans le cadre d'un programme de travail en 2021 et 2022. Ce travail a abouti à une méthodologie permettant de constituer une première base de friches potentielles à partir des Fichiers Fonciers sur l'espace azuréen. Cette expérience a démontré la chronophagie du travail terrain et donc l'importance de partir d'une première base de friches potentielles afin de faciliter le travail de remontées terrain et le montage d'un inventaire des friches.

Afin de permettre à l'ensemble des acteurs impliqués dans la démarche de ne pas partir d'une base vierge, le Cerema a décidé de faire tourner cette méthode à l'échelle de la Région afin que chaque territoire ait un premier lot de friches urbaines potentielles.

Ce premier lot a été obtenu à partir d'un retraitement des fichiers fonciers, en partant de la table des locaux. Le Cerema a comparé, pour chaque local, la présence, ou non, d'un code NAF, pour l'ensemble des millésimes des fichiers fonciers de 2011 à 2023. Ces filtres ont permis d'obtenir des locaux potentiellement vacants depuis plusieurs années, et par conséquent des unités foncières où une friche est potentiellement présente. De plus, des filtres sur la surface de l'unité foncière et la part de vacance de l'unité foncière ont permis de réduire le nombre de friches potentielles à une centaine par EPCI, également dans une logique de faciliter le travail de vérification terrain.

Cette base de friches urbaines potentielles étant obtenue à partir d'un retraitement des fichiers fonciers, elle peut présenter un nombre conséquent de faux-positifs. Ainsi, le Cerema a mené une cartopartie en interne afin de supprimer quelques faux-positifs grâce aux connaissances terrain des agents, et apporter des informations complémentaires aux travaux de traitement de donnée.

Cette base de friches urbaines potentielles a ensuite été complétée par les friches des AMI Régionaux, ainsi que les friches agricoles potentielles recensées sur OpenFricheMap afin d'obtenir une base socle de friches à consolider.

➔ **Quel accompagnement ? Cet observatoire a-t-il vocation à être pérenne ?**

La démarche d'animation est portée dans le cadre de la Plateforme connaissance du territoire régionale. Quatre réunions territorialisées co-organisées avec le réseau des agences d'urbanisme régionales sont prévues au second trimestre 2025. Ces réunions au plus près des acteurs locaux auront notamment pour objectif de faciliter la prise en main des outils, répondre aux questions et adapter la démarche en continu. Des points d'avancée seront organisés tout au long de l'année. La démarche prévoit une mise en lien directe avec l'ensemble des référents de nature à accompagner les acteurs dans la prise en main de la démarche. Cette dernière vise à se pérenniser dans le temps et d'autant plus que l'observatoire constitue un cadre dont les effets seront visibles dès lors que les acteurs locaux s'en seront saisi, avec l'aide des structures porteuses.