



Comment mettre en place un observatoire local et contribuer à l'inventaire national des friches

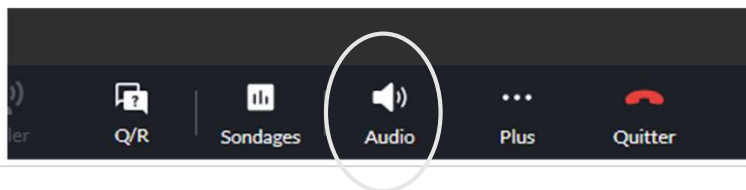
Prérequis technique

- Le webinaire est enregistré et sera disponible en replay sur le portail national de l'artificialisation <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>
- Les supports seront également diffusés sur ce même portail
- Si vous n'avez pas le son : vous pouvez vous reconnecter via le navigateur
- (Edge ou Chrome de préférence) en cliquant sur « Rejoindre le webinaire depuis votre navigateur »

Rejoindre le webinaire depuis votre navigateur

☐ Toujours rejoindre depuis le navigateur

- En activant l'audio via ordinateur lorsque demandé, ou bien sélectionner un haut-parleur via le bouton « audio »



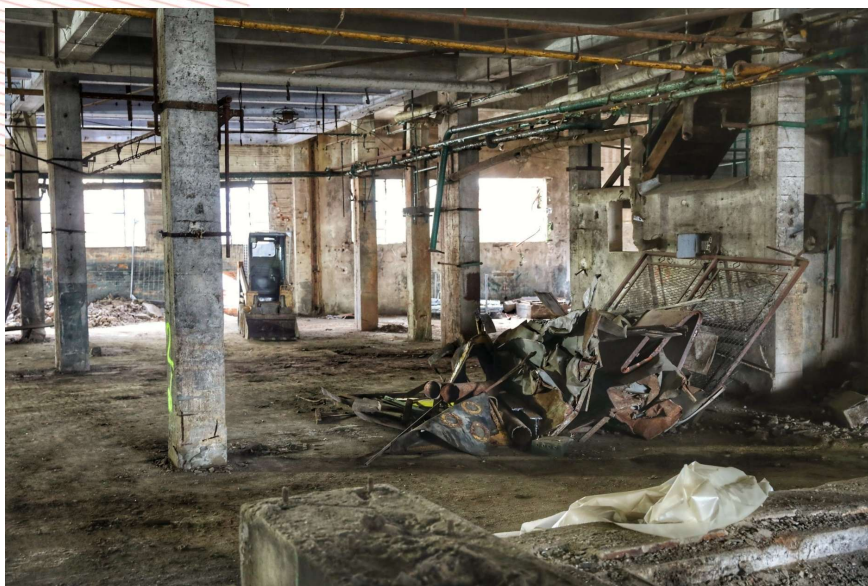
SOMMAIRE / ORDRE DU JOUR

- Introduction du webinaire : Annelaure Wittmann, DGALN
- Suites du webinaire 2024, état d'avancement de l'inventaire et statistiques : Magali Di Salvo, Cerema
- Nouvelles fonctionnalités, l'indice de mutabilité des friches : Nicolas Pele, Cerema
- Démonstration des fonctionnalités collaboratives de l'outil UrbanSimul : saisie d'un périmètre de friche, ajout de caractéristiques, publication, avec les témoignages de :
 - *Région SUD : Amélia Ségui (chargée d'étude), Lucas Rodriguez (chargé d'étude foncier)*
 - *DDT 28 : Pauline Bodet (adjointe au chef du service connaissance et conseil aux territoires) et Jean-Michel Kifouri (chargé de mission territorial) accompagnés de Clémence Gauthier (cheffe de projet aménagement et stratégies foncières au Cerema)*
- Présentation du kit d'aide pour monter son observatoire : Nicolas Pelé, Cerema
- Temps interactif
- Conclusion et suites : Annelaure Wittmann, DGALN

Introduction

Annelaure Wittmann, Chargée de mission au bureau de la connaissance et des politiques foncières - Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)

Définition d'une friche - (art L.111-26 du code de l'urbanisme)



© Frédéric Bukajlo/CAPA Pictures

Issue de la loi Climat et résilience (2021)

- contexte : objectif zéro artificialisation nette (ZAN)
- enjeu : la mobilisation prioritaire des gisements fonciers disponibles, en vue de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers

« Au sens du présent code, on entend par friche 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**. »

Définition d'une friche - Art D.111-54 du code de l'urbanisme

Un faisceau d'indices

CRITERE 1 - Caractère inutilisé

INDICE - « 1° Une **concentration** élevée de **logements vacants ou d'habitats indignes** ;

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

CRITERE 2 - Absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables

INDICE - « 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** ;

INDICE - 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. »

Le portail national de l'artificialisation des sols est l'outil transversal d'accompagnement vers la sobriété foncière



**Pour démarrer :
s'informer et
se former**



**Faire un
diagnostic
territorial**



**Estimer les
besoins en
logements du
territoire**



**S'inspirer
d'exemples**



**Identifier des gisements fonciers
à revitaliser, à intensifier ou à
restaurer**



**Une fois les priorités
identifiées, trouver les
interlocuteurs et les
financements pour agir**

Comprendre
l'essentiel :
[Guide synthétique](#)
[Fascicules](#)

Consulter les
données
nationales de
référence :
[Fichiers fonciers](#)
[Occupation des
sols à grande
échelle \(OCSGE\)](#)

Cap sur le ZAN

Se former à
distance en tant
qu'agent de la
fonction publique
[territoriale](#) ou
[d'Etat](#)



[Visualiser et
télécharger](#)
facilement des
chiffres, cartes
et graphiques de
consommation
d'espaces
naturels,
agricoles et
forestiers, ainsi
que
d'artificialisation



[Portraits de
territoires](#) avec
indicateurs socio-
économiques et
zonages

OTEO

[Estimer les
besoins](#) induits
par les
évolutions
démographiques
et le traitement
du mal-logement
sur un bassin
d'habitat



Disponible en
[plusieurs formats](#)



[Réseau](#) d'élus et de
praticiens de la
planification locale



[Témoignages](#) et retours
d'expériences
([Territoires pilotes de
sobriété foncière](#),
[Action cœur de ville](#),
[Expérimentation
ZAN...](#))



Identifier des friches, logements vacants et
fonciers mutables ou renaturables, observer les
marchés fonciers et immobiliers [sur une carte
interactive](#)

CARTOFRICHES

Visualiser [l'inventaire national des friches](#),
monter un observatoire local



Estimer les coûts et bénéfices socio-
environnementaux de la réhabilitation d'une friche



[Inventaire](#) des sites à fort potentiel de gain
écologique



Être conseillé de
manière personnalisée
dans la [réhabilitation
d'une friche](#)



Identifier et contacter
les [propriétaires de
logements vacants](#)



Trouver des aides
financières et en
ingénierie ([tous sujets / à
partir d'un projet](#))

Nb. Les outils présentés ici sont **en open data (données)** et **gratuits (accompagnement)** pour les collectivités. Les outils **numériques** sont identifiés dans des cases de couleur.

Suites du webinaire 2024, quelques statistiques

Magali Di Salvo, Chargée de
mission ZAN, Cerema

Le webinaire 2024 (1)

Objectif :

Avait pour but de présenter Cartofriches.

Quelques retours....

Difficultés rencontrées par les utilisateurs

Repérage des friches : difficulté majeure exprimée par plusieurs utilisateurs pour identifier précisément les friches sur leur territoire.

Questions juridiques : doute fréquent sur le droit de déclarer une friche sans être propriétaire.

Intérêt des décideurs : certains utilisateurs rapportent que leurs décideurs ne sont pas intéressés ou considèrent les informations sensibles.

Structuration des remontées : complexité à organiser les remontées et actualisations de données sur les friches.

→ Q5 - L'inscription d'une friche dans les inventaires locaux de friches et l'inventaire national des friches nécessite-t-elle l'accord préalable du propriétaire de la friche?

Non. En effet, dans la mesure où les informations sur les friches destinées aux inventaires locaux et à l'inventaire national des friches ne relèvent pas de la vie privée des propriétaires et ne comportent aucune donnée à caractère personnel les concernant, les administrations sont tenues de les diffuser dans le cadre des inventaires en open data prévus à l'article D. 111-55 du code de l'urbanisme, sans nécessité d'obtenir l'accord préalable des propriétaires de friches.

Le webinaire 2024 (2)

Dimension décisionnelle

- La sensibilité des informations est souvent mise en avant (risques politiques, stratégiques, ou sensibles).
- Manque de temps, d'ingénierie et de moyens pour qualifier correctement les friches et mettre à jour les données.
- Multiplicité des outils et interlocuteurs compliquant la coordination.

Données et indicateurs fréquemment utilisés ou demandés

- Emprises au sol des bâtis
- Taux de logement vacant
- Taux d'espace urbanisé
- Type de propriété
- Zonage d'urbanisme
- Présence dans périmètres environnementaux et risque naturel
- Informations sur la pollution

Le webinaire 2024 (3)

Améliorations souhaitées....

- Clarification des règles juridiques autour de la déclaration de friches.
- Renforcement de la cohérence et uniformité des méthodes de repérage.
- Amélioration de la qualité, mise à jour et traçabilité des données.
- Meilleure communication et sensibilisation des décideurs sur la valeur stratégique des données sur les friches.
- Coordination renforcée entre acteurs et outils pour faciliter les remontées.

→ Q5 - L'inscription d'une friche dans les inventaires locaux de friches et l'inventaire national des friches nécessite-t-elle l'accord préalable du propriétaire de la friche?

Non. En effet, dans la mesure où les informations sur les friches destinées aux inventaires locaux et à l'inventaire national des friches ne relèvent pas de la vie privée des propriétaires et ne comportent aucune donnée à caractère personnel les concernant, les administrations sont tenues de les diffuser dans le cadre des inventaires en open data prévus à l'article D. 111-55 du code de l'urbanisme, sans nécessité d'obtenir l'accord préalable des propriétaires de friches.

POURQUOI contribuer à CARTOFRICHES ?

Échelle nationale



Avoir des données nationales pour éclairer les politiques publiques

Échelle collectivité

EPCI



Commune



- 1) Gain de temps au montage d'un observatoire
- 2) Gain de temps à la remontée d'information
- 3) Mise en visibilité des gisements fonciers

Échelle projet

Contour de la friche



Disposer des 1ères informations utiles au projet

Chiffres clés : inventaire et caractéristiques générales



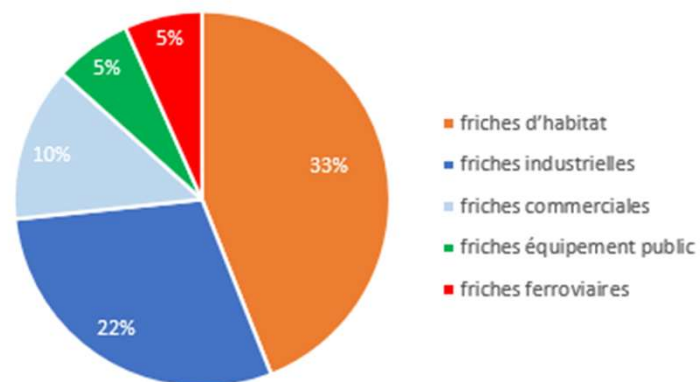
15 000 friches localisées

(identifiées et validées par Cerema ou observatoires locaux)

+

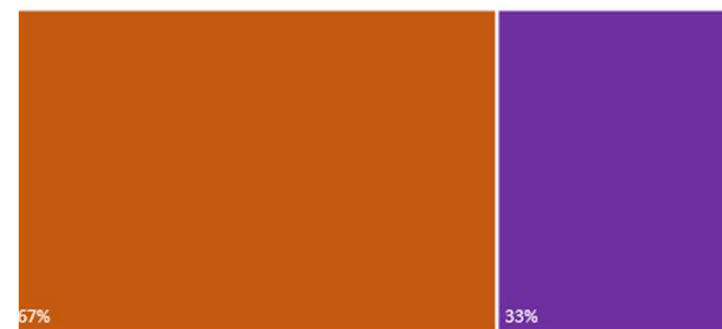
+ 13 000 terrains potentiels

(≈ 60 000 ha) non encore vérifiés



Surface des friches

■ plus de 0,5 ha ■ moins de 0,5 ha



2/3

des friches situées en zone urbanisable
(pas de changement de zonage PLU nécessaire)

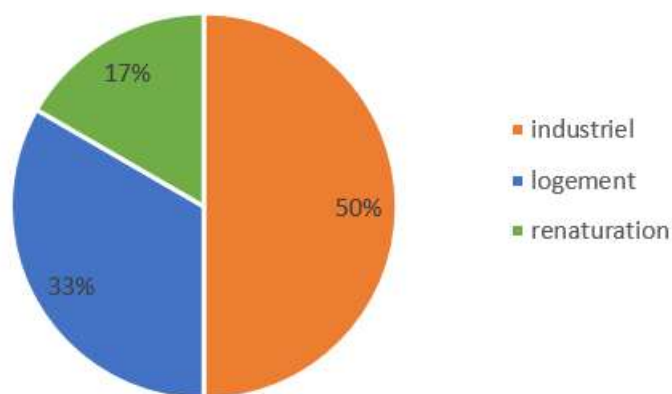


1/3

des friches se trouvent en zone tendue pour l'habitat (A-B)

Chiffres clés : mobilisations possibles

usages potentiels de la friche au regard de ses caractéristiques et de sa localisation



2 400
friches déjà en
reconversion

via observatoires locaux

≈ 8 000
ha en projet

5 800 ha
de friches ont
bénéficié du
Fonds vert



Les nouveautés

Nicolas Pelé, Responsable
d'études foncier et territoires
Cerema

Les nouveautés de Cartofriches – description de la friche

Objectif : faire gagner du temps aux observatoires locaux & apporter les informations les plus utiles aux futurs porteurs de projets

Meilleure description de la friche et de son environnement

+ 30 variables calculées par le Cerema

- + Données relatives à la propriété +3 *indicateurs*
- + Surface +2
- + Zonage d'urbanisme +5
- + Présence sur un site économiques +2
- + Pollution des sols +1
- + Bâti, emprise au sol et taux d'espace urbanisé +5
- + Zone d'Accélération EnR et distance à un poste électrique +2
- + Couvert végétal avec l'OCSGE +1
- + Zonages environnementaux (ZNIEFF, Natura2000, réserve naturelle) +3
- + Monuments historiques +2
- + Accessibilité aux transports (gare et échangeur autoroutier) +2
- + Proximité à une ITE fret +2
- + Présence de logements vacants +1
- + Risques (naturels et technologiques) +2
- + Potentiel de gain écologique de POGEIS +1

Les nouveautés de Cartofriches – description de la friche

Objectif : faire gagner du temps aux observatoires locaux & apporter les informations les plus utiles aux futurs porteurs de projets

Meilleure description de la friche et de son environnement

+ 1 résumé de la situation de la friche

RÉSUMÉ DE LA FRICHE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Il n'y a aucun projet connu à ce jour sur la friche. La friche appartient à un propriétaire privé. Sa surface est supérieure à 5 hectares, avec une emprise de bâti inférieure à 1ha. Elle est située dans une zone d'activité. La friche est située dans une commune classée en zone A au titre du zonage ABC. La friche est située à proximité d'un périmètre de ZNIEFF, Natura2000 ou réserve naturelle et hors trame verte et bleue connue. La friche possède un fort potentiel de gain écologique. Concernant l'exposition aux risques, elle n'est pas soumise à un risque naturel et n'est pas soumise à un risque technologique. Concernant l'accessibilité aux transports, elle est à plus de 5km d'un échangeur autoroutier, à plus d'1km d'une gare et à moins d'1km d'une Installation Terminale Embranchée fret en mauvais état.

Les nouveautés de Cartofriches – indices de mutabilité

Objectif : préflécher des usages de la friche au regard de ses caractéristiques

Calcul pour l'ensemble des friches sans projet grâce à l'enrichissement de données du Cerema

+ Méthode transparente

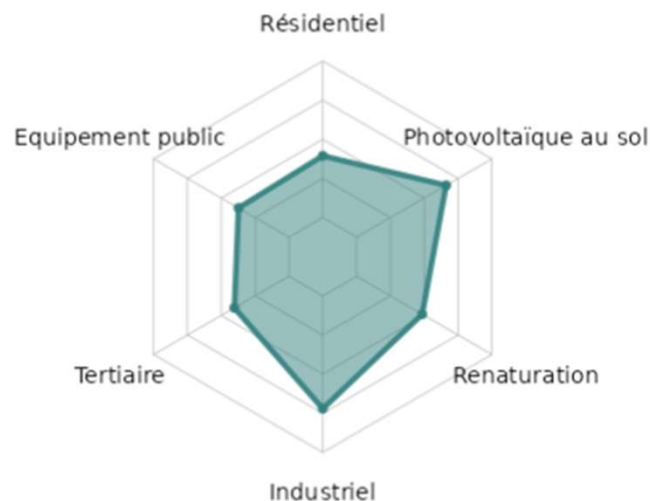
+ possibilité d'affiner les résultats en renseignant directement des informations

Indice de mutabilité = indicateur qui évalue la potentialité d'une friche à être reconvertie vers différents usages (résidentiel, économique, renaturation, etc.) en fonction de ses caractéristiques propres et de son environnement.

Cet indice est calculé à partir de critères tels que la surface, la présence de pollution, les raccordements, la qualité des accès, la proximité d'espaces verts ou d'infrastructures, et d'autres facteurs qualitatifs ou chiffrés.

Les nouveautés de Cartofriches – indices de mutabilité

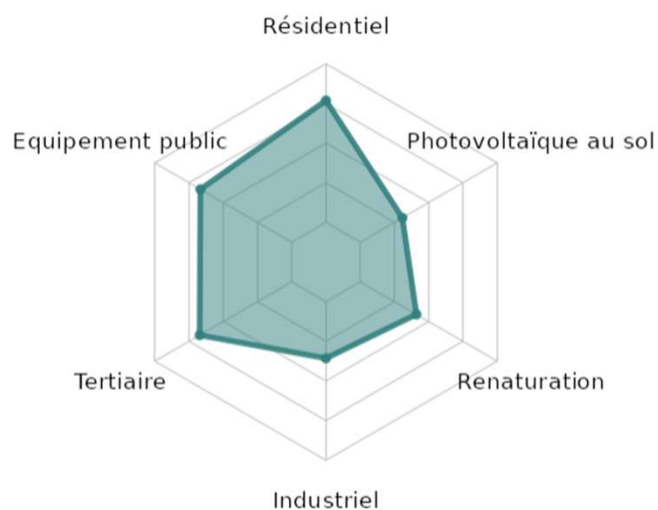
Il n'y a aucun projet connu à ce jour sur la friche. La friche appartient à un propriétaire privé. Sa surface est supérieure à 5 hectares, avec une emprise de bâti inférieure à 1ha. Elle est située dans une zone d'activité. La friche est située dans une commune classée en zone A au titre du zonage ABC. La friche est située à proximité d'un périmètre de ZNIEFF, Natura2000 ou réserve naturelle et hors trame verte et bleue connue. Concernant l'exposition aux risques, elle n'est pas soumise à un risque naturel et n'est pas soumise à un risque technologique. Concernant l'accessibilité aux transports, elle est à plus de 5km d'un échangeur autoroutier, à moins d'1km d'une gare et à moins d'1km d'une Installation Terminale Embranchée fret en mauvais état.



Type de reconversion	Indice de mutabilité
Industriel	72 %
Photovoltaïque au sol	66 %
Renaturation	48 %
Tertiaire	40 %
Résidentiel	40 %
Equipement public	37 %

Les nouveautés de Cartofriches – indices de mutabilité

Il n'y a aucun projet connu à ce jour sur la friche. La friche appartient à un propriétaire privé. Sa surface est inférieure à 1 hectare, avec une emprise de bâti inférieure à 1ha, dont l'état est peu dégradé. Elle est située en zonage U. La friche est située dans une commune classée en zone B au titre du zonage ABC. La friche est située à proximité d'un périmètre de ZNIEFF, Natura2000 ou réserve naturelle et hors trame verte et bleue connue. Concernant l'exposition aux risques, elle n'est pas soumise à un risque naturel et n'est pas soumise à un risque technologique. Concernant l'accessibilité aux transports, elle est à plus de 5km d'un échangeur autoroutier, à moins d'1km d'une gare et à moins d'1km d'une Installation Terminale Embranchée fret en mauvais état.



Type de reconversion	Indice de mutabilité
Résidentiel	77 %
Tertiaire	67 %
Equipement public	67 %
Renaturation	41 %
Industriel	36 %
Photovoltaïque au sol	31 %

Les nouveautés de Cartofriches – indices de mutabilité

Pour en savoir plus concernant la méthode utilisée :

<https://cartofriches.cerema.fr/?mutabilite>

Méthodologie adaptée à partir des travaux de la DDT des Ardennes et de l'Ademe (Mutafriches)

Localisation en centre-bourg

Source : estimation à partir de la distance à la mairie (data.gouv.fr)

Localisation en centre-bourg	Résidentiel	Equipement public	Tertiaire	Industriel	Renaturation	PV au sol
Oui	Très positif	Positif	Positif	Très négatif	Neutre	Très négatif
Non	Très négatif	Négatif	Négatif	Très positif	Positif	Très positif

Cet indicateur a une pondération de 2.

Les nouveautés de Cartofriches – statistiques d'usage et d'impact

Indicateurs d'usage

70 000

VISITES PAR AN SUR
CARTOFRICHES.CEREMA.FR'

84 000

TÉLÉCHARGEMENTS DES
DONNÉES SUR
DATA.GOUV.FR ?
+ 4900 DEPUIS JANVIER 2025

44 083

UTILISATIONS VIA L'API
DONNÉES FONCIÈRES ?
DEPUIS MAI 2023

15 957

NOMBRE DE FRICHES
RECENSÉES DANS
CARTOFRICHES
+ 3300 DEPUIS JANVIER 2025

22

OBSERVATOIRES LOCAUX
CONTRIBUANT À
CARTOFRICHES ?
+3 DEPUIS JANVIER 2025

30

VARIABLES
AUTOMATIQUEMENT
RENSEIGNÉES PAR
CARTOFRICHES

Les nouveautés de Cartofriches – statistiques d'usage et d'impact

Indicateurs d'impact

40 %

SUPERFICIE DE LA FRANCE COUVERTE
PAR DES OBSERVATOIRES LOCAUX

800

HEURES GAGNÉES CUMULÉES POUR
INITIER UN OBSERVATOIRE LOCAL
GRÂCE À LA PRÉ-IDENTIFICATION DE
FRICHES POTENTIELLES À QUALIFIER

3 000

HEURES GAGNÉES CUMULÉES POUR
QUALIFIER LES FRICHES GRÂCE À
L'ENRICHISSEMENT DE DONNÉES
RÉALISÉ PAR LE CEREMA

389

COLLECTIVITÉS AYANT SOLlicité
URBANVITALIZ POUR APPARAÎTRE
DANS CARTOFRICHES

1 465

RÉUTILISATIONS DE CARTOFRICHES
VIA
MONDIAGNOSTICARTIFICIALISATION
DEPUIS MAI 2025

50

OBSERVATOIRES DE L'HABITAT ET DU
FONCIER UTILISANT CARTOFRICHES

Témoignages

Pauline Bodet, adjointe au chef du service
connaissance et conseil aux territoires, DDT28
Jean-Michel Kifouri, chargé de mission territorial,
DDT28
Clémence Gauthier, cheffe de projet
aménagement et stratégies foncières, Cerema
Amélia Ségui, chargée d'étude, Région SUD
Lucas Rodriguez, chargé d'étude foncier, Cerema