GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité



DÉMARRER ET STRUCTURER UN OBSERVATOIRE LOCAL DE FRICHES EN 6 ÉTAPES

ADEME
AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

RÉDACTION
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN/DHUP)
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema)
Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)

CONCEPTION ET MISE EN PAGE
La Netscouade

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES
En couverture et 4ème de couverture : Friche en Normandie © DGALN

Date de publication : octobre 2026

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

Ministère de la Ville et du Logement

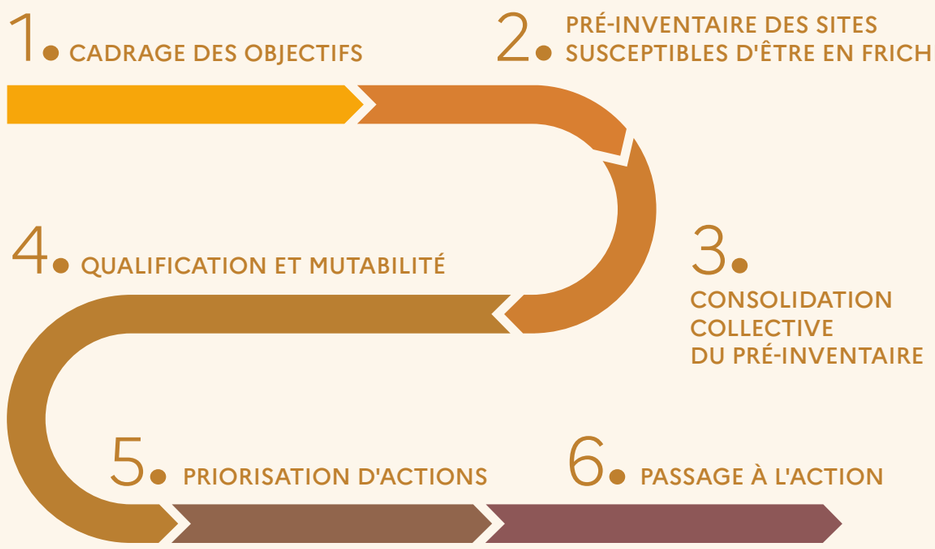
Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation

Ce document s'adresse aux acteurs publics et en particulier aux collectivités qui ne disposent pas encore d'un observatoire local de friches. Il fait bénéficier des retours d'expérience d'observatoires existants afin de gagner du temps et de l'efficacité.



LA SUPERFICIE DES FRICHES EN FRANCE EST ESTIMÉE JUSQU'À 155 000 HECTARES (Cerema, 2026), SOIT L'ÉQUIVALENT DE 7 ANNÉES D'URBANISATION (AU RYTHME DE 20 000 HA/AN).

DÉMARRER ET STRUCTURER UN OBSERVATOIRE DE FRICHES EN 6 ÉTAPES



DÉMARRER ET STRUCTURER UN OBSERVATOIRE LOCAL DE FRICHES EN 6 ÉTAPES

POURQUOI OBSERVER LES FRICHES ?

Connaître les friches présentes sur son territoire, c'est se donner les moyens :

- **D'identifier des opportunités**, c'est-à-dire des terrains susceptibles d'accueillir des projets de logements, d'activités, d'équipements publics ou d'espaces verts, ou encore de répondre aux éventuels besoins d'adaptation des territoires tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans un contexte de pression foncière, les observatoires des friches sont des outils essentiels pour soutenir le renouvellement urbain ;

- **D'anticiper les risques** liés à la pollution due à d'anciennes activités qui peuvent avoir des répercussions financières, juridiques et sanitaires importantes, si l'on programme le mauvais usage au mauvais endroit (ex : retour d'expérience sur la commune de Grézieu-la-Varenne).

L'analyse des friches constructibles est une obligation pour l'étude de densification avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ainsi que pour les Observatoires de l'Habitat et du Foncier dans le cadre des programmes locaux de l'habitat.

La loi ne désignant pas les structures responsables de l'observation locale des friches, dans la pratique, plusieurs structures ont les compétences pour les réaliser ou y contribuer, en premier lieu, les établissements publics fonciers (EPF), les agences d'urbanisme, les services de l'État et les régions.



Friche en Normandie © DGALN

QU'EST-CE QU'UNE FRICHE ?

Les observatoires doivent s'appuyer sur la définition de la friche inscrite au 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 ».

Cette définition précise les indices pour aider au repérage des friches. Il peut s'agir :

- d'une concentration élevée de **logements vacants** ou d'habitats **indignes** ;
- d'un ou **plusieurs locaux ou équipements vacants ou dégradés** par exemple suite à une cessation définitive d'activités ;
- d'une **pollution** identifiée ;
- tout cela contribuant à un **coût** significatif de recyclage de la friche.



Friche d'habitat à Bonifacio © Cerema

Ainsi, un terrain naturel, ou non bâti mais à usage ou à vocation agricole, n'est pas une friche au sens du code de l'urbanisme. Ce document ne traite pas des "friches agricoles", mais certains observatoires le font avec une approche spécifique.

La loi ne prévoit ni durée de vacance ni surface minimale. Il est possible de cibler certains types de friches à recenser en priorité selon les objectifs locaux (ex. : friches industrielles, friches de grande superficie, etc.).

BON À SAVOIR

- Le code de l'urbanisme précise que les inventaires locaux de friches « contribuent à alimenter un inventaire national ». Cet inventaire national est Cartofriches.
- La localisation et la qualification des friches polluées ou non constituent des données environnementales publiques. Le recensement de friches, y compris privées, ne nécessite pas l'accord préalable de leurs propriétaires.
- Il est possible pour les observatoires locaux de ne pas verser dans l'inventaire national les données relatives aux friches jugées sensibles localement.



Friche sécurisée à Dieppe © DGALN

QUELS MOYENS PRÉVOIR ?

Les moyens à déployer varient fortement selon plusieurs facteurs :

- le territoire concerné : surface, nombre et diversité des friches ;
- la méthode retenue : existence préalable de données, méthodes de repérage mobilisées, travail de terrain, niveau d'automatisation de la qualification des sites, anticipation ou non des mises à jour futures ;
- les modalités de gouvernance : implication de partenaires, réalisation en régie ou recours à des prestations externes ;
- les objectifs poursuivis : **inventaire « ponctuel »** incluant la qualification des friches, **observation** permettant un suivi dans la durée (ex. : en Grand Est), ou observatoire partenarial au service d'un **plan d'action** de reconversion (ex. : Limoges Métropole).

À titre indicatif, voici quelques exemples de réalisations et moyens alloués :

	Échelle de référence	Durée moyenne de réalisation	Coût indicatif (équivalents temps plein - ETP ou prestation externe)
Inventaire ponctuel	Département	6 mois	40 k€ à 80 k€ (soit 1 ou 2 ETP)
Observatoire actualisé	EPCI Plusieurs EPCI SCoT	10 à 18 mois	50 k€ à 100 k€ (soit 1 ou 2 ETP)* + animation et participation des partenaires (cf. tableau acteurs)
Observatoire et plan d'action	EPCI Plusieurs EPCI SCoT	15 à 21 mois	80 k€ à 200 k€ (soit 2 ou 3 ETP)* + animation et participation des partenaires (cf. tableau acteurs)

Source : synthèse issue de travaux menés par EDATER pour le compte de l'ADEME : enquête qualitative auprès de 10 porteurs d'observatoires de friches.
* Ce coût indicatif n'inclut pas le coût de mise à jour annuelle.



Friche hospitalière à Neuilly-sur-Marne © DGALN

Il existe des observatoires régionaux de friches (Normandie, Ile-de-France, Grand Est, Provence-Alpes-Côte d'Azur...). Quelle que soit l'échelle et les objectifs retenus, la mise en œuvre d'un inventaire ou d'un observatoire nécessite des compétences techniques, dans le champ de la donnée géographique, en aménagement du territoire et en urbanisme.

La mise à jour régulière des données constitue un enjeu essentiel pour un observatoire. Elle doit être anticipée dès la phase de conception afin d'intégrer, de manière pérenne, le temps et les coûts nécessaires à sa réalisation.

Plusieurs types de **financement** peuvent être mobilisés pour accompagner la mise en place d'observatoires des friches : le dispositif Planisols de l'ADEME, la mesure d'ingénierie du Fonds vert et l'offre sobriété foncière portée par la Banque des Territoires.

Des financements locaux peuvent être identifiés via AidesTerritoires. Pour les territoires "Petites villes de demain", "Action cœur de ville" et "Villages d'avenir", se rapprocher de l'ANCT.

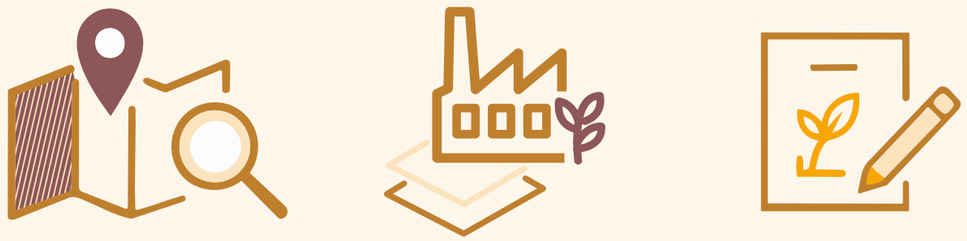
Pour un **accompagnement en ingénierie locale,** il est intéressant de se rapprocher des services de l'État (DREAL, DDT...), nombreux à animer des démarches d'observation locale des friches.

Le Cerema propose un parcours d'accompagnement : montage d'un observatoire, stratégie foncière croisant friches, besoins et projet de territoire, étude pré-opérationnelle sur un ou plusieurs sites. Il anime l'inventaire national Cartofriches et apporte un premier service de conseil aux collectivités via UrbanVitaliz.

L'ADEME a élaboré deux guides sur la thématique des friches : l'intégration des friches à risque de pollution dans une stratégie territoriale et la reconversion des friches polluées. Elle met à disposition des territoires deux outils, Mutafriches pour qualifier et proposer le bon usage sur le bon site et Bénéfriches pour mesurer les impacts socio-économiques d'un projet en renouvellement urbain.

Les agences d'urbanisme sont des outils d'ingénierie territoriale au service de leurs territoires membres. Elles ont développé une expertise conséquente dans les enjeux territoriaux et notamment concernant l'identification des friches et leur potentialité.

DE L'OBSERVATION À L'ACTION



Montage d'un observatoire → **Stratégie foncière** → **Étude pré-opérationnelle**

ÉTAPE 1
CADRAGE DES OBJECTIFS

Il est important dès le début de la démarche de clarifier les intentions et le périmètre de l'observatoire. Exemples :

- Un EPF engage un recensement dans une optique opérationnelle, pour identifier des sites sur lesquels les collectivités souhaitent bénéficier d'un soutien.
- Un EPCI porteur d'un Programme local de l'habitat (PLH) souhaite identifier des friches pour produire du logement en priorité dans les espaces déjà urbanisés (ex. : Val de Fensch).

Plus un observatoire est intégré à la planification du territoire (schémas régionaux, SCoT, PLUi...) ou au sein d'un observatoire plus large (habitat et foncier, développement économique...), plus il pourra servir à la mise en œuvre des politiques locales d'aménagement.

Quels acteurs associer à l'observatoire ?

Quelle que soit la structure qui porte l'observatoire, il est important de mobiliser dès le début les acteurs concernés.

ACTEURS	RÔLES POSSIBLES
Collectivités	• Connaissance terrain (localisation, historique, pollution, état du site et environnement immédiat) • Portage politique, indispensable à la réussite et la pérennité de l'observatoire • Planification et stratégie territoriale
État[1], ADEME, Régions ou EPF	• Possibilité de financement des observatoires en fonction des dispositifs d'aide en vigueur sur le territoire • Mise à disposition de ressources méthodologiques et/ou de données
EPF, collectivités, aménageurs	• Connaissance terrain • Stratégie foncière, portage foncier et (proto) aménagement
Agences d'urbanisme, Cerema, bureaux d'études *si réalisation de l'observatoire hors régie*	• Connaissance terrain • Accompagnement en ingénierie (cartographie, vérification de terrain, proposition de projet de territoire...) • Appui à la planification et à la stratégie territoriale

[1] Les services de l'Etat en région (DREAL, DRIEAT, DEAL) ou en département (DDTM, UD) peuvent aussi porter des démarches d'observatoires locaux des friches, qui associent les collectivités et autres acteurs des territoires.

ÉTAPE 2
PRÉ-INVENTAIRE DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EN FRICHE

Pour les territoires non encore couverts par un observatoire local, Cartofriches propose une première liste de sites potentiellement en friche (données Basias et Basol).

Ce pré-inventaire doit être complété localement.
Afin d'harmoniser les pratiques et d'aider les collectivités à gagner du temps dans ce travail technique, l'ADEME et des agences d'urbanisme proposent une approche géomatique de pré-identification des friches à partir de données nationales et locales accessibles gratuitement.

Cette pré-identification automatisée doit encore être consolidée par une expertise locale collective.

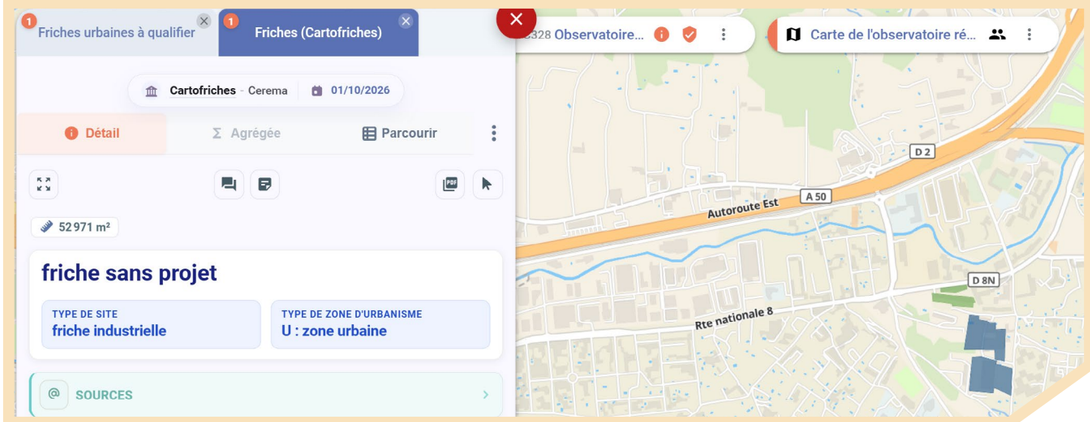
ÉTAPE 3
CONSOLIDATION COLLECTIVE DU PRÉ-INVENTAIRE

Plusieurs approches complémentaires sont mobilisables pour consolider les données :

- Des **temps collectifs** de présentation des résultats et de suivi de l'observatoire entre élus, techniciens et partenaires,
- Des **visites de terrain** pour valider certaines données et permettre une appropriation locale de l'observatoire,
- Des **outils collaboratifs** pour faciliter le travail technique.

UrbanSIMUL,
un outil collaboratif pour identifier les friches

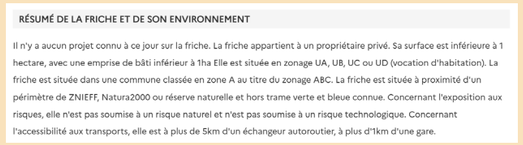
L'outil UrbanSIMUL (Cerema), accessible en ligne gratuitement, permet de travailler de manière collaborative et simultanée. Cet outil ne nécessite ni logiciel ni compétences en cartographie et est conforme au Standard CNIG. Il peut être utilisé en groupe restreint, en toute confidentialité. La présence de données contextuelles (contraintes, enjeux, autres potentiels fonciers….) permet de démarrer rapidement une démarche d'observatoire partenarial.



ÉTAPE 4
QUALIFICATION ET MUTABILITÉ

La description de la friche et de son environnement constitue la première étape permettant de passer à l'identification et à la reconversion effective des sites. Pour faire gagner du temps aux observatoires locaux, l'inventaire national Cartofriches intègre plus d'une trentaine d'indicateurs, automatiquement renseignés par le Cerema.

Exemple d'une fiche d'informations sur Cartofriches


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 inférieure à 1 hectare, avec une emprise de bâti inférieur à 1ha Elle est située en zonage UA, UB, UC ou UD (vocation d'habitation). 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 plus d'1km d'une gare.

Après qualification de la friche et de son environnement, il est possible d'apprécier sa mutabilité. **La mutabilité d'un site correspond à sa capacité à changer d'usage** (logement, équipements publics, activités tertiaires, industrie, photovoltaïque ou renaturation).

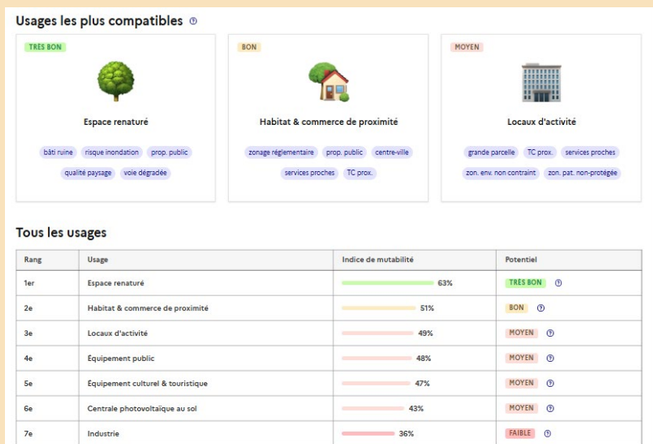
Selon les caractéristiques des friches (taille, localisation, bâti, pollution…), leur localisation, le contexte (risques, valeur écologique ou patrimoniale…) et le projet de territoire, il peut aussi bien être préférable de privilégier le renouvellement urbain (habitat, industrie, data center, bureaux…), ou au contraire de les désimperméabiliser ou renaturer (carence en espaces verts, inondations, îlots de chaleur urbains…).
Cartofriches intègre ces indicateurs de mutabilité : cela fait partie des avantages du versement des données à l'inventaire national.

Le calcul des indices de mutabilité fait l'objet d'améliorations continues par l'Ademe, le Cerema et la DGALN, et peut être adapté au contexte local et soutenir des objectifs spécifiques (ex. : l'EPF Normandie pour la renaturation ou l'Institut Paris Région à l'échelle des enjeux franciliens).

Mutafriches, un outil pour apprécier la capacité à changer d'usage

L'ADEME met à la disposition la fonctionnalité **Mutafriches**. Structurée autour de deux fonctions (la qualification automatique à partir de bases de données nationales et l'appréciation de la mutabilité des friches), elle évalue la compatibilité entre les caractéristiques des friches et plusieurs usages possibles de reconversion. Ainsi, elle alimente les réflexions des collectivités et des professionnels de l'aménagement en comparant les sites et indiquant ceux les plus adaptés en fonction de l'usage priorisé dans la stratégie territoriale.

Exemple de résultat sur une friche située en centre-ville, à proximité des commerces et services, le long d'un cours d'eau et dans un ensemble paysager remarquable. Ce type de résultat peut être obtenu sur l'ensemble des friches d'un observatoire et permettre des comparaisons.



Rang	Usage	Indice de mutabilité	Potentiel
1er	Espace renaturé	63%	TRES BON
2e	Habitat & commerce de proximité	51%	BON
3e	Locaux d'activité	49%	MOYEN
4e	Equipement public	48%	MOYEN
5e	Equipement culturel & touristique	47%	MOYEN
6e	Centrale photovoltaïque au sol	43%	MOYEN
7e	Industrie	36%	FAIBLE

ÉTAPE 5
PRIORISATION D'ACTIONS

Les potentialités et contraintes des friches doivent être mises en regard des besoins du territoire, pour :

- repérer les incompatibilités de destination en fonction des risques et enjeux environnementaux (zone inondable, pollution...) ;
- préparer les arbitrages entre usages concurrents et identifier les sites prioritaires.

Un temps de restitution publique des travaux de l'observatoire permet de mettre en valeur le portage politique dans la durée (ex. : Agglomération du Pays de Dreux).
Les observatoires ainsi constitués, avec des sites priorisés, ont vocation à être pleinement intégrés dans les documents de planification territoriale (SCoT, PLU(i)). Ces travaux sont reversés dans l'inventaire national Cartofriches, afin d'assurer la diffusion et la mise en visibilité large aux porteurs de projets. Cela évite à la collectivité de devoir créer un outil spécifique de datavisualisation.

Retour d'expérience du Grand Périgueux

Le Cerema accompagne Grand Périgueux dans son plan d'actions de reconversion des friches, à la suite d'une première étape d'inventaire, de qualification et d'évaluation du potentiel des friches.

Jacques Auzou, Président du Grand Périgueux : « Le Cerema a su proposer une méthodologie de travail répondant à nos attentes [...] nous avons pu aboutir à un réel outil d'aide à la décision mobilisable dans le cadre de la révision générale de notre PLUi, reproductible et à faire vivre au quotidien. »

Retour d'expérience de l'agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG)

L'AURG accompagne les territoires sur ces sujets depuis 2016 avec une démarche de recensement et de **priorisation des sites** en fonction des objectifs locaux (densification, sobriété foncière, renaturation). Ceci alimente les documents de planification et les stratégies territoriales (PLUI, PLH), en apportant une vision opérationnelle du foncier. Cette démarche implique des arbitrages: **toutes les opportunités ne sont pas activables immédiatement.** Au final, l'observation est au service d'une **planification plus réaliste et ancrée dans les capacités des territoires.**



Ancien site de la Société d'usinage des tubes électriques à Pont-à-Mousson - mise en sécurité du site opérée par l'ADEME © Patrick A. Martin

ÉTAPE 6
PASSAGE À L'ACTION

À qui s'adresser pour ...

... développer une stratégie foncière et du portage foncier de friches	EPF d'État ou local (ex. : SCoT de Metz Métropole, pages 34 et suivantes)
... intégrer sa stratégie foncière, dont les friches, dans les documents de planification et d'urbanisme, et monter des projets de réhabilitation	Une agence d'urbanisme, le Cerema, les bureaux d'études, ou les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)
... identifier des financements et aides à l'ingénierie	Aides Territoires, UrbanVitaliz, Planisols
... des conseils gratuits et personnalisés sur une friche	UrbanVitaliz (Cerema)
... chiffrer gratuitement les impacts socio-économiques d'un projet de réhabilitation d'une friche	Bénéfriches (ADEME)
... une demande de financement pour un projet de recyclage foncier	Mesure «recyclage foncier» (fonds vert) En savoir plus : voir page 38 et suivantes de ce guide publié par des agences d'urbanisme

PRÉVENIR L'APPARITION DE NOUVELLES FRICHES

Des outils juridiques et fiscaux sont mobilisables :

- identification des biens sans maîtres,
- identification et lutte contre l'habitat indigne, obligation de démantèlement et de remise en état d'un équipement commercial après 3 ans d'inexploitation,
- mise en demeure voire expropriation en cas de dégradation ou d'absence d'entretien par les propriétaires dans certaines zones d'activités économiques (ZAE)
- fiscalité sur les friches commerciales et les logements vacants.





GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité