



PLATEFORME
REGIONALE DU FONCIER
& DE L'AMENAGEMENT
DURABLE

Groupe de travail « Friches » Compte-rendu de la réunion du 8 septembre 2026

Participants

ADEME : C. Jarnigon	DDT 08 : N. Moreau
ADEUS : V. Flickinger	DDT 88 : P. Colnat
AGAPE : M. Rouquette	DDT 57 : Y. Grossmann
AERM : P. Ricour	DREAL GE : N. Valance, V. Dufour, F. Gouyau, M. Premel
AGURAM : Q. Monteiro	EPFGE : M. S. Thil
AUDC : T. Petre	Multipole Nancy Sud Lorraine : B. Lambert
Bassin de Pompey : S. Badina	Région Grand Est : T. Masciocchi, T. Guth, G. Bonneau, X. Laborde
Cerema : F. Deperraz	SCALEN : A. Vidal
Conservatoire espaces naturels CA : A. Marboeuf	SCoT Pays de Chaumont : N. Selsaf
Crédit mutuel aménagement foncier : V. Parra	

Ordre du jour :

- 1) Rappel des résultats précédents, objectifs et programme de travail
- 2) Définition d'une friche et observatoires existants
- 3) Ateliers
 - AT1 : Origine et changement d'usage de la friche
 - AT2 : Critères de sélection de friches
 - AT3 : Harmoniser sans gommer, intégrer les spécificités locales

1) Rappel des résultats précédents, objectifs et programme de travail

Le GT Friches PFAD 2019 / 2021 avait pour objectif de construire une communauté métier permettant de mieux accompagner les porteurs de projet s'attelant à cet enjeu. Partant de l'appel à projet dépollution exemplaire porté par la Région, l'Ademe et l'État, le GT avait permis de mieux identifier le rôle de chacun, de construire des logigrammes éclairant méthodologiquement comment reconverter une friche industrielle, et de faciliter l'installation de la mesure recyclage foncier de France Relance, puis du Fonds vert.

Les travaux menés par le GT friches sont disponibles sur [le site internet de la PFAD](#).

Le nouveau GT Friches a pour objectif d'aider à construire méthodologiquement l'observation des friches, de faciliter l'émergence d'une stratégie territoriale de conversion et de faciliter l'articulation des leviers de financement en fonction des typologies de friches rencontrées. Cet objectif général amène au séquençage suivant :

- Définir méthodologiquement les différentes typologies de friches ou à défaut projets entrant davantage dans une notion de remobilisation du foncier ;
- Structurer l'observation des friches, par des apports méthodologiques : quelles données constituer, quels outils mobiliser et quelles finalités de l'observation ;
- Apporter des éléments méthodologiques pour structurer une feuille de route territoriale de reconversion des friches : articuler observation et projet de territoire.

2) Une définition de la friche codifiée, précise et complète ; mais amenant des questionnements



Le législateur a introduit **une définition législative de la friche** :

- **article 222 de la loi climat et résilience du 22/08/21** :

codification de la définition d'une friche (**Art. L111-26 du Code de l'urbanisme**).

« 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. »

Complétée par deux articles réglementaires :

- **décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023** précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme, avec la prise des articles **D111-54** et **D111-55** du code de l'urbanisme

Pourquoi observer ?

Un besoin d'observation s'impose de plus en plus, sur différents champs :

- Mise en place de la loi C&R et de la logique de priorisation de la densification à l'extension
- Mise en place des observatoires locaux de l'habitat et du foncier
- Suivi des installations classées protection de l'environnement.

Une diversité d'observatoires et d'inventaires en région Grand Est : travail mené par l'EPFGE, recensement des agences d'urbanisme, initiatives des DDT (notamment 67, 52), etc.

3) Ateliers

- **Atelier 1 : Définir, observer, agir – Cas pratiques**

Objectif : Questionner la notion de friche à travers des exemples concrets (industriels, militaires, urbains, etc.) et déterminer si :

- Définition : Est-ce que ce cas contextuel répond à la définition d'une friche ?
- Observation : Faut-il l'intégrer dans un observatoire ?
- Action : Faut-il intervenir (financement, sécurisation, projet) ?

Cas étudiés et enseignements clés

Type de friche	Définition ?	Observation ?	Action ?	Enjeux soulevés
Site ICPE en cessation d'activité	☒ Oui	☒ Oui	⚠ Partiellement (attente du pollueur-payeur)	Respect des procédures avant action publique. Anticipation possible (études).
Friche ICPE en liquidation judiciaire	☒ Non (procédure en cours)	☒ Oui	☒ Oui (préparation)	Nécessité d'agir en amont malgré le cadre juridique. Exemple : Sodétal (Bar-le-Duc).
Ancien site industriel non suivi	☒ Oui	☒ Oui	⚠ Selon priorités	Risque d'invisibilisation (ex. : forges de Nantois). Pollutions inconnues.
Friche militaire artificialisée	☒ Oui	☒ Oui	⚠ Complexe	Coûts de dépollution prohibitifs (ex. : fort de Plesnois). Sécurisation prioritaire.
Friche d'équipement (hôpital)	☒ Oui	☒ Oui	☒ Oui	Anticipation dès l'annonce de fermeture (ex. : hôpital Sainte-Blandine à Metz).
Copropriétés insalubres	☒ Oui (si irrémédiable)	☒ Oui	☒ Oui	Complexité juridique et financière
Biens sans maître	⚠ Selon contexte	☒ Oui	⚠ Limité	Enjeu de sécurisation (ex. : villages en déprise). Procédure des "biens vacants".
Friches de grande ampleur (minières, forts)	☒ Oui	☒ Oui	⚠ Stratégique	Projets longs et coûteux (ex. : Mont Saint-Quentin). Renaturation vs reconversion.

Points en débat :

- Définition vs action :
 - Une friche peut être observée et préparée avant d'être officiellement qualifiée (ex. : liquidation judiciaire). → **importance de décorréliser la notion de définition de celle de critères d'actions, de financements.**
 - Critère temporel : Pas de consensus (de 0 à 3 ans d'inactivité selon les acteurs) → **importance de garder une flexibilité d'appréciation**
- Pollution et responsabilité :
 - Principe du pollueur-payeur vs urgence d'action publique (ex. : sites orphelins). → **anticiper tout en assurant de négocier l'aboutissement de la démarche**
 - Seuils de pollution : Absence de cadre clair pour les non-ICPE (ex. : cuves à fioul agricoles). → **Importance de figer un cadre de diagnostic en cas d'incertitude fonction du projet que l'on vise**
- Renaturation :
 - Friche végétalisée ≠ site sain (risques de pollution résiduelle, espèces invasives). → **Ne pas avoir un raisonnement automatique pour ne pas invisibiliser les pollutions (qui impactent les milieux)**
 - Outils : SNCRF (Sites Naturels de Conservation et de Renaturation Foncière) pour financer la dépollution écologique.

- **Atelier 2 : Critères et seuils d'observation**

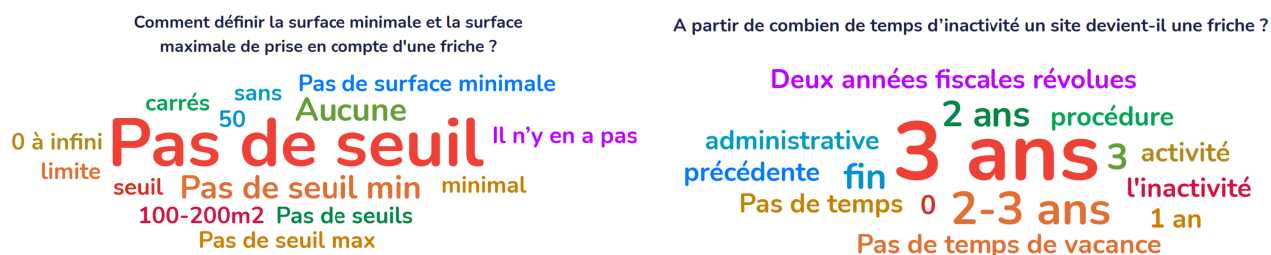
Outils : Wooclap pour recueillir les avis des participants sur plusieurs questions clés.

Questions et réponses synthétiques :

Question	Réponses majoritaires	Débats
1. Durée d'inactivité pour qualifier une friche	1 à 3 ans (mais cas par cas).	Anticipation vs attente réglementaire. Ex. : sites en pré-friche.
2. Taille minimale/maximale d'une friche	Pas de seuil fixe (de 100 m ² à 50 ha selon contextes).	Enjeu de cohérence territoriale d'observation
3. Seuil de pollution pour les non-ICPE	Diagnostic systématique recommandé (même pour petits sites).	Coût vs risque (ex. : cuves agricoles). Responsabilité du maire (police des sols).
4. Critères pour une friche d'habitat	Vacance > 2 ans + insalubrité irrémédiable + taille significative (ex. : 10 logements).	Complexité des copropriétés dégradées (coûts de démolition).

5. Bascule vers la nature (marqueurs écologiques)	Couvert végétal stable + absence de pollution résiduelle dangereuse.	Renaturation ≠ absence d'action (sécurisation, espèces invasives).
6. Observation des friches en renaturation	Oui, avec critères écologiques (biodiversité, sols fonctionnels).	Financement possible via fonds verts (ex. : ZAN).

Quelques nuages de mots produits suite aux réponses des participants :



Points de convergence :

- Flexibilité : Pas de seuils rigides, mais adaptation aux enjeux locaux (ex. : pression foncière en Île-de-France vs déprise rurale).
- Diagnostic pollution : Obligatoire même pour les petits sites (risque juridique et sanitaire).
- Observatoires : Nécessité de croiser les données (EPFGE, DDT, agences d'urbanisme) pour éviter les doublons et angles morts.
- **Atelier 3 : Spécificités locales et cadre commun**

Question : Quels éléments locaux ne doivent pas être effacés par un cadre régional harmonisé ?

Retours des participants :

- Diversité des typologies :
 - Friches cultuelles (églises, écoles) souvent oubliées.
 - Équipements publics (hôpitaux, casernes) : enjeux de reconversion rapide.
 - Sites transfrontaliers (ex. : bassins sidérurgiques).
- Outils et méthodes :
 - Cartofriches : Utile mais nécessite des mises à jour régulières (ex. : doublons en Alsace).
 - Observatoires locaux : Complémentaires aux données régionales (ex. : DDT Haute-Marne).
- Financements :
 - Exemplarité : Montrer les succès de reconversion (ex. : caserne de Châlons) pour lever des fonds.
 - Fonds verts : Adaptation aux projets de renaturation (ex. : friches minières).

Risques à éviter :

- Uniformisation excessive : Perte des spécificités territoriales (ex. : déprise rurale vs métropoles).
- Invisibilisation :
 - Sites petits ou isolés (ex. : biens sans maître).
 - Friches masquées par la végétation (ex. : forts militaires).



4) Conclusion

5 messages clés

- **La friche est un concept dynamique** : pas de définition unique, mais une graduation (de la pré-friche à la reconversion).
- **L'observation doit être proactive** : anticiper même avant la qualification officielle (ex. : liquidation judiciaire).
- **La pollution est un critère transversal** : diagnostic systématique, y compris pour les site non industriels.
- **La renaturation n'est pas une solution par défaut** : c'est un choix de projet qui passe par la sécurisation du site la dépollution, et la restauration des fonctionnalités du sol et des milieux.
- **L'harmonisation ne doit pas gommer les spécificités** : flexibilité locale (ex. : seuils adaptés, typologies variées).