



Les friches, levier d'optimisation territoriale ?

Sarah Dubeaux, Docteure en géographie et aménagement, Déléguée Générale- LIFTI

Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes

Fondé en 2016,

Reconnu d'intérêt général,

Fait travailler ensemble **acteurs publics, privés et académiques,**

Pour inventer des solutions durables et équilibrées, et réinventer nos façons d'utiliser et de préserver le foncier.

Décloisonner les réflexions face à :

- La crise climatique,
- La raréfaction des sols
- pressions socio-économiques.

OCT. 2022

GUIDE PRATIQUE DE LA RECONVERSION DES FRICHES



Le LIFTI

Un outil pédagogique et méthodologique
pour adopter la sobriété foncière
et accélérer la transition écologique



NANCY, 2025


Assises Nationales du Foncier et des Territoires

ACTES




RESPONSABILITÉ & ENVIRONNEMENT


*« Se défier du ton d'assurance qu'il est si facile de prendre et si dangereux d'écouter »
Charles Coquebert, Journal des mines n°1, Vendémiaire An III (septembre 1794)*



Préserver les sols



Notre site



Publiées avec le soutien
de l'Institut Mines Télécom

Quelques ressources

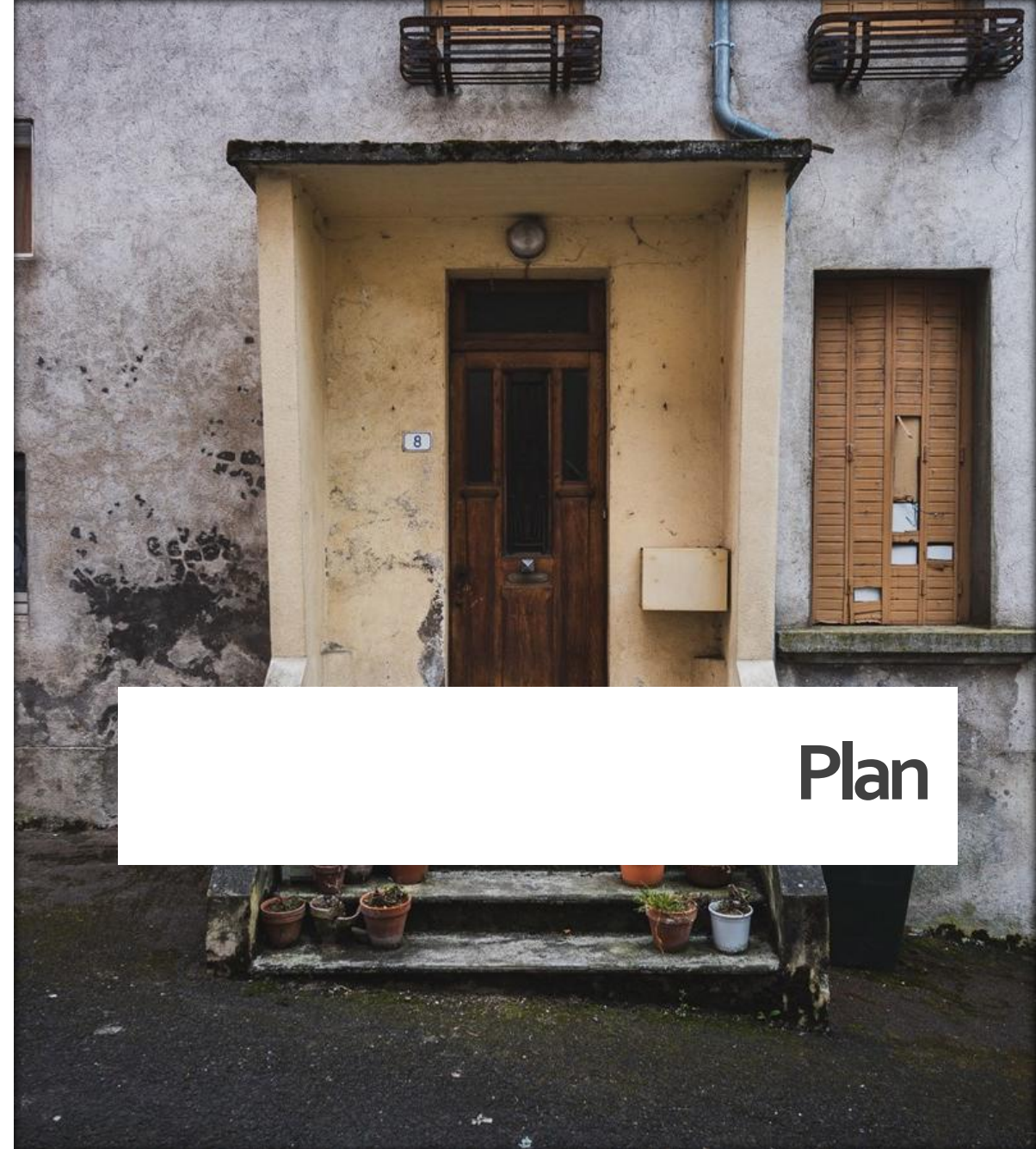
- ❑ PL de simplification qui revient sur les limites du ZAN
- ❑ Tribune du 13 avril 2026 publiée dans le Monde par d'anciens Ministres de la transition écologique (Christophe Béchu, Agnès Pannier-Runacher)
- ❑ La création de friches



L'article 15 du projet de loi de simplification ne réindustrialise pas la France (...) **il promet la France moche, celle du hangar et de la friche, au détriment des agriculteurs.**



- ❑ La friche, les friches, parcours sémantique et imaginaire,
- ❑ Approches des friches et faux-amis



□ Une origine agricole :

XIIIe : « la terre gagnée sur la mer grâce aux digues et destinée aux cultures » ; « une terre qu'on laisse reposer »

Défrichage, friche et jachère

XVe : « ce qu'on laisse sans soin »



**La friche, une origine
agricole**

- 2ème moitié du XIXe : la « friche urbaine »

Une accélération

La déprise industrielle (emprises, pollutions, etc)

« un terrain anciennement utilisé pour l'industrie et tellement dégradé par son usage antérieur qu'il ne peut plus être utilisé sans transformation et nettoyage. » (DATAR, 1991, 8)



© Olivier Rault - stock.adobe.com



« Carcasses d'usines, ferrailles, terrains vagues constituent une image négative, une "blessure". Au contraire, la conversion d'une friche provoque souvent une mobilisation, capable de créer une dynamique de développement. C'est l'objectif qu'ont poursuivi, avec constance, l'État et les collectivités locales depuis la mise en œuvre en 1986 d'une politique systématique de réhabilitation des friches industrielles. »

(DATAR, 1991, 3)

Eric Fottorino

LA FRANCE

EN

FRICHE



Lieu Commun

« La France en friche !

L'image déplaît à notre société civilisée, qui, siècle après siècle, dans chaque intervalle laissé par les guerres, s'est évertuée à défricher. Habitué à ses paysages humanisés, à l'ordre éternel des champs, l'Hexagone n'ose plus se regarder en face, de peur de se découvrir de bien curieuses rides.

La France se désertifie autant qu'elle se défigure. Aux friches industrielles d'hier s'accolent les friches rurales et humaines du III^e millénaire.

La Lozère n'est plus seule à avoir les traits défaits d'un no man's land. Il faut regarder le Nord-Pas-de-Calais, les terrils abandonnés par les mineurs – ceux qui chauffaient le monde – surplombant les terres sans paysans qui ne nourriront plus personne. »



**BYE BYE LES FRICHES,
BONJOUR LES
LOGEMENTS NEUFS !**

*7 200 logements (dont 650 unités au
Hudon) vont être livrés au cours
des années 2010-2015. Ils seront
principalement construits à
Dorval, pour répondre à la demande de
logement.*

□ Début des années 2000

Le temps du renouvellement urbain et du recyclage des friches

Les friches comme territoires de projets urbains

Vers la fin des grands ténements fonciers



**La friche vecteur de
recyclage**



Freiräume für PACKEN SIE'S AN! BÜRGERTRÄUME

FREIFLÄCHEN BIETEN IHNEN RAUM!

Leipziger Freiheit



»Sie träumt vom großen Blumenbeet mitten in der Stadt. Warum nicht genau hier ein Sonnenblumenfeld?»

Infos unter: 0341/123 54 77



Stadt Leipzig
Urbaner Stadterneuerung
und -bau

Text für Projektinformationen Raum für Projektinformationen temporäre Vermittlung von ungenutzten Freiflächen Text für Projektinformationen Raum für Projektinformationen temporäre Vermittlung



- Loi climat et résilience (22 août 2021) :
 - l'entrée du sol dans l'aménagement

Artificialisation = l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage (art. L101-2-1 du CU)

- la notion de services écosystémiques
- [Directive européenne sur les sols \(26 novembre 2025\)](#)



La friche non-bâtie

- Reconsidérer les ressources (naturelles) des territoires : [TA de Toulon \(23 février 2024\)](#) : confirmation de l'annulation d'un permis de construire sur la commune de Fayence (Var) pour manque d'eau.

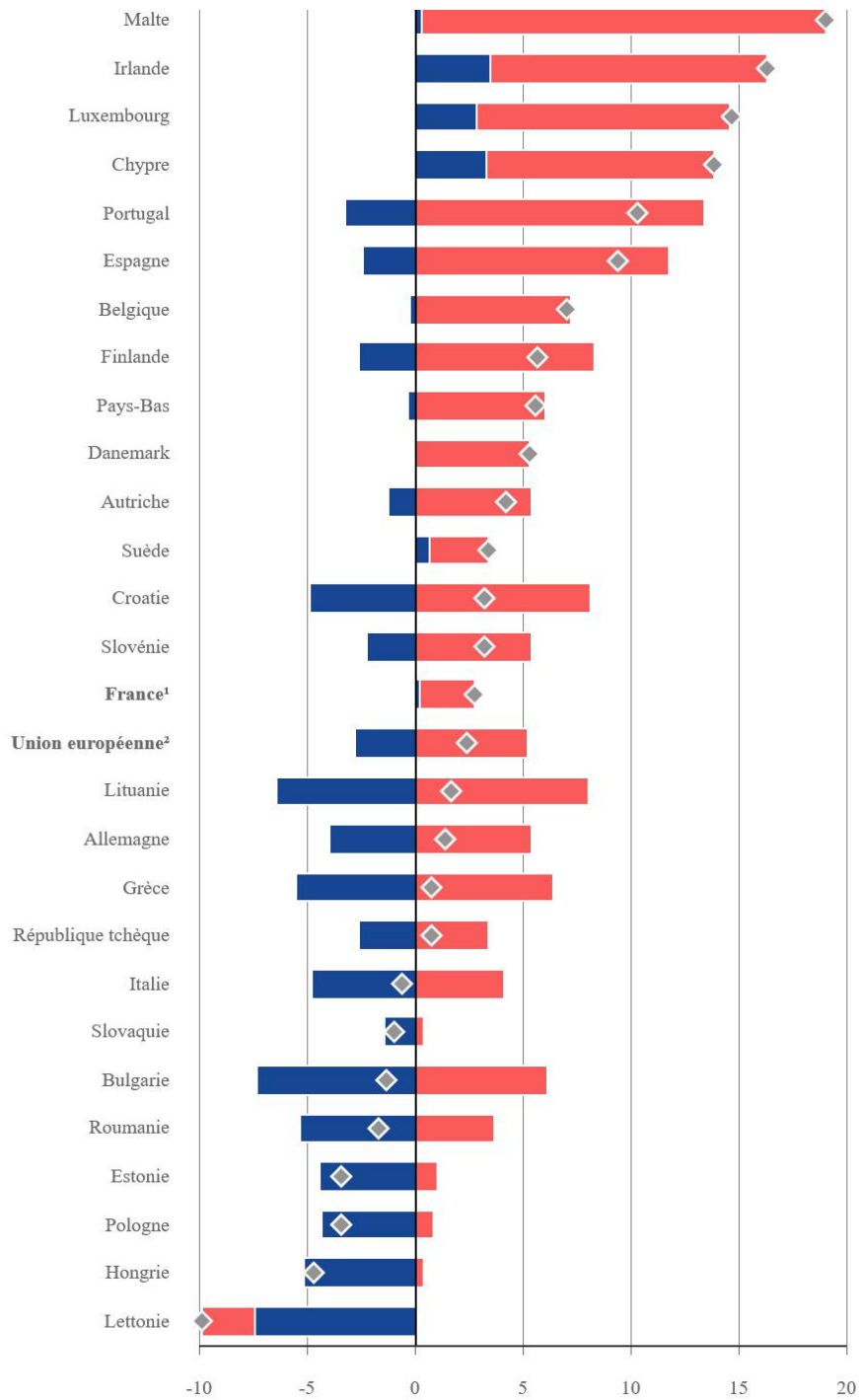


**La prise de conscience du
sol**

- ❑ Les friches comme symptômes de transitions socio-économiques rapides
- ❑ Une Europe vieillissante et en baisse démographique
- ❑ Le passage des friches à la considération de la vacance et sous-utilisation



Transitions sociétales



■ Variation naturelle de la population
■ Solde migratoire et ajustement statistique
◆ Variation de la population

Source : INSEE, 2026, *Population et indicateurs démographiques dans l'UE, 2010-2024*

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2381480>

Vieillessement et ralentissement démographique en UE

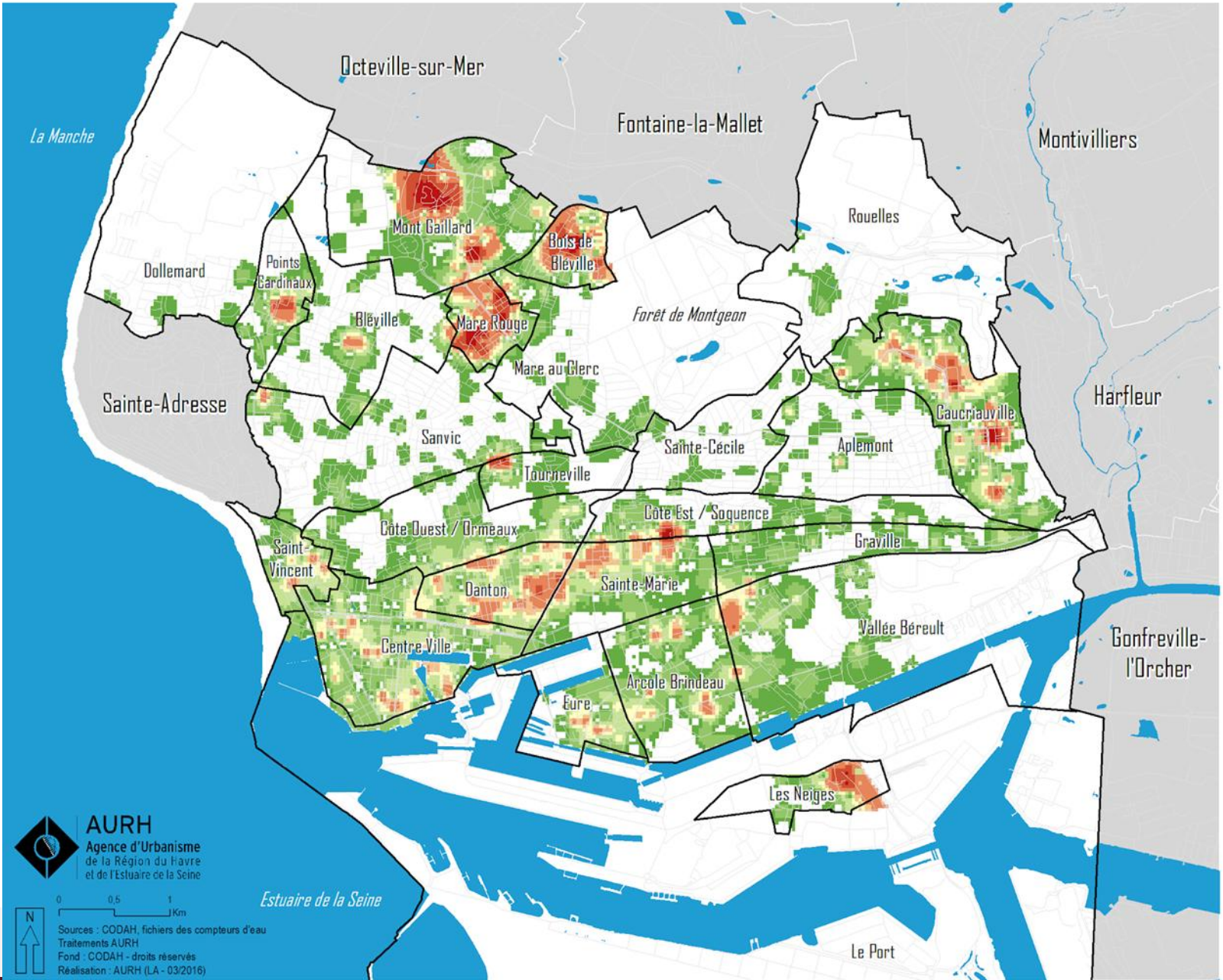
Italie, Portugal : 24% de la population a 65 ans ou plus en 2014

UE : 21,3%

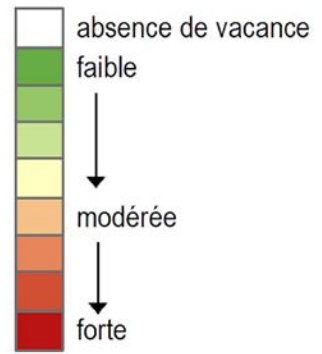
France : 21,2%

Belgique : 19,7%

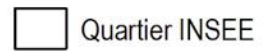
Nombre de logements vacants en 2005



Nombre de logements vacants
(vacance > à 3 mois et < à 3 ans)



Élément de contexte

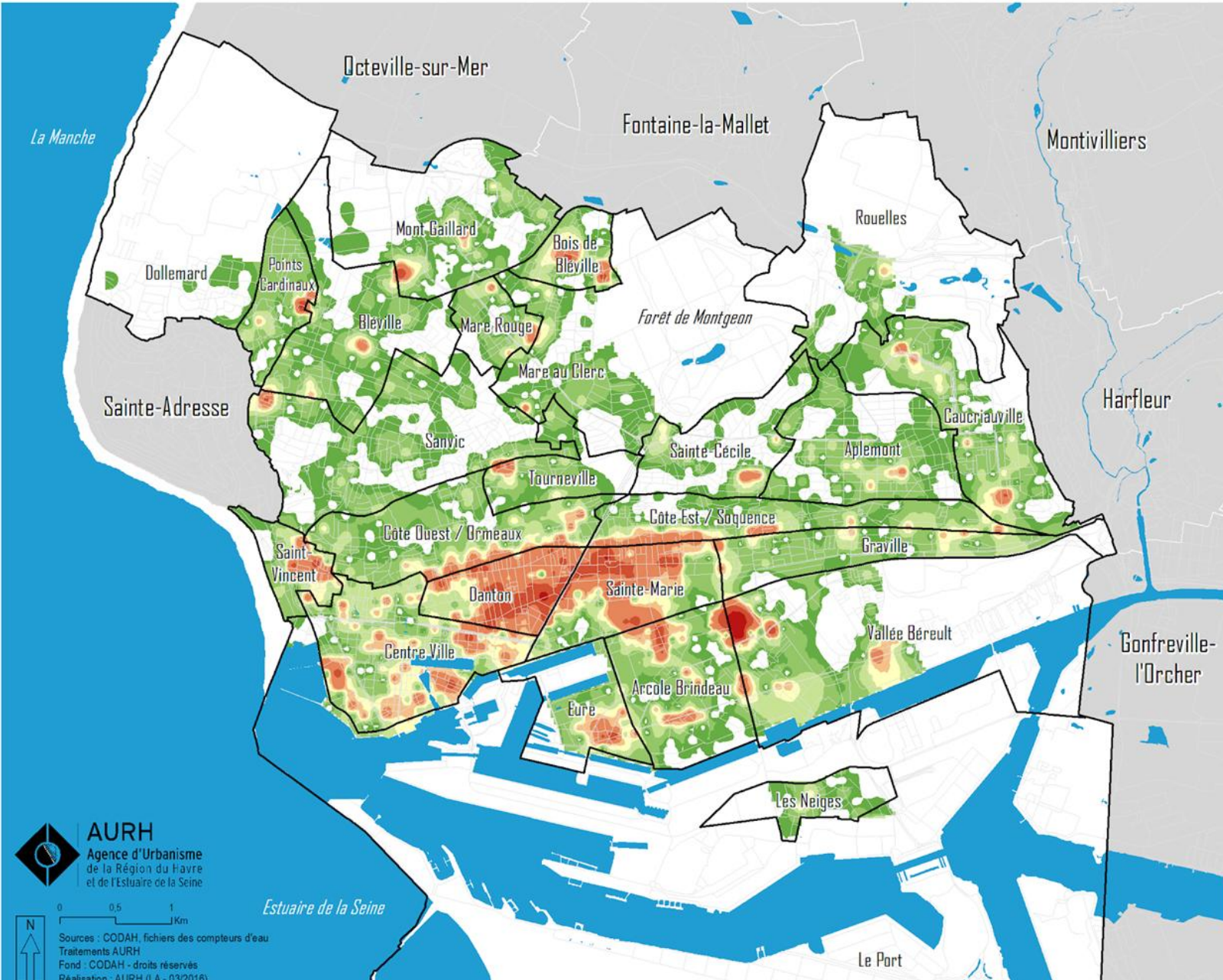


Une vacance globalement organisée (ANRU) dans les quartiers de grands ensembles

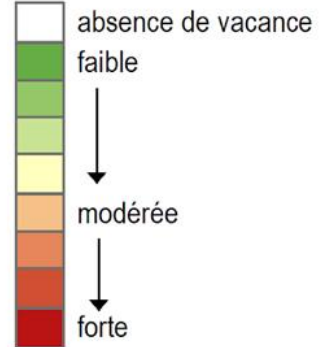
AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

0 0,5 1 Km
Sources : CODAH, fichiers des compteurs d'eau
Traitements AURH
Fond : CODAH - droits réservés
Réalisation : AURH (LA - 03/2016)

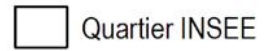
Nombre de logements vacants en 2015



Nombre de logements vacants
(vacance > à 3 mois et < à 3 ans)



Élément de contexte



Une vacance qui s'installe dans le centre patrimonialisé (UNESCO) et le centre ancien (multipropriétés)

AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

0 0,5 1 Km
Sources : CODAH, fichiers des compteurs d'eau
Traitements AURH
Fond : CODAH - droits réservés
Réalisation : AURH (LA - 03/2016)

Le comblement des friches : une production de la vacance



POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,0	-0,2	0,1	-0,1	-0,4	-0,4	-0,2	-0,1
due au solde naturel en %	0,9	0,7	0,7	0,5	0,4	0,4	0,4	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,0	-1,0	-0,6	-0,6	-0,8	-0,9	-0,6	-0,3
Taux de natalité (‰)	19,2	17,1	16,6	14,0	13,3	13,4	13,1	11,7
Taux de mortalité (‰)	9,8	9,6	9,6	8,8	8,8	8,9	9,3	10,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1968 au RP1999 dénombremments, RP2011 au RP2022 exploitations principales - État civil.

LOG T1bis - Catégories de logements

Échelle EPCI

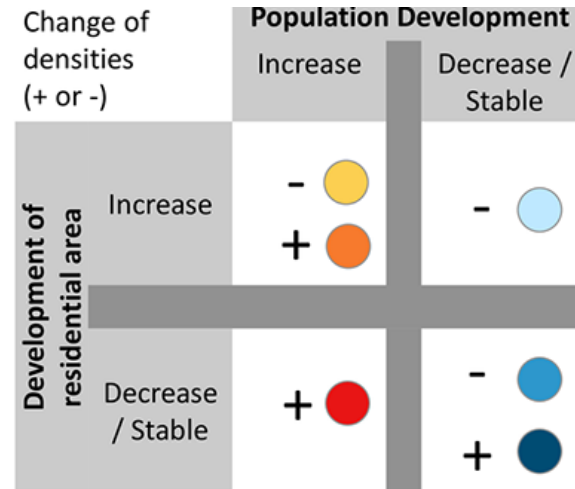
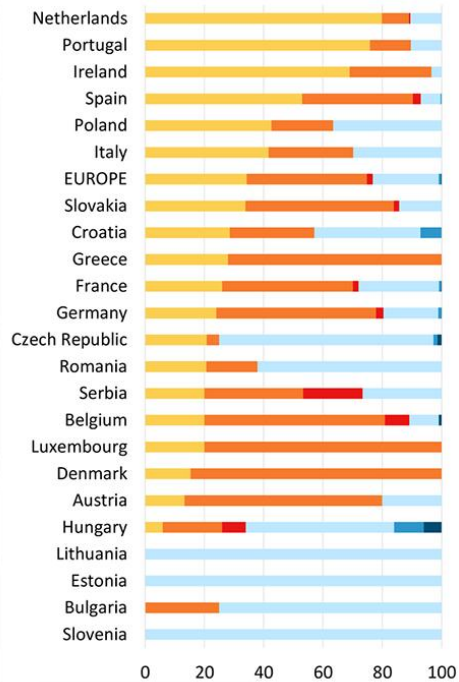
Catégorie de logement	2011	2016	2022
Résidences principales	91,6	88,9	88,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	1,8	2,3	2,8
Logements vacants	6,6	8,7	8,8

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025 .

Large urban areas*
(> 100.000 inh.)

Small and medium-sized urban areas
(< 100.000 inh.)

Frequencies of types [%]



Heuristic of types

How to read the figure

Upper left box: Density increases when the rate of population growth exceeds the rate of residential area growth; in the inverse case density decreases.

Lower left box: Density can only increase if population is growing but residential area is stagnating or decreasing.

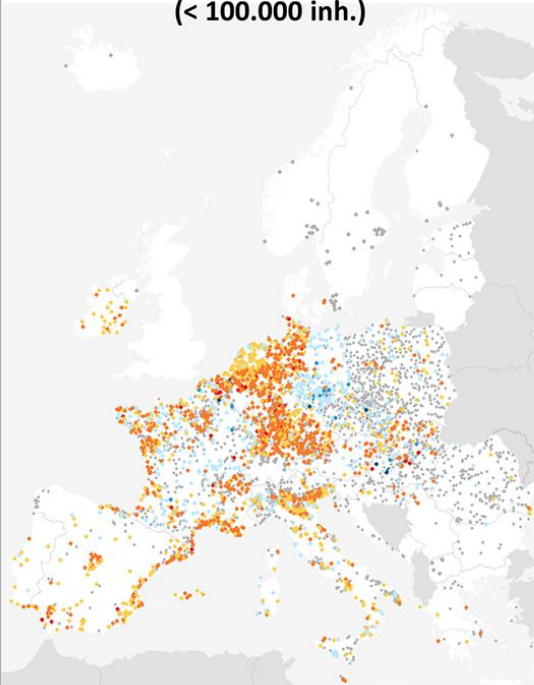
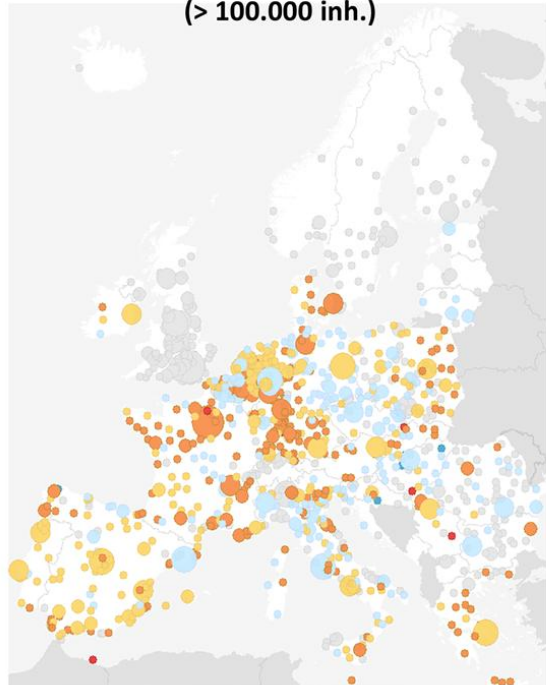
Upper right box: Density can only decrease if population is declining but residential area is increasing.

Lower right box: Density decreases when the rate of population decline exceeds the rate of residential area decrease; in the inverse case density increases.

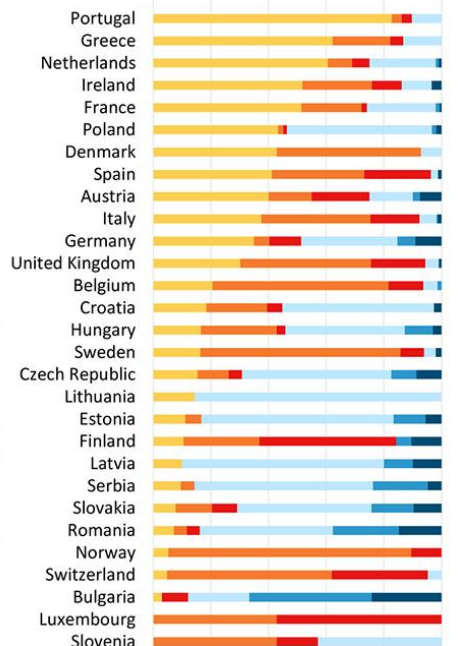
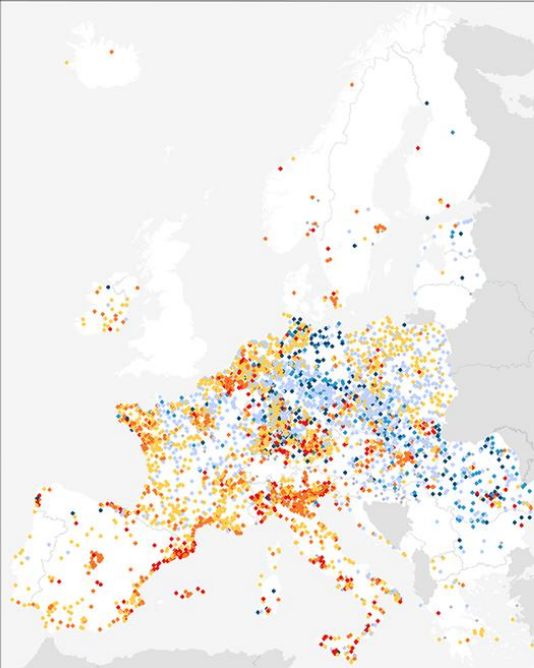
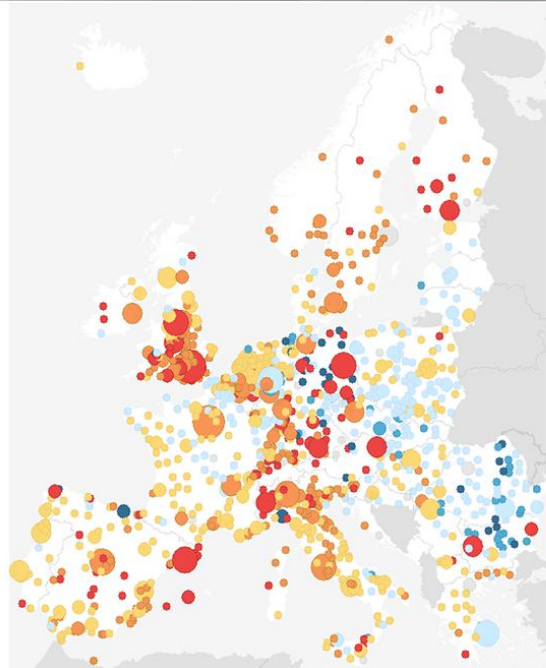
Source : Wolff et al., 2018, *Compact or spread? A quantitative spatial model of urban areas in Europe since 1990*, PLOS

<https://journals.plos.org/plosone/article/file?id=10.1371/journal.pone.0192326&type=printable> 24

1990 to 2000



2000 to 2010



Intervenir sur les friches, pas si simple !
(pollution, incertitudes, propriété,
voisinage, coûts, etc)

Un faux ami : le choc de l'offre

Dimension environnementale des
friches et services écosystémiques

La notion de projet territorial et de
stratégie foncière



Intervenir sur les friches



Conclusion

- ❑ Une très forte diversité de friches
- ❑ Des difficultés à connaître les friches : définition extensive, objet volatile (temporaire), sources et formalisation de données, etc.
- ❑ Une connexion au projet de territoire avec une diversité de projets possibles (construction, réhabilitation, préservation, etc)
- ❑ Les friches comme symptômes de changements sociétaux et de cycles d'usages...mais qui s'accélèrent et se déconnectent des besoins et usages locaux

- ❑ Du traitement de la friche à sa prévention : le passage au zéro déchet ?
- ❑ Réversibilité et mutabilité,
- ❑ Gestion et maintenance ; une nouvelle approche et pratique,
- ❑ L'acteur public comme garant de la pérennité des usages
- ❑ Prospective : quels changements sociétaux et valeurs foncières demain (RTC, RGA, inondations, etc) ?



**Anticiper les friches de
demain ?**