

# Fiche Synthèse **#1**

## **On dé-friche ?**



*Désossage du bâtiment de la SATAM – ancien site industriel – Falaise (14) - 2026*

**Faire le point sur la transformation des  
friches industrielles et commerciales**

Nos villes, nos zones périurbaines, certaines vallées industrielles, même nos campagnes héritent de friches. Derrière ce mot se cachent différentes réalités, mais bien souvent nous avons à faire à des bâtiments délabrés, des sols pollués, des verrues dans le paysage...

Leur emplacement est pourtant bien souvent situé dans des zones stratégiques : à proximité d'axes de mobilité, dans des zones d'activité en mutation économiques.

Certains des bâtiments qui peuplent ces friches peuvent avoir des qualités patrimoniales, structurelles ou historiques à mettre en valeur.

Dans un contexte où l'on tente de limiter l'artificialisation des sols (loi ZAN), ces espaces peuvent devenir des opportunités, encore faut-il savoir quels leviers mobiliers, et comment se faire accompagner.

L'objet de ce document est de pouvoir synthétiser quelques outils, documents, références, et contacts permettant de faciliter la réussite de votre projet de réhabilitation de friche.



## Friche ?

Tout d'abord une définition (donnée dans le code de l'urbanisme): sont considérés comme friches

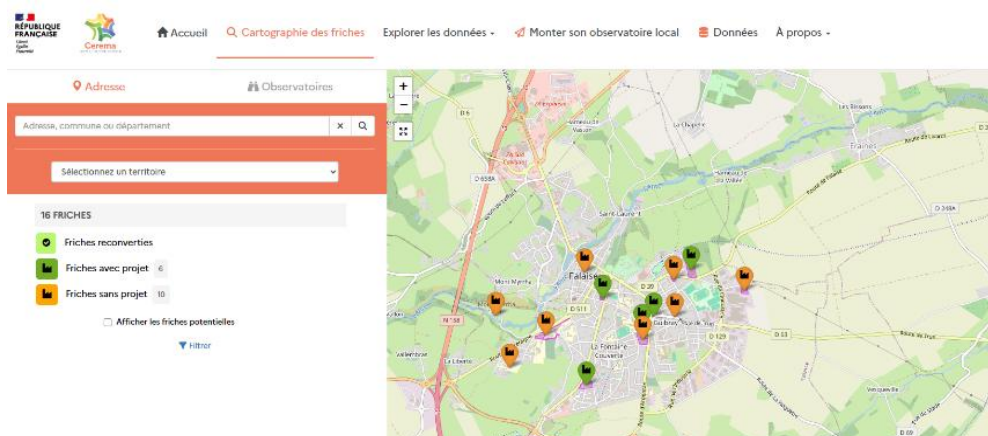
- Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

# 1 - Inventorier et observer

Un observatoire local : [OCARA](#) géré par l'EPFN Il est issu d'un recensement des friches sur la Normandie, régulièrement mis à jour, dans le cadre d'une contractualisation entre Région, DREAL et EPFN. Cet outil permet d'alimenter l'observatoire national [Cartofriches](#) géré par le CEREMA.

De fait, en Normandie le recensement est beaucoup plus avancé que dans d'autres régions, (il reste néanmoins incomplet) on peut y trouver plus de 9300 friches avec leur fiche d'identité et la nature du propriétaire.

Quant à [UrbanSIMUL](#) il s'agit d'un outil du Cerema qui analyse les gisements fonciers. Il permet une aide à la décision pour accompagner les collectivités vers la sobriété foncière.



## 2 – Caractériser

Une fois les parcelles identifiées, il est important de pouvoir envisager les devenir de ces terrains et/ou bâtiments.

L'outil [Mutafriches](#) géré par l'ADEME, permet de caractériser la capacité d'un site à changer d'usage. C'est un premier pas vers la définition d'une stratégie territoriale. L'outil permet une pré-orientation vers 7 destinations possibles :

- Équipement public
- Habitat et commerce de proximité
- Bureaux
- Industrie
- Renaturation
- Équipement culturel et touristique
- Photovoltaïque au sol

Il s'agit de premières pistes permettant, par exemple, de sélectionner quelques candidats pour l'implantation d'un projet. Cette caractérisation ne remplace pas les études pré-opérationnelles nécessaires avant tout projet.

### 3 – Elaborer un plan d'action

Là encore un outil a été développé par l'ADEME. [Bénéfriches](#) s'appuie sur le principe coût / bénéfice. Il permet de calculer les impacts socio-économiques d'une opération et de comparer des scénarios d'aménagement.

Autre outil à destination des collectivités : la plateforme [UrbanVitaliz](#) développée par le Cerema. Elle permet un accompagnement de premier niveau pour lequel la collectivité demande conseil en décrivant le site et ses intentions. Une équipe d'urbanistes fournit des conseils et des ressources adéquates.

### 4 – Financer un projet de requalification

Une opération de conversion de friche est rarement à l'équilibre financier, il s'agit souvent d'un investissement de la collectivité permettant d'apporter une plus-value au territoire et des externalités positives environnementales, sociales et/ou économiques. Aussi il existe différents outils financiers d'accompagnement :

Au niveau national 2 outils principaux : Le Fonds vert et Friches +

- Le Fonds vert permet de compenser des coûts supérieurs aux recettes de cession (démolition, dépollution...).

Suivant les typologies de site, l'instruction se fait par l'ADEME ou les DDTM.

Les projets les plus soutenus sont ceux qui visent à produire du logement.

- Friches + (Banque des Territoires et Commission Européenne) cible les friches agricoles et économiques, le financement porte sur l'amélioration de la connaissance, mais aussi sur un accompagnement à l'intégration de ces espaces dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement.

Au niveau régional, dans le cadre de la convention EPFN/Région Normandie, des financements sont mobilisables lorsque l'EPFN est maître d'ouvrage, à la demande et au bénéfice des collectivités et leurs établissements publics.

Un appel à projet Feder existe mais le programme touche à sa fin et sa reconduction n'est pas garantie.

## **Quelques conseils :**

-Il est très important que les collectivités aient consciences du nombre et de la qualité des friches de leur territoire avant de réaliser leurs documents d'urbanismes (PLU, SCOT). En particulier, le rapport de présentation du PLUi doit analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (articles L.151-4 et R.151-1). Cette obligation conduit généralement les collectivités à réaliser une étude foncière recensant notamment les dents creuses, friches, logements vacants, potentiels de division parcellaire et secteurs de renouvellement urbain afin de justifier leurs objectifs de sobriété foncière.

-Transformer une friche en tiers lieu pour le mettre à disposition d'associations et de collectifs est souvent une opportunité pour le dynamisme de l'économie sociale et solidaire locale. Attention à anticiper la gouvernance, la complémentarité des usages, le possible turn-over. Des structures peuvent vous accompagner pour monter et pérenniser ce genre de lieu.

-Pour tous types de réhabilitation de friche : renaturation, transformation en logement, en bâtiment public ou autre, faites-vous accompagner par des spécialistes ou des AMO.

-Pensez à l'occupation temporaire des lieux en friches (si la sécurité est garantie), qui permet de préfigurer le projet en attendant sa réalisation, et de faire revenir un public sur un site délaissé.

-Pensez à solliciter l'EPFN pour l'acquisition ou la remise en état de terrains et bâtiments en friche.



## Ressources documentaires :

[Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain](#), AUCAME 2016.

[Recyclage des friches urbaines : retours d'expérience et bonnes pratiques](#), USH 2023.

## Contacts :

- Etablissement Public Foncier de Normandie
- Les DDT départementales : coordination, accompagnement Fonds Vert
- ADEME en particulier sur les sujets de pollution
- CEREMA pour les diagnostics complémentaires, avant-projet, gestion, priorisation portefeuille de friches

*Cette fiche a été créée par le Collectif bâtiment durable normand avec la collaboration du CEREMA et de l'ADEME.*

*Editée en 2026, à la suite de la visite « 2 projets de réhabilitation de friches à Falaise »*



Membre de



*Avec le soutien financier*



*Et l'appui technique*

