

Analyse synthétique de la base de données régionale des friches existantes en ZAE

➤ Objectifs :

Dans le cadre de la démarche SUD Foncier Eco, le Réseau des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur a créé en 2023 et 2024 une base de données régionale des friches existantes en zones d'activités économiques (ZAE) de toutes vocations. Ce travail a débuté par un état des lieux des démarches et des données existantes sur le sujet au niveau local et national, rassemblées dans un guide méthodologique. Ce dernier précise la définition, la méthode d'identification et de qualification des friches retenues, ainsi que le processus d'exploitation des bases de données existantes.

Ce travail a permis de confirmer ou d'infirmer les friches répertoriées sur la plateforme Cartofriches du CERREMA et de l'alimenter, en utilisant des données des bases BASIAS et BASOL, ainsi que la connaissance terrain du Réseau CCI et des acteurs locaux. In fine, ce travail a pour ambition d'identifier des gisements fonciers déjà artificialisés en ZAE à mobiliser et à valoriser pour soutenir la stratégie de Zéro Artificialisation Nette et le développement économique du territoire, tout en alimentant les réflexions sur le recyclage foncier.

A noter que ce travail a été effectué au niveau des ZAE de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et n'a pas vocation à être exhaustif, mais cherche à mettre en évidence des opportunités foncières à l'échelle régionale.

Ainsi, le portail SUD Foncier Eco s'enrichit d'une nouvelle base de données qui inclut : la localisation des friches en ZAE, le nombre de ces friches en ZAE, leur superficie, ainsi que celles qui disposent d'un projet de réhabilitation et reconversion.

➤ Définition d'une « friche » retenue selon l'article L111-26 le 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. »

➤ Résultats :

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, **260 friches potentielles** ont été **identifiées** dans les ZAE **par le biais d'une méthode géomatique** (en tenant compte d'un seuil de 10 000 m² de superficie des friches pour le territoire d'Aix-Marseille-Provence). Parmi ces sites, **55 friches** ont été **retenues sur la base de connaissances de terrain et d'avis d'experts** représentant une superficie totale de **312 hectares**, soit moins de 1% de la superficie des ZAE. Parmi celles-ci, 25 % mesurent moins de 1 ha ; 50 % moins de 2,4 ha ; et 75 % moins de 5,3 ha.

Dans ce cadre, le département des Bouches-du-Rhône concentre à lui seul 42% des friches retenues en région et trois quarts de la superficie totale des friches.

LOCALISATION DES FRICHES EN ZAE

Département	Nombre de friches identifiées	Nombre de friches retenues	Superficie totale (ha)	Superficie moyenne (ha)
Alpes-de-Haute-Provence	18	8	25,8	3,2
Alpes-Maritimes	38	7	14,2	2
Bouches-du-Rhône (Aix-Marseille-Provence) → mise en place d'un processus de sélection : ajout d'un critère de taille > 1ha	96	19	207,6	10,9
Bouches-du-Rhône (Pays d'Arles)	38	4	21,3	5,3
Hautes-Alpes	15	6	7,4	1,2
Var	16	4	8,3	2,1
Vaucluse	39	7	27,7	4
TOTAL REGIONAL	260	55	312,4	5,7

Source : Réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2023-2024

Les anciennes activités des 55 friches retenues sont variées mais souvent liées aux secteurs industriels et du commerce de gros. Parmi les activités les plus courantes, on trouve celles portant les codes NAF 2015Z (Fabrication de produits azotés) et 2361Z (Fabrication d'éléments en béton pour la construction).

❖ Vocation économique des ZAE comportant des friches

Les **ZAE présentant le plus grand nombre de friches retenues** sont celles à **vocation dominante industrie**, qui comptent 42% des friches retenues (soit 119 hectares, représentant 38% de la superficie totale). Elles sont suivies par les **ZAE à vocation dominante commerce de détail**, qui représentent 29% des friches. Pour ces dernières, les friches retenues ont des superficies relativement faibles ne représentant que 12% de la superficie totale (38 ha). A l'inverse, les ZAE à vocation dominante construction affichent un nombre limité de friches retenues (4 au total), mais celles-ci s'étendent sur une superficie relativement importante, représentant 32% de la superficie totale des friches (98 ha).

VOCATION ECONOMIQUE DES ZAE CONTENANT DES FRICHES

Vocation dominante de la ZAE	Nombre de friches retenues	% friches retenues	Superficie totale (ha)	% superficie
Industrie	23	42%	119	38%
Commerce de détail	16	29%	38	12%
Construction	4	7%	98	32%
Services aux particuliers	4	7%	37	12%
Services tertiaire supérieur	3	6%	5	1%
Activités supports	2	4%	6	2%
Logistique	2	4%	9	3%
Commerce de gros	1	2%	1	0%
TOTAL	55	100%	312	100%

Source : Réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2023-2024

❖ Projets de réhabilitation des friches

Parmi les 55 friches retenues en ZAE, **25 ont déjà un projet fléché** (45% des friches retenues), représentant presque trois quart (225 ha) de la superficie totale des friches retenues. Ces projets sont de différentes natures : réaménagement, reconversion, activités commerciales, etc.

Parmi les friches ayant un projet de réhabilitation :

- 7 sont des projets à court terme, de moins de 2 ans (28 % - 74 hectares) ;
- 4 sont des projets à moyen terme, entre 3 et 5 ans (16 % - 103 hectares) ;
- 14 sont des projets à long terme, de plus de 5 ans (56 % - 48 hectares).

Le département des Bouches-du-Rhône regroupe plus de la moitié (52 %) des projets potentiels de friches retenues en ZAE. Le territoire d'Aix-Marseille-Provence compte 4 projets de réaménagement de friches retenues à court terme, tandis que le Vaucluse et les Alpes-Maritimes en ont chacun un. Aucun autre département n'a de projet à court terme.

Les ZAE sont des espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques ; néanmoins, un tiers des projets de réhabilitation sont liés à des activités résidentielles ou de loisirs. Certains projets de friches accueillent jusqu'à trois secteurs d'activités différents, tels que le commerce, l'industrie, les logements et les loisirs. Parmi ces projets, l'activité commerciale est la plus représentée (22 %), suivie de l'industrie (14 %).

Les projets futurs identifiés prévoient de réutiliser ces espaces pour diverses nouvelles activités ; pour autant, 55 % des friches retenues n'ont pas encore aucun projet définis.

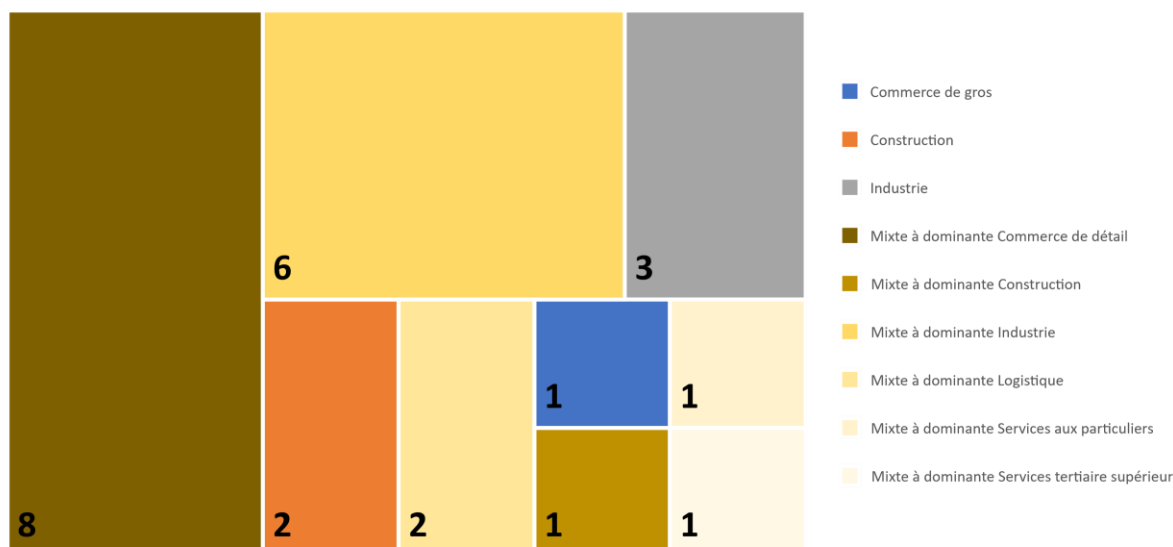
FRICHES AVEC UN PROJET DE REHABILITATION PAR DEPARTEMENT

Département	Nombre de friches retenues	Nombre de friches retenues avec un projet	% Nombre de friches retenues avec un projet	Superficie totale de friches avec projet (ha)
Alpes-de-Haute-Provence	8	3	38%	6
Alpes-Maritimes	7	3	43%	9,5
Bouches-du-Rhône (Aix-Marseille-Provence) → mise en place d'un processus de sélection : ajout d'un critère de taille > 1ha	19	10	74%	175,4
Bouches-du-Rhône (Pays d'Arles)	4	3	75%	11,4
Hautes-Alpes	6	1	17%	0,3
Var	4	1	25%	3,1
Vaucluse	7	4	57%	19,3
TOTAL REGIONAL	55	25	45%	225

Source : Réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2023-2024

Les ZAE comportant des friches retenues ayant des projets de réhabilitation sont principalement des zones mixtes, dominées par les activités de commerce de détail et d'industrie.

LOCALISATION DES FRICHES AVEC UN PROJET DE REHABILITATION



Source : Réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2023-2024

❖ Mise en perspective : potentiel de foncier mobilisable et projections des besoins futurs en foncier

Dans les ZAE de Provence-Alpes-Côte d'Azur, 200 hectares de réserves foncières (libres de toute occupation et de toute construction) ont été identifiés en 2022 comme potentiellement mobilisables à moyen et long terme. Parmi ces 200 hectares, 35 hectares ont été de nouveau identifiés comme friches dans le cadre de ce travail. En soustrayant ces 35 hectares des 200 hectares et en ajoutant les 312 hectares de friches nouvellement identifiées, la superficie totale de foncier économique potentiellement mobilisable dans les ZAE s'élève à 477 hectares.

Parallèlement, un travail prospectif basé sur des projections de l'emploi salarié en ZAE à l'horizon 2030 au niveau régional, a permis d'évaluer les besoins futurs en foncier économique selon quatre scénarios. Le deuxième scénario, basé sur les tendances passées de long terme de l'évolution de l'emploi régional entre 2009 et 2019, prévoit un besoin de 410 à 610 hectares ; tandis que le troisième scénario, basé sur les tendances passées de court terme entre 2014 et 2019, estime un besoin de 800 à 960 hectares. Parmi ces deux scénarios les plus probables, le foncier potentiellement mobilisable à moyen et long terme ne pourrait répondre qu'à l'hypothèse basse du deuxième scénario. Ainsi, le foncier potentiellement mobilisable permettrait seulement de satisfaire **une partie des besoins en foncier d'ici à 2030**.