

À l'essentiel N°6

Les Fabriques de la Connaissance

Observer les friches et suivre leur recyclage

*L'observatoire régional des friches urbaines
et agricoles de Provence-Alpes-Côte d'Azur :
premier bilan à un an*

Les friches constituent aujourd'hui l'un des principaux gisements fonciers disponibles pour mener à bien des politiques de renouvellement urbain, de renaturation et de souveraineté alimentaire. Face à ces enjeux, disposer d'une connaissance fiable, vérifiée et partagée des friches est un prérequis indispensable. Identifier leur localisation, leur état, leur potentiel et leur dynamique de reconversion ne peut se faire qu'en mobilisant l'ensemble des acteurs susceptibles d'apporter de l'information : collectivités, services de l'État, opérateurs fonciers, chambres consulaires, professionnels, associations, et acteurs économiques.

Les friches offrent des opportunités concrètes pour accueillir des projets structurants au sein des enveloppes urbaines, pour densifier l'habitat, soutenir le développement économique en réinvestissant des emprises déjà artificialisées ou encore en favorisant la création d'espaces verts et de projets de nature en ville. Travailler à la reconversion ou à la requalification des friches, n'est pas seulement réhabiliter un foncier inutilisé, c'est agir concrètement sur l'image du territoire, améliorer son attractivité, préserver ses paysages et renforcer la qualité de vie des habitants.

C'est précisément l'ambition qui a réuni, il y a un an, les trois partenaires — la **Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, le **Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema)**, et la **Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Provence-Alpes-Côte d'Azur** — autour de la création de l'**Observatoire régional des friches urbaines et agricoles**. Cette démarche collaborative vise à documenter, à partager et à faire progresser la connaissance sur les friches urbaines et agricoles en région, en s'appuyant sur deux outils numériques, **UrbanSIMUL**¹ et **Open Friche Map**², destinés à faciliter la contribution des acteurs locaux et la mobilisation de nouvelles sources de données.

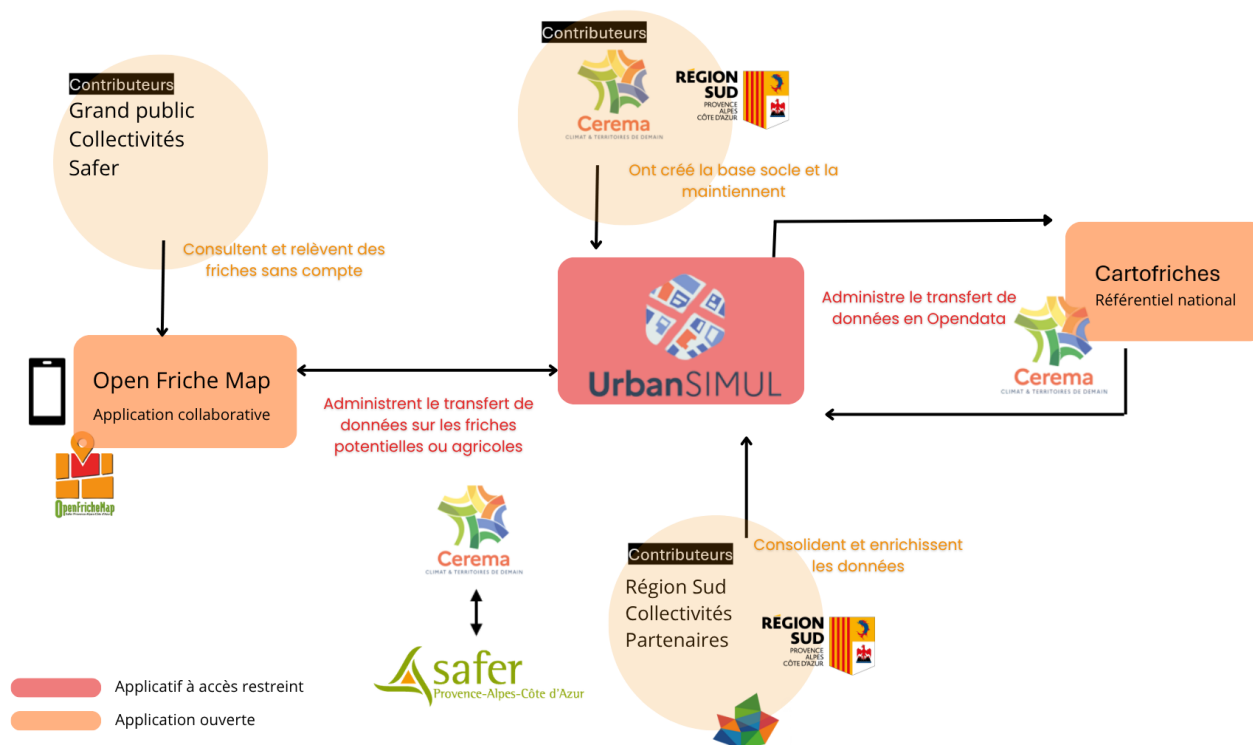
Une très grande variété de friches recensées : une photographie inédite qui bouscule les idées reçues sur les friches

Une année après son lancement, l'observatoire a permis de définir une première base de données et de mobiliser plusieurs centaines d'acteurs territoriaux dans le cadre de rencontres territorialisées et d'ateliers.

1970 sites en friches urbaines (voir encart n°1) ont été identifiés et caractérisés pour une **assiette foncière estimée de 3 734 hectares, soit l'équivalent de la taille de la commune de Berre l'Étang ou encore de Vitrolles**³.

Contrairement à l'image généralement associée aux friches — anciens sites industriels et usines désaffectées — les **1970 friches recensées** en Provence-Alpes-Côte d'Azur dessinent une réalité régionale spécifique, davantage marquée par des friches liées aux **activités agro-industrielles** (serres horticoles laissées à l'abandon, caves coopératives désaffectées, anciens corps de ferme), à l'**habitat** (habitations dégradées en centre ancien, maisons ou villas vacantes), au **tourisme et aux loisirs** (hôtels vieillissants, centres de vacances, équipements de loisirs obsolètes), que par l'héritage de l'industrie lourde observé dans d'autres régions françaises.

Figure n°1 – Le circuit de la donnée : de l'identification d'une friche potentielle à la diffusion de la donnée en open data.



1 Outil collaboratif innovant d'analyse et d'aide à la décision pour accompagner les collectivités vers la sobriété foncière en France, proposé par le Cerema : [UrbanSIMUL, outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier | UrbanSIMUL](#)

2 Une application mobile permettant de « taguer » une parcelle en friche qu'elle soit urbaine ou agricole.

3 Certaines friches sont identifiées dans le cadre de dispositifs d'accompagnement d'État, à l'instar du « fond vert » tandis que d'autres sont des friches issues de « remontées de terrain » dont la description reste encore à compléter. Pour aller plus loin, se référer à la méthodologie indiquée en seconde partie de document.

Tableau n°1 – Recensement des types de friches
et de leur nombre en mars 2026.

Type de friche	Nombre
friche agro-industrielle	495
friche d'habitat	389
friche industrielle	247
friche commerciale	194
non spécifié	184
friche loisir tourisme hôtellerie	179
mixte	82
friche d'équipement public	66
friche militaire	30
friche ferroviaire	29
friche hospitalière	27
friche culturelle	16
friche enseignement	12
friche carrière ou mine	10
friche logistique	9
friche aéroportuaire	1
Total	1970

Cet inventaire n'a pour l'heure pas la prétention de l'exhaustivité et devra à la fois être enrichi et qualifié par les acteurs du territoire qui en suivent les dynamiques au plus près. Il n'en demeure pas moins que ce premier recensement régional constitue un levier essentiel pour la mise en œuvre du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**. L'inventaire contribue en effet à identifier **où se situent les gisements fonciers**, et à servir de support aux stratégies d'aménagement et foncières nécessaires pour envisager des politiques de recyclage foncier et de renaturation.

Les friches agro-industrielles

Avec près de **495 sites recensés**, les friches agro-industrielles constituent de loin la première catégorie identifiée dans l'Observatoire. Cette récurrence est caractéristique du territoire régional et s'explique par l'intégration d'informations issues **de l'étude SERRENET**. Produite en 2022 par la Chambre d'agriculture du Var, cette base est une source exceptionnelle par la qualité et la quantité de données associées, et recense les serres agricoles et horticoles laissées en friche sur le département du Var, représentant à elles seules, **280 sites** et près de 105 hectares. De nombreuses autres serres ont été identifiées dans les autres départements de la région (Alpes-Maritimes et Bouches-du-Rhône notamment), sans toutefois faire l'objet d'un recensement systématique.

À ce premier gisement s'ajoute un ensemble de **caves coopératives agricoles désaffectées**, héritage des politiques de regroupement et de fusion engagées depuis les années 1990, dans un contexte de baisse des volumes de production viticole. Dans la catégorie des friches agro-industrielles, nous retrouvons également de nombreux anciens corps de ferme, ainsi que des hangars ou dépendances agricoles à l'abandon.

Les friches d'habitat

Les friches d'habitat sont fortement représentées, avec plus de **389 sites**. Elles concernent aussi bien des copropriétés que des maisons individuelles. On y retrouve notamment de nombreuses habitations dégradées situées en centre-ancien mais également des maisons ou des villas dans des secteurs plus périurbains, dont certaines ont une emprise foncière importante.

Il est à noter que, dans le pré-recensement initial du Cerema, les friches d'habitation n'avaient pas fait l'objet d'une méthodologie d'identification. L'essentiel des 389 sites présents dans la base régionale est donc issu de remontées terrain.

Encart n°1.

Définir les friches urbaines et les friches agricoles

La notion de **friche** est précisée par l'article L.111-26 du code de l'urbanisme. Elle comprend 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 préalable. L'article D.111-54 du même code apporte un certain nombre de précisions, notamment que les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricoles ne sont pas considérés, au sens du droit, comme des friches « urbaines ».

L'inventaire des **friches « agricoles »** relève d'une nomenclature spécifique. En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la limite entre friches « urbaines » et friches agricoles n'est pas toujours aisée, notamment dans le périurbain ; pour cette raison, l'observatoire régional intègre ces deux grands ensembles. Il n'existe pas de définition réglementaire des friches agricoles⁴. La Safer considère que ce sont des terres inexploitées ou sous-exploitées depuis au moins trois ans (deux ans en zone de montagne), par comparaison avec les terres de même valeur culturelle situées à proximité et sans raison de force majeure de nature à justifier cette situation.

4 À noter que la friche doit être distinguée de la jachère, terre cultivée au repos pendant 1, 2 ou 3 ans dans le cadre d'un assolement ou de mesures agro-environnementales.



Serre horticole en friche dans le Bassin hyérois.
© Chambre d'agriculture du Var

Les friches industrielles

Les friches industrielles, souvent considérées comme l'archétype des friches urbaines, sont proportionnellement assez peu représentées avec **247 sites** et une superficie totale estimée à 721 hectares. À titre de comparaison, en région Hauts-de-France, la surface des friches industrielles est de 8000 hectares, témoin d'un passé industriel beaucoup plus marqué qu'en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les friches commerciales

194 friches commerciales sont aujourd'hui recensées dans l'observatoire. Elles comprennent notamment d'anciens entrepôts de demi-gros liés aux activités portuaires, particulièrement présents à Marseille, mais aussi de nombreuses stations-service désaffectées (30 sites) ou d'anciens établissements de restauration.

Les friches du secteur loisirs-tourisme-hôtellerie

Les **179 sites identifiés dans le secteur loisirs-tourisme-hôtellerie** témoignent d'une spécificité du territoire régional :

- Déclin des **structures d'accueil de tourisme social et solidaire**, en particulier les colonies et les centres de vacances. Ces dernières sont au nombre 34 et représentent à elles seules un gisement de près de 91 hectares de réserves foncières « potentielles ».
- Obsolescence d'**hôtels vieillissants** ou non adaptés aux standards actuels, 58 sont recensés à ce jour.
- Fermeture d'établissements de loisirs tels que les **cinémas et les discothèques** (18 établissements inventoriés).



Centre de vacances abandonné de la Condamine-Châtelard situé dans la vallée de l'Ubaye, Alpes-de-Haute-Provence. © Région Sud

→ La présence de ces friches témoigne d'**une recomposition profonde des fonctions touristiques** et de loisirs, reflet des mutations structurelles d'un secteur extrêmement présent en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les friches comme révélateur des recompositions territoriales

L'analyse des **216 friches reconverties** (figure 2) met en évidence une forte polarisation des usages vers quelques grandes fonctions structurantes. **La destination dominante est l'habitat, avec 53 sites, confirmant le rôle central des friches dans les stratégies de production de logements et de renouvellement urbain.** À ces 53 projets, il convient d'ajouter 24 opérations de reconversion « mixte » qui comportent majoritairement des programmes de logements combinés avec la création de commerces, de bureaux ou encore d'équipements publics.

La reconversion à des fins économiques est également bien présente ; 36 sites sont identifiés avec une vocation « autres activités économiques » (c'est-à-dire, hors « commerce » et « industrie »). Ils correspondent pour la plupart à des projets touristiques et notamment hôteliers.

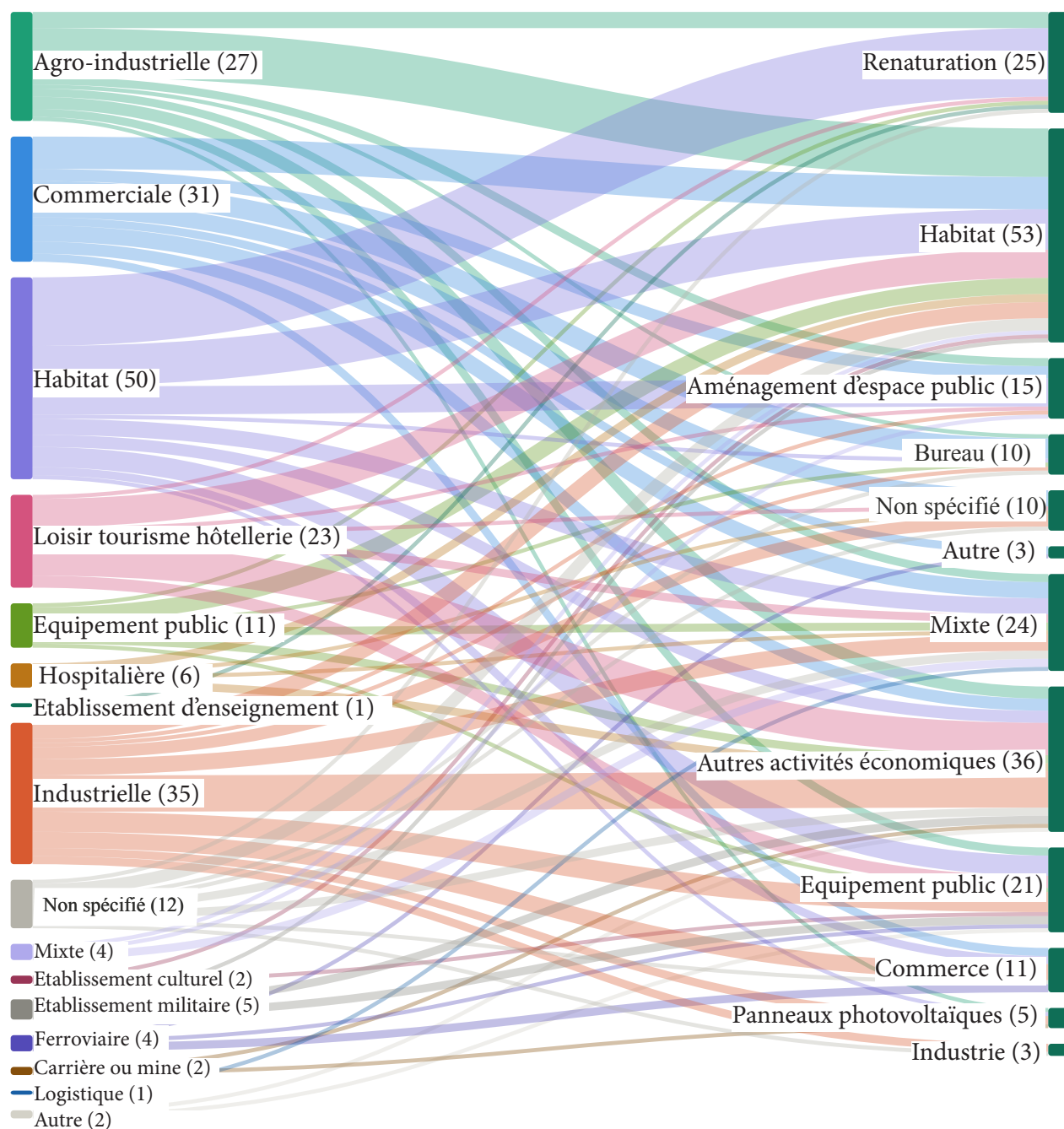
Enfin, la mobilisation de friches pour des projets de renaturation est notable avec 25 sites identifiés, et reflète l'intégration croissante des enjeux environnementaux au sein des territoires.

Une première approche des friches agricoles en région

L'observatoire comporte également une base de données spécifique sur les friches agricoles. Elle est constituée de 126 086 sites potentiels référencés (38282 ha), issus de l'application Open Friche Map. Ces données proviennent elles-mêmes pour la plupart d'études et de diagnostics agricoles réalisés par la Safer et les Chambres départementales d'agriculture, **dont certaines remontent à plusieurs années et nécessitent donc une actualisation.** Elles sont complétées par des friches identifiées sur le terrain par des contributeurs utilisateurs de l'application smartphone Open Friche Map (Techniciens Safer, techniciens agricoles, membres d'associations, citoyens, ...). Une évolution de la typologie de ces friches sera prochainement engagée, afin que les catégories soient plus structurées et détaillées, à l'instar des friches urbaines.

La Safer Provence-Alpes-Côte d'Azur souhaite s'inscrire à l'instar de la Safer Occitanie, dans la démarche Wasabi, ce qui leur permettra à terme d'avoir un bon niveau de couverture du sujet, à l'échelle régionale. WaSaBI (WasteLand Satellite Bulk Identification) est un algorithme d'intelligence artificielle développé avec le CNES pour recenser les friches agricoles par imagerie satellitaire, mis en œuvre par la Safer Occitanie.

Figure n°2 – Trajectoire des friches vers leurs différents types de reconversions.



Encart n°2.

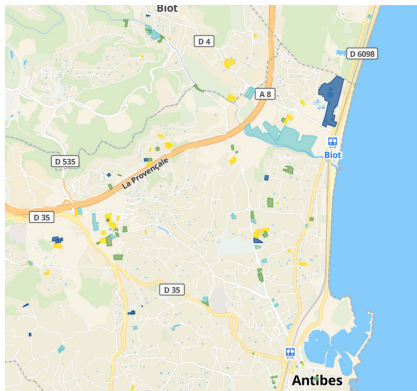
Friches+ : un programme national pour orienter les usages des friches

Le programme **Friches+**, proposé par la Banque des territoires, vise à accompagner les collectivités (EPCI uniquement) à cartographier, caractériser et mettre en place une stratégie de mobilisation des friches, dont celles agricoles ou économiques.

L'appel à projets « Friches + » s'organise en 3 vagues. À l'issue de la première édition, lancée en 2025, deux territoires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ont été retenus : le **Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays d'Arles** et la **Métropole Toulon Provence Méditerranée**. Le dispositif permet d'accompagner la mise en place et la fiabilisation d'un inventaire des friches agricoles sur les territoires concernés. L'observatoire régional a constitué un lieu d'échange et de relais d'information autour de la première vague. Une seconde vague a eu lieu, nous attendons les lauréats qui pourront être accompagnés.

Un partenariat structurant autour de l'observatoire régional

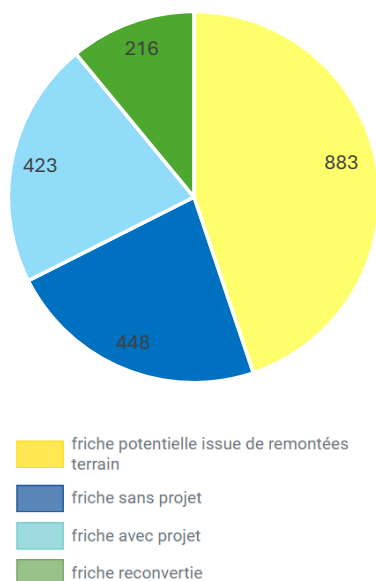
De l'inventaire à l'observatoire : les friches urbaines dans tous leurs états



Les friches identifiées sur le territoire d'Antibes et de Biot dans le Cercle régional Friches d'UrbanSIMUL.
© Région Sud

! Si cette base ne peut s'assimiler à un inventaire structuré « définitif », elle n'en est pas moins un instantané conséquent, voué à être complété et affiné, grâce à la mobilisation des acteurs territoriaux et les citoyens s'en emparent, au travers des outils à disposition.

Figure n°3 – Répartition des friches urbaines, des sites potentiels aux friches reconverties, à mars 2026.



L'Observatoire régional des friches urbaines et agricoles associant la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Cerema, et la Safer Provence-Alpes-Côte d'Azur est une action clé de la « Plateforme connaissance du territoire ». Il est un cadre pour l'inventaire et l'échange d'expertise entre structures de tous niveaux.

L'ambition au cœur de l'observatoire est d'outiller les territoires pour faciliter la remontée des informations sur les friches, dans un environnement transparent et simple d'utilisation. Il s'agit ainsi, de croiser différentes sources d'informations, pour constituer une base régionale consolidée, qualifiée et harmonisée d'identification des friches, issue de l'interaction de multiples acteurs de niveau régional ou local.

Au-delà du socle technique, la réussite de l'observatoire s'appuie sur un travail important d'animation, mené auprès des collectivités, avec pour objectif :

- d'acculturer les territoires aux enjeux de la reconversion des friches et du recyclage foncier,
- de les sensibiliser à la nécessité de partager la donnée,
- de faciliter la remontée de données de terrain, indispensable à la fiabilité de l'observatoire.

Des friches potentielles aux friches reconverties : s'accorder sur la nomenclature pour en déduire une « base socle »

L'assiette foncière relevant du statut de « friche » a fait l'objet d'une structuration en quatre catégories⁵ correspondant à différents niveaux de fiabilité et de stade d'évolution des sites concernés. En mars 2026, soit une année après le lancement de l'observatoire régional, les catégories et sites recensés sont les suivants :

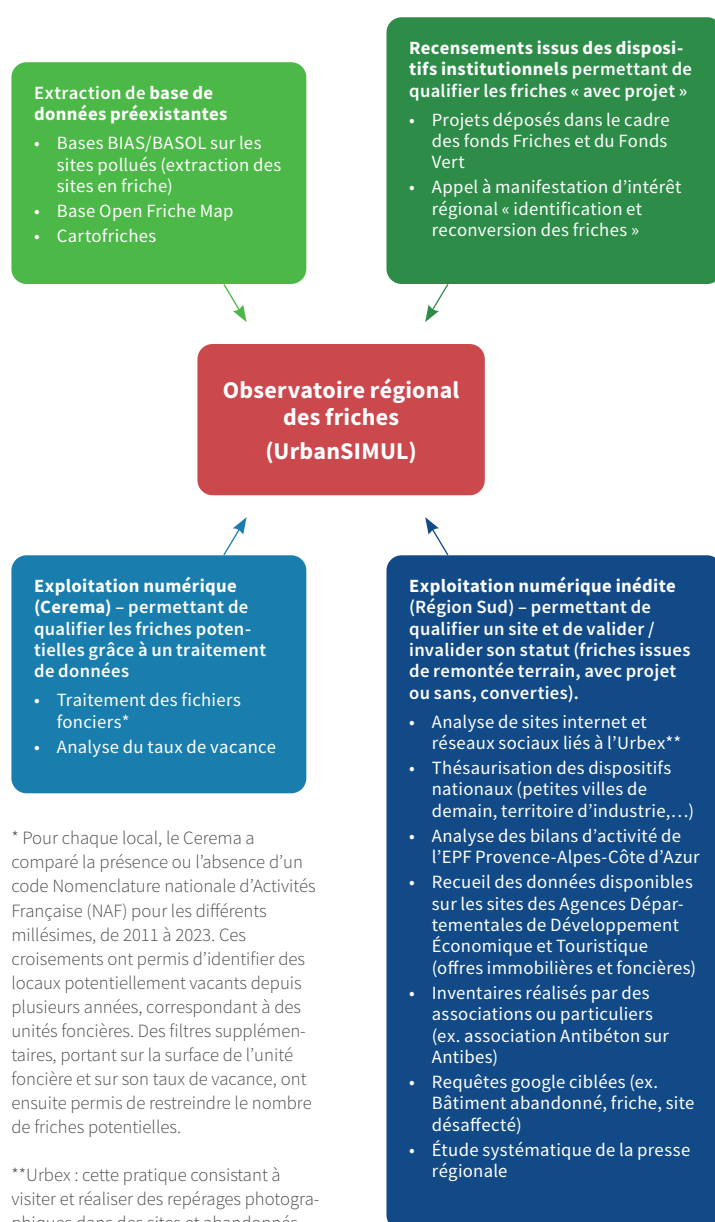
- les **friches « remontées terrain »** correspondent à des sites identifiés par un acteur de terrain, mais dont l'information reste à confirmer et/ou à compléter. On comptabilise 883 friches de ce type, représentant une surface de plus de 412,6 hectares ;
- les **friches « sans projet »** sont des friches « confirmées » pour lesquelles un scénario de reconversion n'existe pas ou n'est pas connu. 448 friches de ce type ont été inventoriées dans l'observatoire représentant une surface totale de près de 2 089 hectares ;
- les **friches « avec projet »** correspondent à des sites sur lesquels il existe des projets de reconversion confirmés. Ils bénéficient bien souvent d'un accompagnement financier via les dispositifs « Fonds Vert » ou « Fonds Friches » de l'État ou l'Appel à manifestation de la Région. 423 friches « avec projet » rentrent ainsi dans cette catégorie de la base régionale pour une surface totale d'environ 945,5 hectares ;
- les **friches « reconverties »** sont des sites réhabilités, recyclés ou renaturés. Le parti pris est d'inventorier les reconversions réalisées à partir de 2019 dans l'optique de valoriser les « réussites » récentes. 216 sites reconvertis ont été inventoriés dans l'observatoire, représentant près de 287 hectares.

⁵ La ville de Veynes a proposé une nouvelle catégorie à inclure aux typologies existantes de l'observatoire : les friches en devenir qui sont présentes sur le territoire afin d'avoir une connaissance élargie du potentiel sur ce territoire.

Identification d'un volume de friches potentielles important : le résultat d'une méthode originale d'identification

Cette démarche, combinant veille numérique, recherche documentaire et croisement territorial, a permis d'identifier **un volume de friches nettement supérieur aux seules remontées locales ou informatiques, et d'enrichir la** connaissance dans des périmètres jusqu'ici peu investigués⁶.

Figure n°4 – Carte mentale du processus d'identification des friches.



Encart n°3. Une mobilisation collective structurée

L'accompagnement assuré dans le cadre de l'observatoire s'est ainsi traduit par plusieurs séquences et temps forts :

- 4 journées techniques autour de l'observation et du recyclage des friches réunissant près de 120 personnes entre 2025 et 2026.
- Des webinaires de prise en main de l'outil UrbanSIMUL avec 57 participants se sont déroulés entre mai/juin/juillet 2025.
- Un accompagnement individualisé des EPCI qui en ont fait la demande, pour l'intégration de données.
- Mise en place d'une application smartphone, grand public pour identifier sur le terrain des friches en quelques clics (Open Friche Map).

Ces actions ont permis de créer un réseau régional d'acteurs contributifs, engagés dans l'amélioration continue de la connaissance sur les friches.

Les échanges intervenus dans le cadre des journées techniques, notamment dans les tables rondes systématiquement organisées, ont permis de dresser un panorama territorialisé du phénomène des friches en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il est notamment ressorti que les friches sont des objets hétérogènes avec de réelles spécificités régionales. La capacité de mobilisation, dans le cadre d'opérations de renouvellement, est grandement fonction des contextes territoriaux eux-mêmes très différenciés. Il n'en ressort pas moins un élément commun marquant : la nécessité d'une action collective nécessitant une vision à moyen et long terme, adaptable et d'une synergie d'acteurs notamment publics dans le portage du projet. La mobilisation de ces gisements si elle est parfois complexe, constitue un réel enjeu pour la mise en œuvre des politiques de renouvellement urbain.

⁶ La méthodologie est pour partie issue de l'étude préalable [Cahier méthodologique. Recherche méthodologique de repérage, qualification et vérification des friches sur l'espace azuréen – Cerema](#).



› <https://connaissance-territoire.maregionsud.fr>

Les auteurs

Amélia SEGUI – Chargée d'études Service Ingénierie Territoriale de la
Connaissance, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sylvain THUREAU – Chargé d'études Service Planification Régionale et
Territoriale, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Ce document a été élaboré dans le cadre d'une convention
Région/Cerema/Safer Provence-Alpes-Côte d'Azur.
Il s'inscrit dans une démarche de diffusion de connaissances
au service de l'ingénierie territoriale.

Coordination éditoriale : Coline MIAS (Région Provence-Alpes-Côte d'Azur)

Conception graphique et mise en page : Clarisse ROBERT