

Ambition :

Identifier des gisements fonciers déjà artificialisés en zones d'activités économiques à mobiliser et à valoriser pour contribuer à la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette et au développement économique du territoire.

Objectifs :

1. **Elaborer** une méthode d'identification et de qualification des friches en ZAE toutes vocations confondues.
2. **Créer** une base de données régionale des friches en ZAE à partir des démarches, dispositifs et données locaux et nationaux existants.
3. **Qualifier** les friches précédemment identifiées par le biais d'entretiens avec les acteurs du territoire.
4. **Analyser** et valoriser ladite base de données à travers une note de synthèse.

Définition retenue :

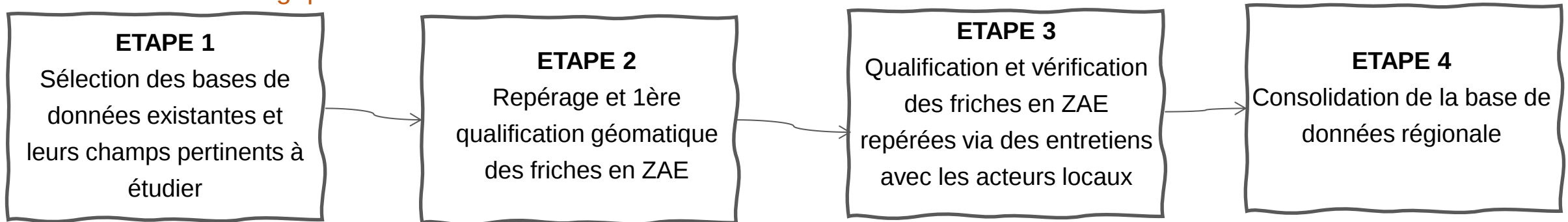
Code de l'urbanisme article L111-26 « Au sens du présent code, on entend par “friche” tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

Méthodologie :

Etat des lieux dispositifs et des données existantes sur l'observation des friches :

- ❑ **Observatoires locaux des friches** : Observatoire des friches de l'Ain, de Lorraine, Grand Angoulême,...
- ❑ **Démarches d'observatoires locaux des friches en région Sud** : Espace Azuréen, inventaire métropolitain des friches urbaines,...
- ❑ **Outils de visualisation des friches** : Urbansimul, Cartofriches
- ❑ **Bases de données existantes sur l'observation des friches** : BASIAS, BASOL, LOCOMVAC, Cartofriches, Fichiers fonciers - MAJIC

Processus méthodologique :



- Vérification des friches grâce à la connaissance terrain du Réseau CCI
- Qualification des friches via des entretiens avec les acteurs locaux

- Résultats :** Dans les Espaces d'Activités Economiques (EAE) en Provence-Alpes-Côte d'Azur :
- **260 friches potentielles identifiées par méthode géomatique ;**
 - **55 friches retenues sur la base de connaissances terrain et à dire d'expert réparties sur 43 EAE ;**
 - **312,4 hectares en friches (*moins d'1% de la superficie des EAE*).**
 - *25% font moins de 1 ha ;*
 - *50% font moins de 2,4 ha ;*
 - *75% font moins de 5,3 ha.*

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	2,0
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	4,0
TOTAL REGIONAL	260	55	312,4	5,7

- Résultats :** **Vocation économique des Espaces d'Activités Economiques (EAE) comportant des friches retenues**
- 42% des friches retenues sont situées dans un EAE à vocation dominante industrielle – 119,1 hectares ;
 - 29% des friches retenues sont situées dans un EAE à vocation dominante commerce de détail – 37,6 hectares.

Vocation dominante de l'EAE	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 : Observatoire du foncier régional, 2024

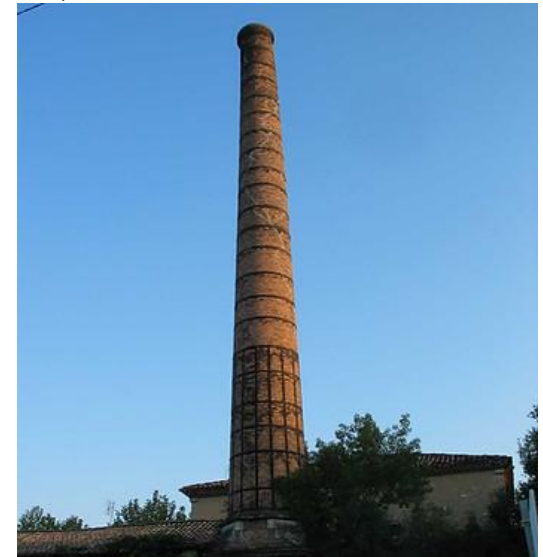
- Résultats :** Friches retenues incluant un projet en cours ou prévu :
- Dans les Espaces d'Activités Economiques (EAE) en Provence-Alpes-Côte d'Azur :
- 25 friches retenues (45%) disposent d'un projet de réaménagement dont :**
- 7 sont des projets à court terme, moins de 2 ans (28% - 74 hectares) ;
 - 4 sont des projets à moyen terme, entre 3 et 5 ans (16% - 103 hectares) ;
 - 14 sont des projets à long terme, plus de 5 ans (56% - 48 hectares).

Département	Nombre de friches retenues avec un projet	% Nombre de friches retenues avec un projet	Superficie totale (ha)
Alpes-de-Haute-Provence	3	38%	6,0
Alpes-Maritimes	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	10	74%	175,4
Bouches-du-Rhône (Pays d'Arles)	3	75%	11,4
Hautes-Alpes	1	17%	0,3
Var	1	25%	3,1
Vaucluse	4	57%	19,3
TOTAL REGIONAL	25	45%	225,0

Source : Observatoire du foncier régional, 2024

Résultats : Exemple de la Friche de Valabregue à Bollène – ZA Saint-Blaise

- Superficie : 8 ha
- Ancienne activité : fabrication de briques réfractaires (industrie)
- Date de vacance : 1964 (*une partie est encore en activité*)
- Projet : valoriser le patrimoine du lieu, en un lieu tourné vers le tourisme : artisanat d'art, écomusée.
- Pollution : suspectée (étude des sols programmé en septembre 2024)
- Délais : long terme, étude de requalification lancée en avril 2024
- Enjeux : situé en entrée de ville de Bollène, le site a fait la richesse de Bollène.



Cheminées à préserver, symbole de la ville de Bollène.

Résultats : Projections futures

Dans les Espaces d'Activités Economiques (EAE) en Provence-Alpes-Côte d'Azur :

- **Réserves foncières : 200 hectares.**
- **Friches retenues : 312 hectares.**

→ **512 hectares de foncier économique potentiellement mobilisable au sein des Espaces d'Activités Economiques.**

- **Besoins futurs de foncier à l'horizon 2030 :**

- **Premier scénario** « minimaliste » basé sur les travaux de France stratégie et de DARES : **de 480 à 580 hectares ;**
- **Second scénario** basé sur la tendance de l'emploi régional entre 2009 et 2019 : **de 410 à 610 hectares ;**
- **Troisième scénario** basé sur la tendance de l'emploi régional entre 2014 et 2019 : **de 800 à 960 hectares ;**
- **Quatrième scénario** « maximaliste » basé sur la tendance de l'emploi régional entre 2014 et 2019 : **1 400 hectares à 1 480 hectares.**

→ Dans une hypothèse de recyclage foncier, les besoins en foncier économique du second scénario sont absorbés par le foncier potentiellement mobilisable au sein des EAE (512 ha).