



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ADEME**



**AGENCE DE LA  
TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

# LES FRICHES

**Opportunités pour atteindre le ZAN**

*Accompagnements techniques et financiers de l'ADEME*

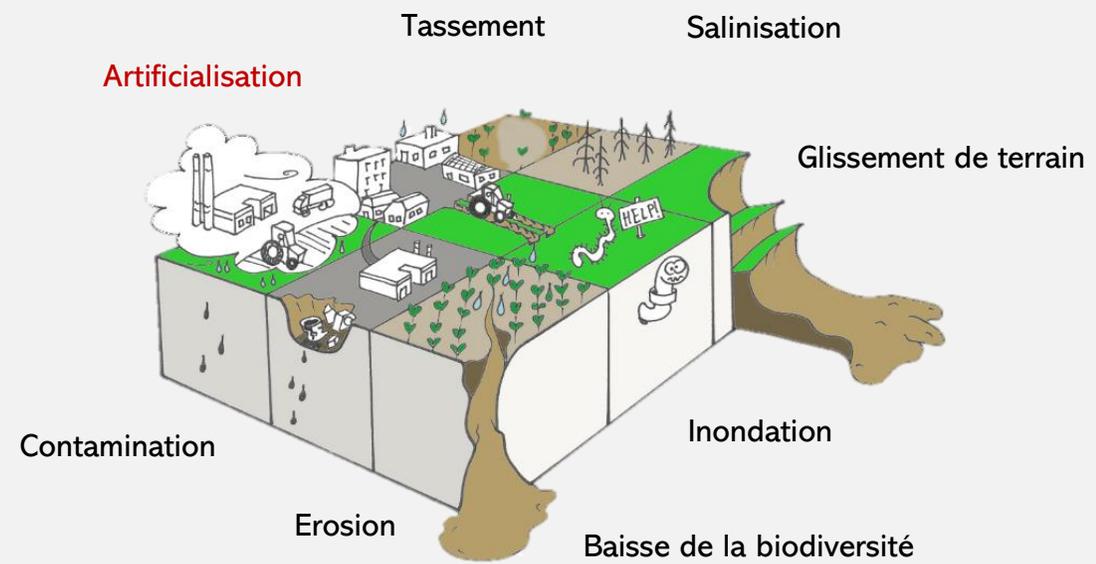


## 0 // LE CONTEXTE ZAN

# 0 // CONTEXTE ZAN : L'ARGUMENTAIRE

L'artificialisation fragilise **nos ressources** et notamment le sol, sur lequel repose l'ensemble **des écosystèmes.**

Les 8 menaces qui s'exercent sur les sols :  
dessin : Fédération Wallonie-Bruxelles



Pour en savoir plus sur le sol

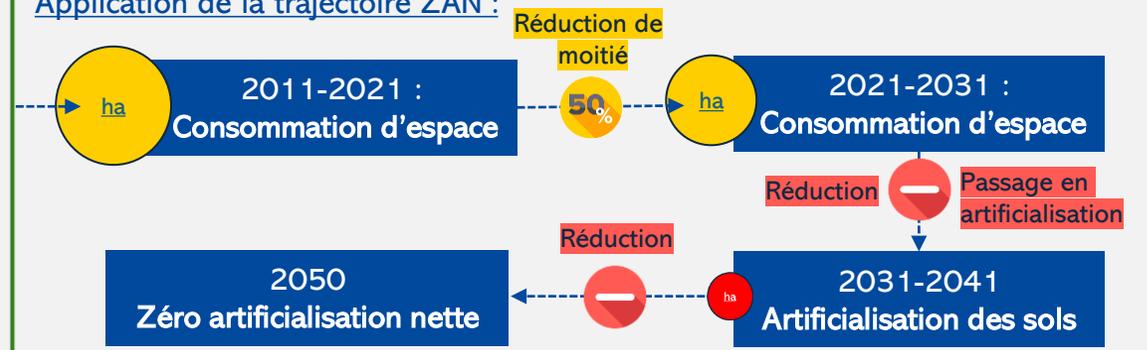
En Aout 2021, la loi **climat et résilience** est votée à l'assemblée  
Elle fixe un tout nouvel objectif : Atteindre le **ZAN en 2050**

## Zéro Artificialisation Nette



Pour 1 hectare artificialisé = 1 hectare doit être renaturé

Application de la trajectoire ZAN :



Cette application progressive a pour objectif « d'accompagner le changement d'usage » et la mise en place de stratégies foncières anticipant la logique du ZAN (identification du potentiellement de renouvellement urbain).

Le ZAN vise au développement d'un **nouveau modèle d'aménagement**. Le déploiement de ce modèle nécessite un **accompagnement adapté** : connaissance, outil, méthode, stratégie ...

# O // CONTEXTE ZAN : L'ARGUMENTAIRE

Le sol est essentiel, il est la **matrice du vivant** mais également une **ressource non renouvelable**

L'étalement urbain est une des principales menaces pesant sur nos sols.

En France, nous consommons en moyenne annuellement **23 000** hectares de terres naturelles et agricoles\*.

Répartition de la consommation d'espaces en fonction des usages :



**Et concrètement ?**



En 10 années\* nous avons consommé à l'échelle nationale environ 2 500km<sup>2</sup> soit :

L'équivalent de la surface  
du **LUXEMBOURG**

OU

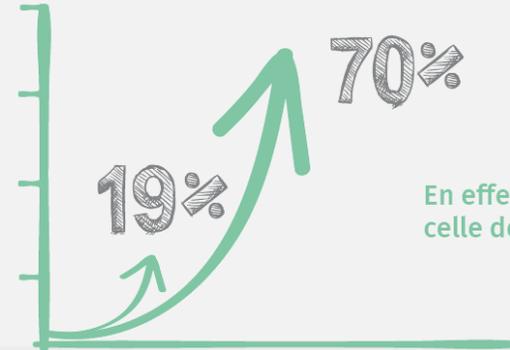
L'équivalent de la surface  
du **23 x PARIS**



Le rythme actuel d'artificialisation **n'est pas soutenable** et ne permet **pas de répondre aux besoins.**

Les dynamiques observées sur les dernières années :

**1. Artificialisation vs. évolution démographique : absence corrélation**



En effet, l'artificialisation a augmenté de 70 % depuis 1981, celle de la population... de 19 %.

**2. Artificialisation vs. tension sur le marché du logement : absence corrélation**

**40%**

De l'artificialisation est localisée là où la vacance augmente le plus fortement

**3. Artificialisation vs. Tension sur marché du logement : absence corrélation**

**70%**

De l'artificialisation est localisée dans des zones sans tension sur le marché du logement

# 0 // CONTEXTE ZAN : L'ARGUMENTAIRE

Les leviers permettant la mise en place d'une stratégie territoriale/foncière ZAN sont nombreux :

## 1. La sobriété :

- l'atteinte du ZAN devra nécessairement passer par un changement de comportement.

## 2. Le changement d'usage du bâti existant :

- La réhabilitation des logements
- Les logements et autres locaux sous-utilisés
- La mutualisation de certaines espaces et services

## 3. La reconquête des vacants et friches :

- Les logements vacants – friches urbaines
- Les bureaux vacants – friches tertiaires
- Les commerces vacants - friches commerciales
- Les locaux d'activités vacants – friches industrielles et artisanales

## 4. La densification du tissu urbain :

- La construction des « dents creuses urbaines »
- La densification douce
- La surélévation
- Les process de déconstruction/reconstruction

## 5. La renaturation...

- Biodiversité en ville
- Ilots de fraîcheur...

### Focus friche

Le stock de friches est important, il est estimé à **150 000 ha** \* en France. Les friches représentent un levier d'autant plus important que ce **stock est alimenté d'un flux** quasi-constant.

#### Et concrètement ?



En 1983, Lille Métropole comptait 500 ha de friche sur son territoire. En 2015, 650 ha ont été décomptés.  
Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole 2019



La Région Ile de France abritait en 2021, 4 200 ha de friche. En 2023, 4 350 ha ont été recensés.  
Institut Paris Région 2023

**A ce jour, il n'existe pas en France de recensement exhaustif des friches en France.**



Donnée nationale de référence : <https://cartofriches.cerema.fr/>



« En tant qu'élu, le ZAN est vécu de manière injuste, mais on ne perçoit pas les impacts négatifs de l'artificialisation. On a besoin d'argumentaires sur quels sont les intérêts de reconvertir les friches, qu'est-ce que ça apporte, les impacts positifs »

Frédérique Métivier, adj au maire en charge aménagement du territoire et TE, Latus St Rémy (86)



# 1 // LES ENJEUX DE LA RECONVERSION DES FRICHES

# 1 // LES ENJEUX DE LA RECONVERSION DES FRICHES

Les acteurs de l'aménagement pensent que :



1. **Cela va coûter cher**  
(déconstruction, désamiantage, dépollution)
2. **Cela va être compliqué**  
(propriétaire, études à mener, technicité requise, etc.)
3. **Cela va prendre trop de temps**  
(méthodologie itérative, processus d'achat et responsabilité)

## Mais bâtir sur une friche c'est aussi...



des **impacts positifs directs**

- ✓ Amélioration cadre de vie & de la qualité de vie ;
- ✓ Dynamisation du quartier ;
- ✓ Réhabilitation de bâtis et diminution des risques d'accident ;
- ✓ Réduction des pollutions et amélioration de la qualité des sols et eaux souterraines ;
- ✓ Valorisation immobilière ;
- ✓ Maintien de puits de carbone dans les sols.



des **gains indirects de la réhabilitation d'une friche par rapport à un projet en extension urbaine**

- ✓ Dépenses publiques futures évitées (routes, réseaux, etc.) ;
- ✓ Des déplacements plus courts et lieux proches des centres-villes ;
- ✓ Conservation des puits de carbone dans les sols agricoles/forestiers/etc... ;
- ✓ Impacts sur la qualité de vie (+ de temps dans les transports, - de temps pour sa famille, le sport ou les loisirs)
- ✓ Absence de destruction d'espaces naturels et d'atteinte à la biodiversité



« Pour des raisons de coûts et de facilité, les collectivités sacrifient des terres fertiles à la construction. Mais les prix n'intègrent pas le coût des impacts négatifs qui y sont associés. Idem pour les impacts positifs des projets sur friches. Important de montrer aux élus les bénéfices à tirer de ces projets »

Caroline ARNOUX, Responsable du service ingénierie du patrimoine EPF Auvergne

## Etapes de mobilisation des friches



Où elles sont ?



Dans quel état ?



Quel meilleur usage en faire ?



Comment dépasser leurs contraintes (perçues ou réelles) ?

Territoire



Opération



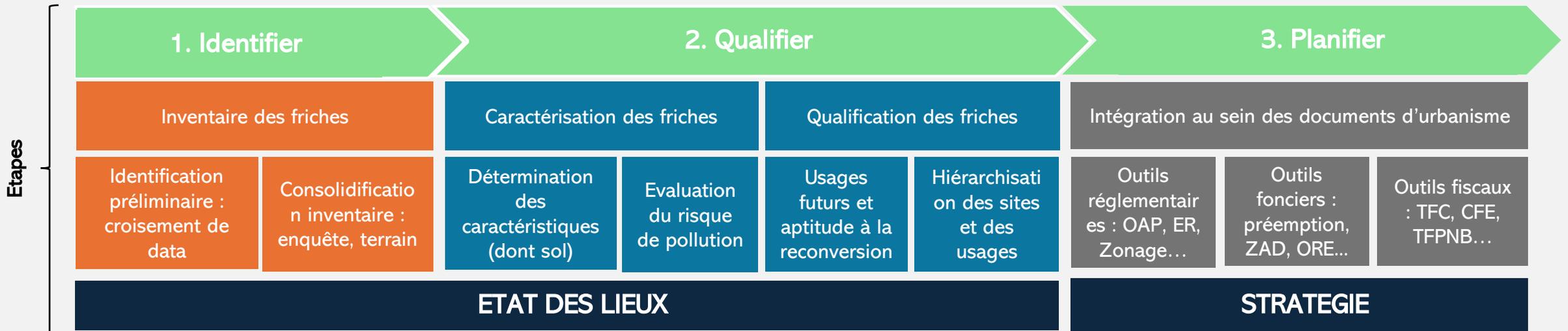
L'ADEME vous accompagne sur toute la chaîne de mobilisation des friches : **Approche territoriale et Approche opérationnelle.**



## **2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES**

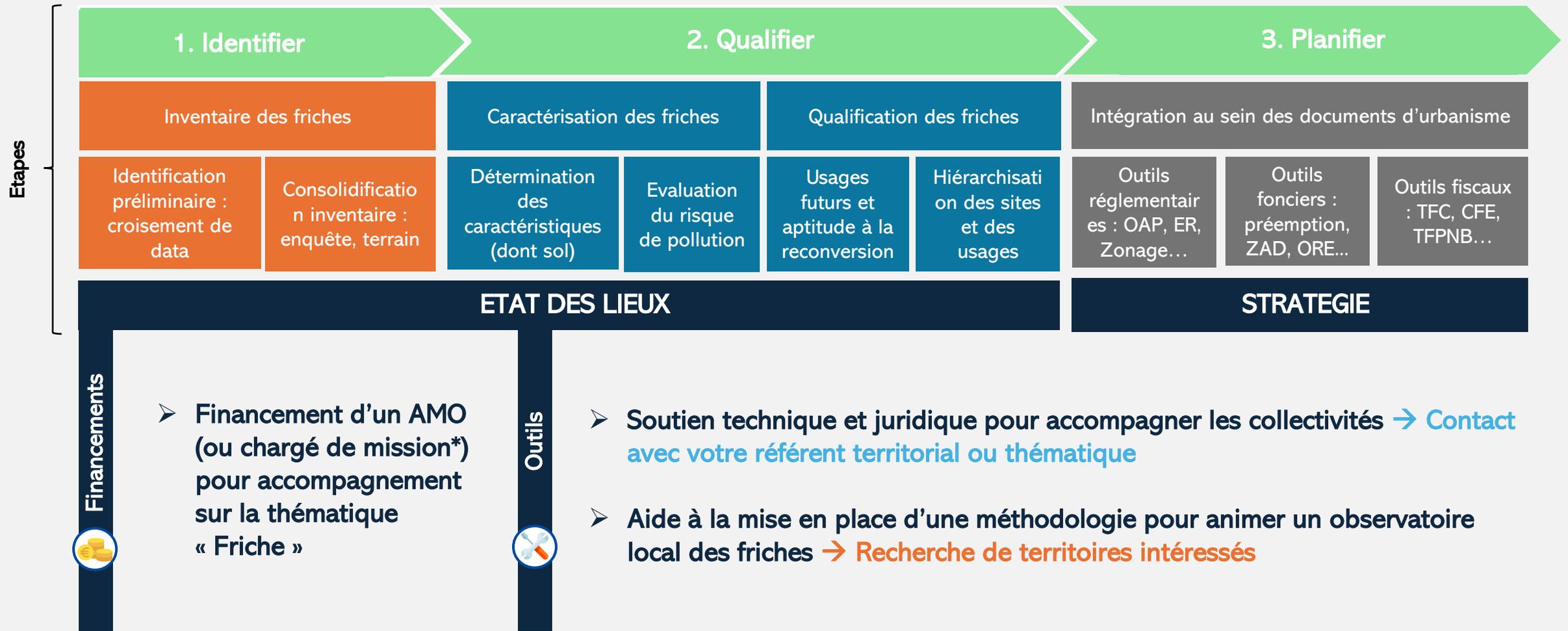
## 2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES

### Approche territoriale



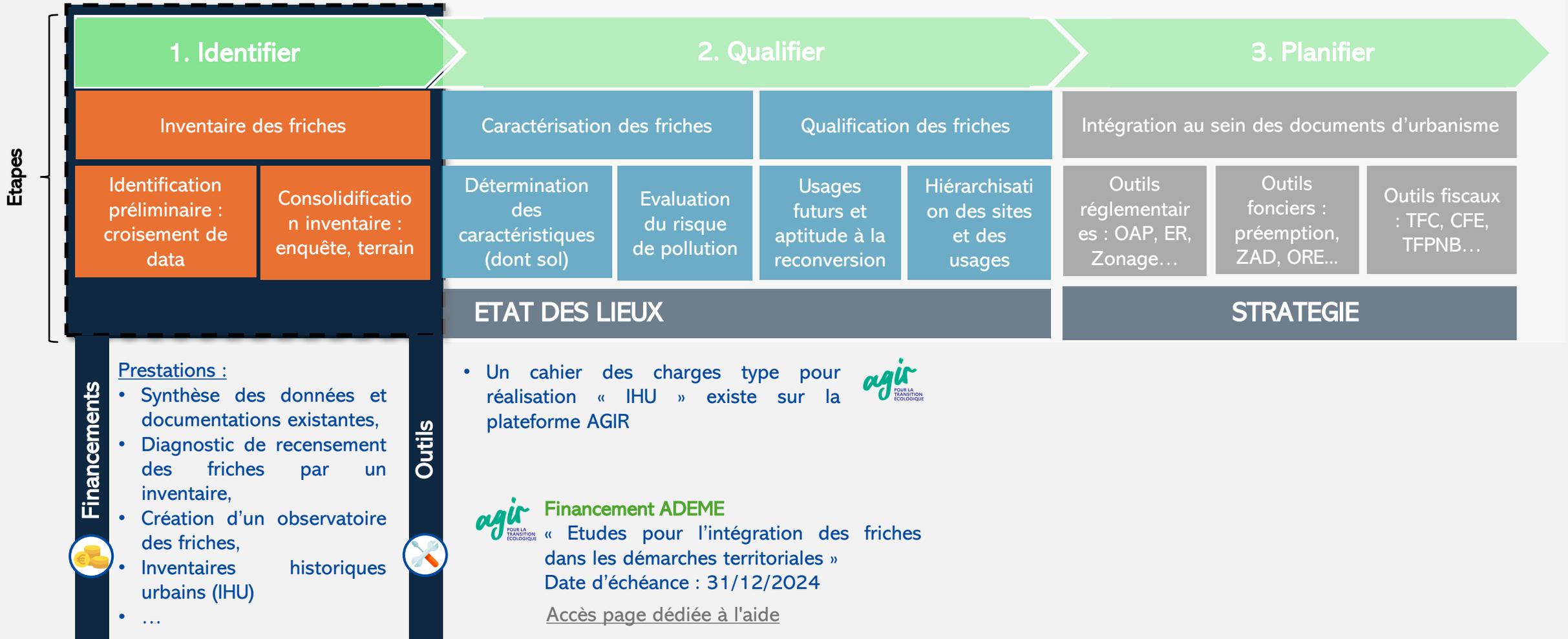
## 2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES

### Approche territoriale



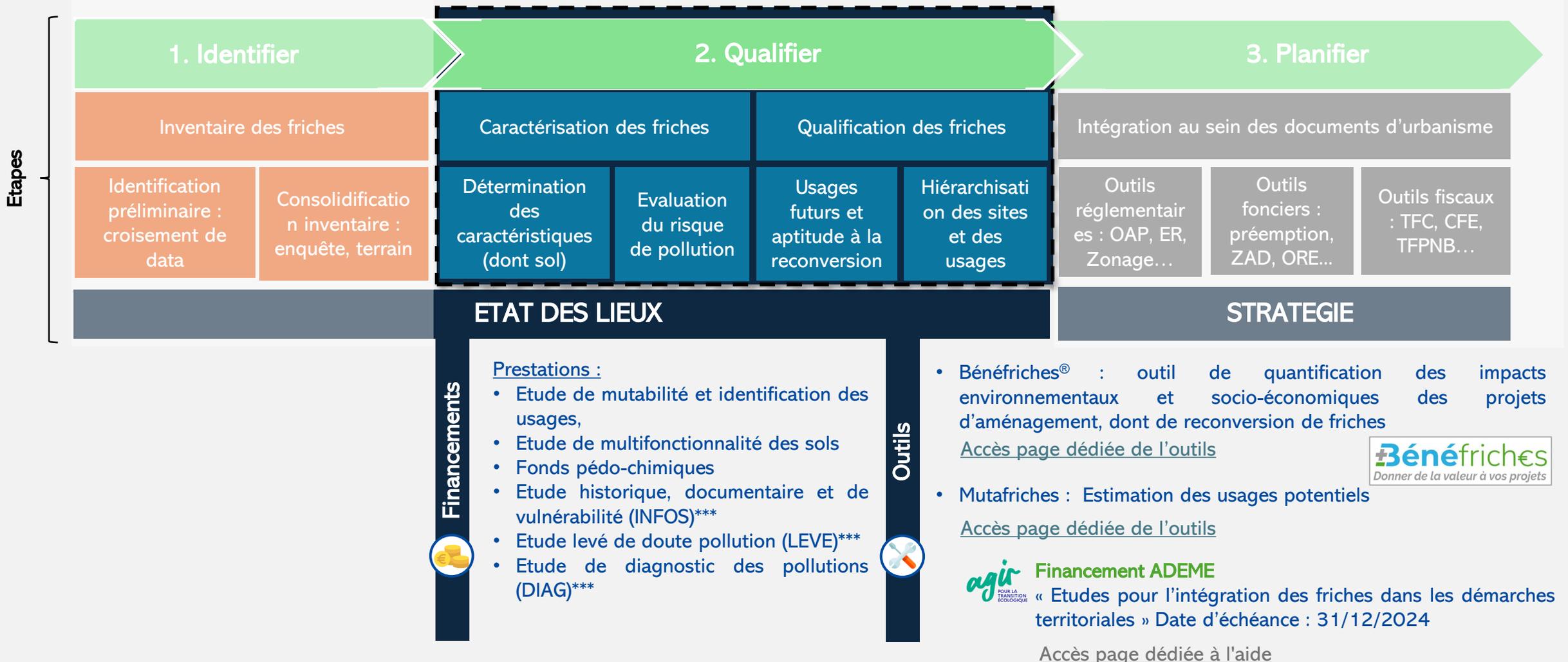
# 2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES

## Approche territoriale



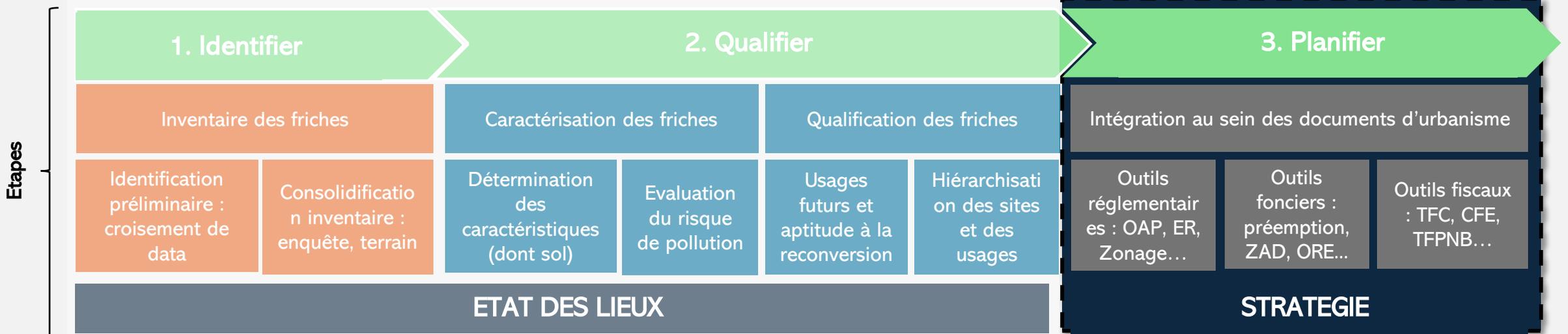
# 2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES

## Approche territoriale



# 2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES

## Approche territoriale



Guide ADEME pour l'intégration des friches dans les documents d'urbanisme

[Accès au guide](#)

Financements



### Prestations :

- Démarches et stratégies visant à l'intégration des friches dans les documents d'urbanisme



### Financement ADEME

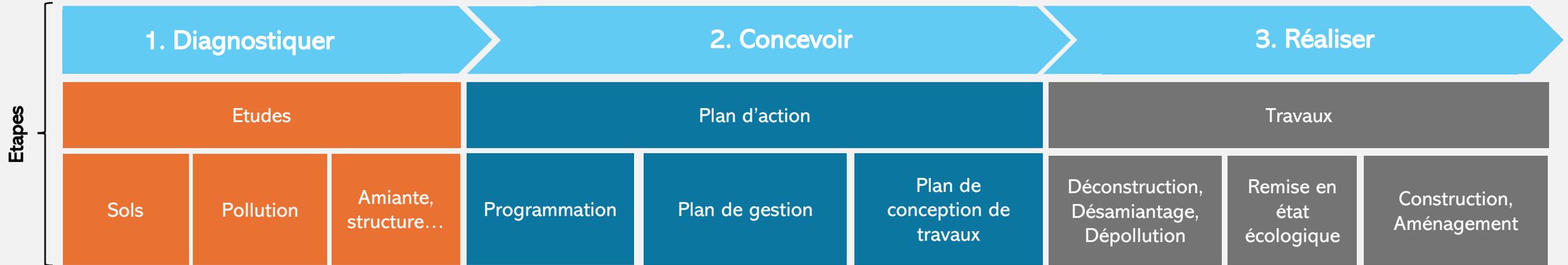
« Etudes pour l'intégration des friches dans les démarches territoriales »

Date d'échéance : 31/12/2024

[Accès page dédiée à l'aide](#)

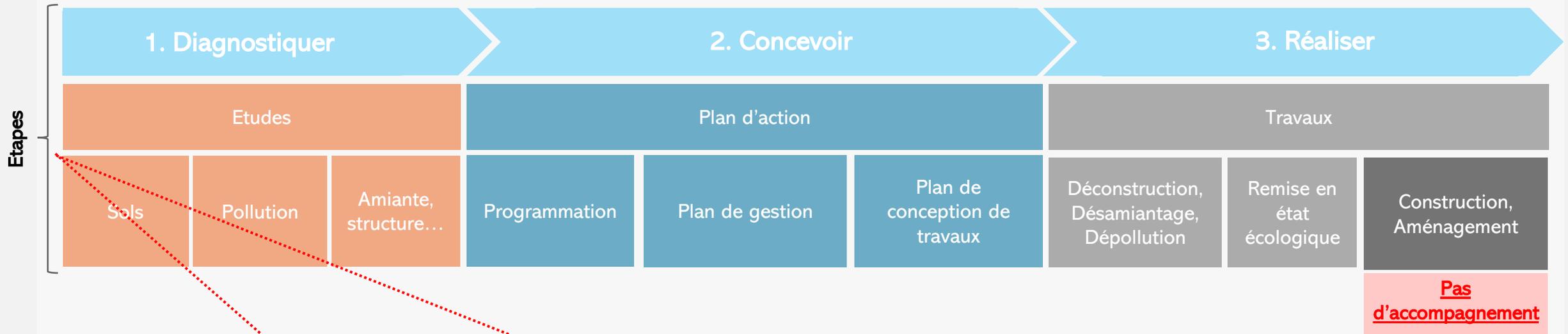
## 2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES

### Approche opérationnelle



## 2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES

### Approche opérationnelle



### 0. Cessation d'activité

Cessation activité ICPE → Acquisition



Principe pollueur-payeur

Pas d'accompagnement\*

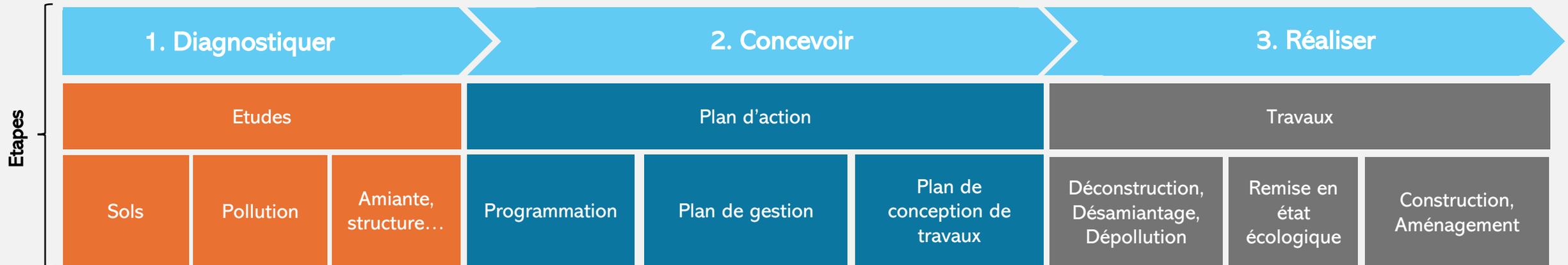
*\*Hormis les liquidations judiciaires impécunieuses et closes.*

*Les changements d'usages restent éligibles aux aides ADEME.*

*Bien que ces étapes ne soient pas aidées par l'ADEME, elles peuvent l'être par d'autres aides d'Etat, Région, etc...*

## 2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES

### Approche opérationnelle



### CONCEPTION

### REALISATION

#### Financements



- Financement d'un AMO (ou chargé de mission\*) pour accompagner la réhabilitation d'une friche spécifique

#### Outils



- Soutien technique aux collectivités et porteurs de projet par l'ADEME → [Contact avec votre référent territorial](#)



Bénéfriches® : outil de quantification des impacts environnementaux et socio-économiques des projets d'aménagement, dont de reconversion de friches

[Accès à l'outils](#)

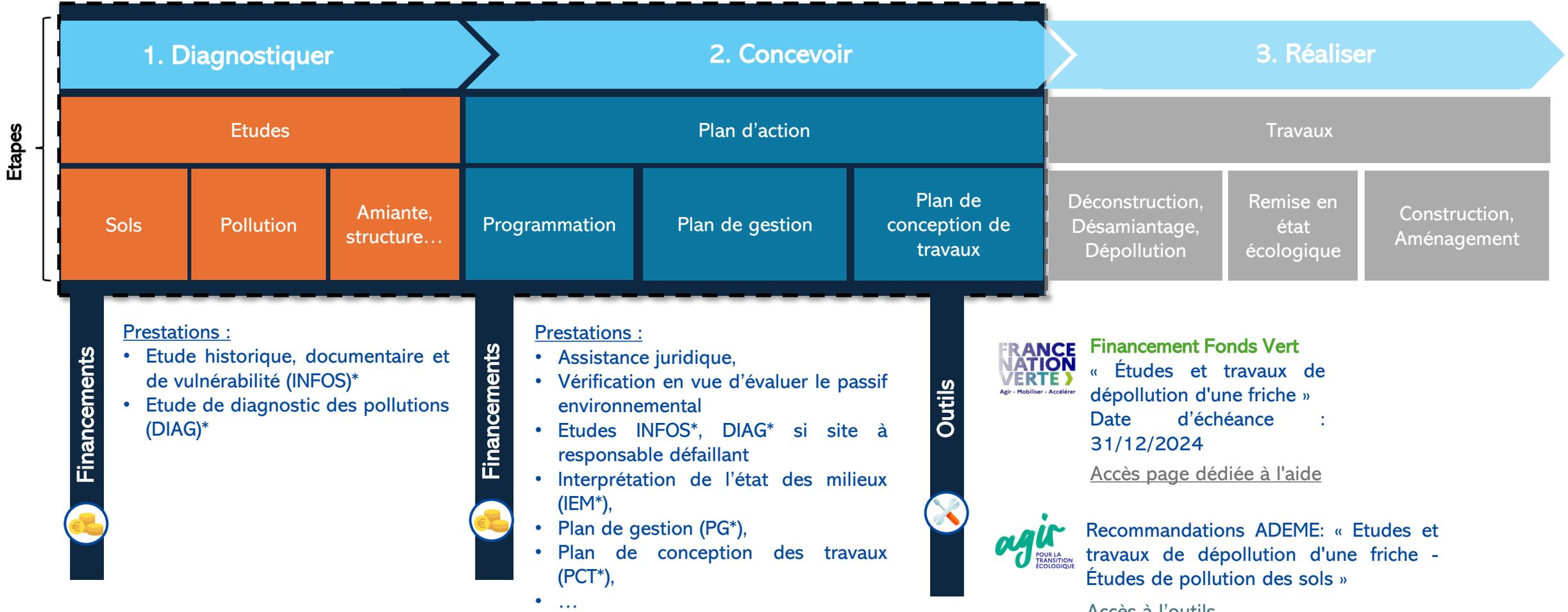


Offre ADEME : « La reconquête des friches, l'ADEME vous accompagne »

[Accès au guide](#)

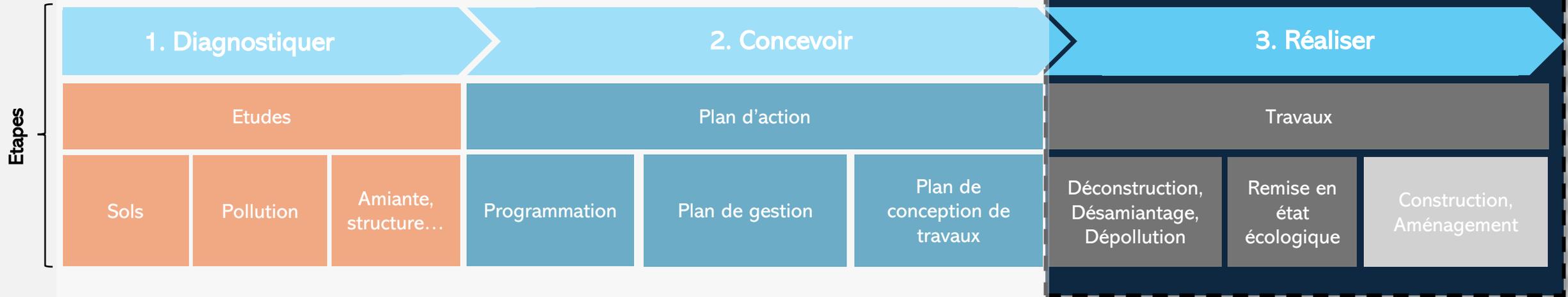
# 2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES

## Approche opérationnelle



# 2 // ETAPES ET OUTILS POUR REHABILITER LES FRICHES

## Approche opérationnelle



**Financement Fonds Vert**  
 « Études et travaux de dépollution d'une friche »  
 Date échéance : 31/12/2024  
[Accès page dédiée à l'aide](#)

Financements



### Prestations :

- Déconstruction des bâtis,
- Désamiantage des structures,
- Dépollution des sols,
- Dépollution des eaux souterraines,
- Restauration des milieux et des continuités écologiques,
- Suivi et contrôle par un bureau d'études indépendant (CONT\* MOE\* direction d'exécution des travaux B320\*)
- ...

# FINALITES DE L'ACCOMPAGNEMENT VERS LE ZAN

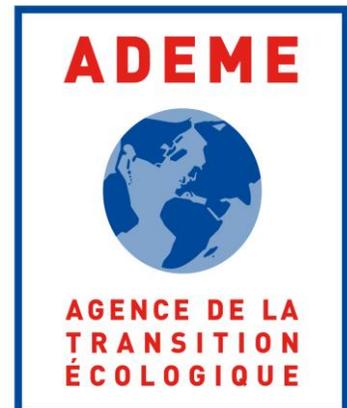
L'ADEME accompagne des projets de reconversion de friches portés par **des acteurs toutes tailles**

Une **aide financière disponible** tout au long du processus ZAN : du diagnostic général en phase de planification, à la réhabilitation opérationnelle d'un site unique

Une ingénierie locale, expliquée et mise à disposition à travers **d'outils d'aide à la décision**

La prise en compte de l'aspect **pollution** à travers une expertise nationale reconnue

*« L'ADEME a pour objectif, aux côtés des acteurs territoriaux, de participer au changement de paradigme impulsé par le ZAN. A cet effet, elle a développé une offre d'accompagnement intégrant les leviers de la transition foncière. »*



# Votre contact

## Provence-Alpes-Côte d'Azur

Pierre Jolly  
04 91 32 84 48  
[pierre.jolly@ademe.fr](mailto:pierre.jolly@ademe.fr)

## MUTAFRICHERES

[Accès page dédiée de l'outils](#)

Anna Lefoulon  
02 41 20 74 09  
[anna.lefoulon@ademe.fr](mailto:anna.lefoulon@ademe.fr)

## +Bénéfrich€s

*Donner de la valeur à vos projets* [Accès page dédiée de l'outils](#)

Laurent Chateau  
02 41 20 42 59  
[laurent.chateau@ademe.fr](mailto:laurent.chateau@ademe.fr)

