

Un impératif foncier : identifier, caractériser et valoriser les friches !

Rapporteure : Marina Mialhe – Directrice adjointe du foncier, responsable du service prospective et stratégie foncière, Bordeaux Métropole

Débat A

Inventorier voire
observer les friches : pas
si simple

Débat B

Les friches, supports
d'usages environnemen-
taux ?

Débat C

Sortie de friche !

Le sujet des friches est ancien. Adossé historiquement à la requalification des friches industrielles dans les régions de reconversion économique et sociale, l'acceptation des friches s'est élargie progressivement à d'autres types de sites et s'est diffusée sur l'ensemble du territoire national. Depuis la loi Climat et résilience, le terme bénéficie désormais d'une définition juridique. Mais avant toute chose, ces potentiels fonciers stratégiques ont besoin d'être inventoriés, caractérisés voire d'intégrer un observatoire dans une démarche de suivi, d'autant plus avec la généralisation des observatoires fonciers. De la même façon, si les friches sont souvent considérées un peu rapidement comme le nouvel eldorado d'une urbanisation désormais contrainte par le ZAN, d'une part elles présentent une réalité complexe pour de nombreux projets, d'autre part elles peuvent accueillir aussi d'autres richesses ne serait-ce qu'en matière de biodiversité.



INVENTORIER VOIRE OBSERVER LES FRICHES : PAS SI SIMPLE ?

Animateur : Édouard Mougin - Responsable digitalisation, SYSTRA France

Édouard Mougin ouvre ce débat en soulignant que l'inventaire et l'observation des friches, bien que souvent perçus comme des tâches ingrates et chronophages, constituent désormais le socle stratégique indispensable au développement des territoires engagés dans la sobriété foncière. Il illustre cette problématique par une analogie poétique en comparant les friches à une bibliothèque de livres fermés : des ouvrages chargés d'histoire et de potentiel devant lesquels nous passons quotidiennement sans jamais prendre le temps de les ouvrir. Pour lui, le travail d'inventaire s'apparente à celui d'un documentaliste ou d'un archiviste qui, par son analyse, redonne une voix et un avenir à ces espaces négligés.

Cette démarche de recensement s'inscrit désormais dans un cadre réglementaire renouvelé par la loi Climat et Résilience, qui a introduit une définition précise dans le Code de l'urbanisme, bien qu'Édouard Mougin précise qu'elle reste sujette à des débats d'experts. Cette définition repose sur un faisceau d'indices caractérisant un bien, bâti ou non, comme inutilisé et nécessitant des travaux préalables pour tout réemploi, englobant ainsi une grande diversité de situations foncières et de droits réels. Au-delà de la simple collecte de données, il insiste sur l'importance du réseau des inventaires territoriaux animé par le LIFTI. Cette initiative partenariale, articulée avec des outils nationaux comme Cartofriches, vise à briser l'isolement des collectivités en favorisant le partage d'expériences et la mutualisation des méthodes pour accélérer concrètement la trajectoire de reconversion et de renaturation des territoires.

Intervenants

Christel Fagnoni

Responsable du service
renouveaux urbains et habitat,
Département du Nord

Nicolas Pelé

Responsable d'études foncier et
territoires, CEREMA

Christophe Fradier

Directeur départemental,
DDT des Ardennes

Alain Toubol

Directeur général, EPF Grand Est

Gweltaz Le Maguer

Chargé de mission stratégie
foncière, Métropole européenne
de Lille



DE LA VERRUE SOCIALE À LA PÉPITE STRATÉGIQUE

Intervention de Gweltaz Le Maguer, Chargé de mission stratégie foncière,
Métropole européenne de Lille (MEL)

L'intervention de Gweltaz Le Maguer apporte l'éclairage d'un territoire qui gère son héritage industriel depuis plus de cinquante ans. Son propos souligne d'abord une mutation profonde de la perception des friches. Historiquement, dans les années 1970 et 1980, l'action publique sur ces sites répondait à une urgence de salubrité et de sécurité urbaine. Il s'agissait alors de traiter des verrues sociales et paysagères nichées au cœur des quartiers ouvriers, sans que la rentabilité ou l'usage futur soient les moteurs principaux de l'intervention. Aujourd'hui, dans un contexte de raréfaction foncière, ces espaces délaissés ont changé de statut pour devenir des pépites stratégiques, intensément convoitées par les acteurs privés.

Sur le plan technique et environnemental, Gweltaz Le Maguer compare la friche à un livre d'histoire qu'il faut savoir ouvrir pour en comprendre les enjeux profonds. Il insiste sur la nécessité d'un travail de mémoire industrielle, s'appuyant sur les archives pour identifier les processus et les machines utilisés par le passé. Cette traçabilité est décisive car les pollutions ne s'arrêtent pas aux limites de la parcelle ; elles migrent lentement à travers les sols. Il cite notamment l'impact différé sur la ressource en eau : des activités ayant cessé il y a quarante ans polluent aujourd'hui les captages d'eau potable de la nappe phréatique, illustrant un décalage majeur entre les cycles industriels et les cycles environnementaux.

Le constat opérationnel dressé pour la Métropole lilloise est celui d'un épuisement du gisement. Alors que les inventaires historiques recensaient entre 600 et 700 hectares de friches, il ne reste désormais qu'une centaine d'hectares réellement disponibles une fois les projets engagés déduits. Ce stock résiduel est jugé largement insuffisant face aux ambitions du territoire à l'horizon 2035, qui prévoient la création de 40 000 emplois et la construction de

plus de 6 000 logements par an. Gweltaz Le Maguer pointe ici un paradoxe lié à l'objectif du ZAN : l'obligation comptable de trouver des milliers d'hectares en renouvellement urbain pousse parfois les collectivités à un manque de sincérité dans leurs inventaires, en y intégrant des sites dont la mutabilité est, dans les faits, illusoire.

La question de la donnée et de sa diffusion est également au cœur de ses préoccupations. Il défend une transparence à géométrie variable motivée par deux risques majeurs. Le premier est d'ordre sécuritaire et juridique : la publication de localisations précises peut encourager un phénomène d'urbex (explorations urbaines), exposant les maires à une responsabilité pénale directe en cas d'accident sur des structures instables. Le second est d'ordre stratégique. Dans un marché où les fonds souverains et les promoteurs sont extrêmement réactifs, la collectivité doit préserver une certaine confidentialité pour garder un temps d'avance et sécuriser ses projets d'intérêt général.

En conclusion, il plaide pour une observation à 360 degrés qui dépasse la simple identification des friches industrielles. Pour lui, l'outil d'observation doit désormais intégrer les capacités des réseaux (énergie, eau, assainissement) et les dynamiques socio-économiques pour anticiper l'obsolescence des zones commerciales ou logistiques. L'inventaire ne doit plus être une statistique statique, mais un faisceau d'indices au service d'un arbitrage politique courageux, capable de sacrifier certains usages ou d'imposer des densités plus élevées pour préserver la viabilité du projet métropolitain.

LA FRICHE RESSOURCE PRÉCIEUSE DU TERRITOIRE

Intervention d'Alain Toubol – Directeur général, EPF GRAND EST

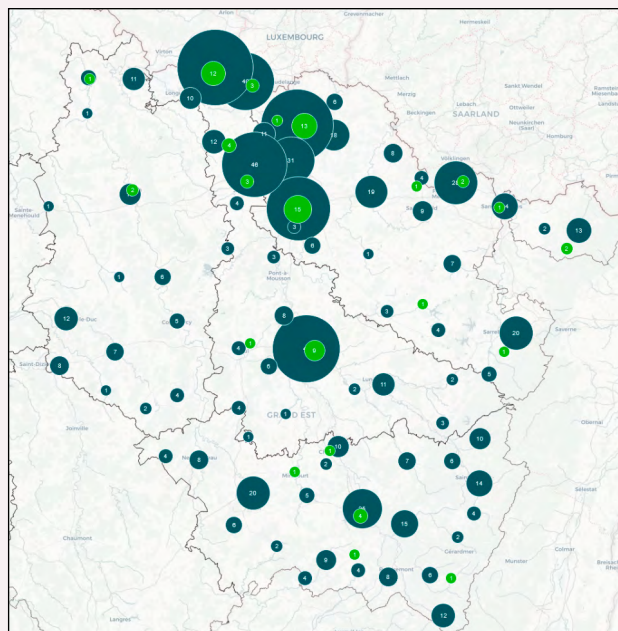
Alain Toubol apporte une profondeur historique et géographique nécessaire au débat en s'appuyant sur l'expérience de l'Établissement public foncier (EPF) Grand Est, qu'il dirige. Son propos met en lumière la mutation structurelle du rôle des EPF face à l'évolution des crises territoriales.

DE LA RÉSERVE FONCIÈRE À LA FRICHE INDUSTRIELLE

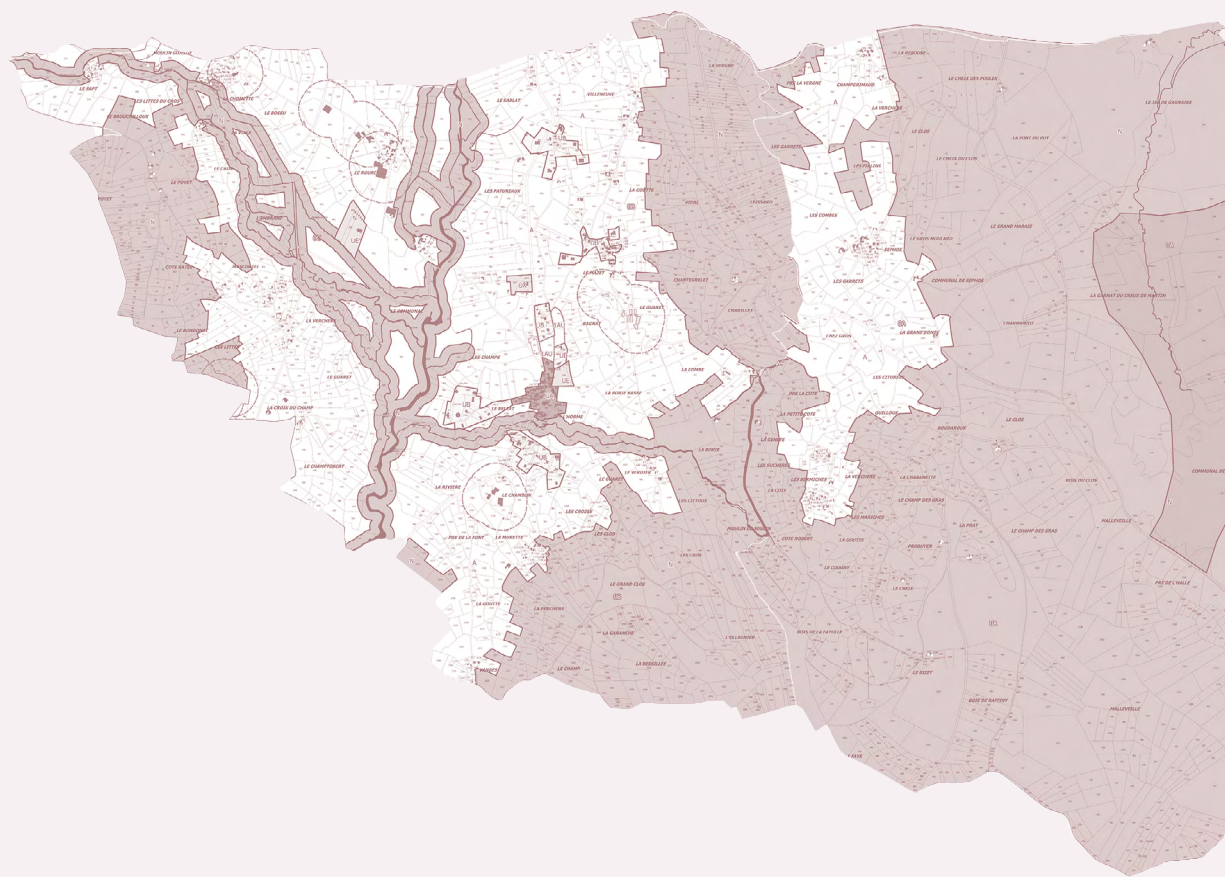
Historiquement, l'EPF n'était pas destiné aux friches, mais à la création de réserves foncières pour les métropoles en expansion des années 1970. Alain Toubol explique que c'est le choc de la désindustrialisation, particulièrement la crise sidérurgique en Lorraine au milieu des années 1980, qui a forcé l'établissement à se réinventer. À ce premier traumatisme se sont ajoutées les restructurations militaires, créant un immense stock de foncier délaissé. Il s'inscrit dans la continuité des propos de Gweltaz le Maguer, indiquant que la philosophie a profondément changé : autrefois, on cherchait à effacer les stigmates pour oublier le passé ; aujourd'hui, la friche est considérée comme une ressource précieuse qu'il faut valoriser pour construire l'avenir du territoire.

UNE GENÈSE D'INVENTAIRE DICTÉE PAR L'URGENCE OPÉRATIONNELLE

Alain Toubol précise que l'inventaire actuel de l'EPF Grand Est n'est pas né d'une volonté purement administrative, mais de deux besoins de terrain concrets qui ont émergé il y a une dizaine d'années. D'une part, le SCoT des Vosges centrales souhaitait anticiper son développement économique dans une logique de sobriété foncière. D'autre part, l'annonce d'un grand projet industriel près de Thionville a révélé une carence majeure : alors que tout le monde savait que le département comptait de nombreuses friches, personne n'était capable de dire précisément où elles se trouvaient pour y implanter les logements nécessaires aux futurs salariés. C'est ce manque de visibilité qui a déclenché la création d'un outil de recensement systématique.



Observatoire des friches en Lorraine, EPF Grand Est



UNE DÉMARCHE PARTENARIALE

Sur le plan méthodologique, Alain Toubol défend un choix de lisibilité stratégique : l'EPF se concentre sur les sites de plus d'un hectare. Il justifie ce seuil par la nécessité de ne pas se laisser submerger par un inventaire trop foisonnant de petites parcelles, tout en gardant une vision cohérente de la ressource régionale. Il insiste toutefois sur le fait que la donnée numérique seule est insuffisante. Pour être fiable, l'inventaire doit être alimenté par une animation partenariale constante avec les cinq agences d'urbanisme de la région et un contact direct avec les intercommunalités. Ce dialogue permet de qualifier l'information et d'actualiser un matériau foncier mouvant, avec des sites qui entrent et sortent de l'inventaire au gré des projets.

UNE RÉALITÉ OPÉRATIONNELLE COMPLEXE NÉCESSITANT UNE COORDINATION À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Enfin, Alain Toubol met en garde contre deux écueils majeurs. Le premier est le mythe de la friche « presse-bouton », cette idée illusoire qu'un industriel pourrait, via une plateforme numérique, trouver instantanément un terrain prêt à l'emploi. La réalité opérationnelle est beaucoup plus lente et complexe. Le second écueil est celui de la rétention d'information. Il observe que certains acteurs locaux pratiquent une transparence à géométrie variable, cachant parfois l'existence d'une friche par peur de voir un projet concurrent s'y installer ou pour garder un coup d'avance. Pour lui, l'enjeu des années à venir est de briser ces silos pour intégrer ces données dans une plateforme régionale de l'aménagement durable, coordonnée avec l'État et la Région.

REDYNAMISER LES BOURGS EN DÉCLIN PAR LA PLANIFICATION-PROJET

**Intervention de Christophe Fradier – Directeur départemental,
DDT des Ardennes**

Christophe Fradier apporte une vision complémentaire fondée sur son expérience des territoires ruraux en déprise. Il gère un héritage industriel particulier, composé de plus d'une centaine de friches qui, contrairement aux grands ensembles lorrains, se caractérisent par une granulométrie très fine : une multitude de petits ateliers de métallurgie souvent enclavés dans les centres-bourgs. Depuis le lancement de son observatoire en 2015, il s'attache à dépasser la simple collecte de données pour engager une dynamique pré-opérationnelle. Pour lui, le recensement ne doit pas se limiter à un exercice statistique mais devenir un outil de militantisme territorial dont l'objectif principal est la redynamisation des bourgs déclinants, bien plus que le simple respect comptable des objectifs du ZAN.

L'approche de la DDT des Ardennes se distingue par une volonté de transformer la planification classique, souvent jugée trop rigide, en une planification par le projet. Il collabore étroitement avec des écoles d'architecture pour réinjecter de l'intelligence et de la désirabilité dans des sites que l'on considère parfois trop vite comme condamnés. Selon lui, une friche n'est pas systématiquement un potentiel immédiat, surtout lorsqu'elle est située en zone inondable ou lourdement polluée par des métaux lourds. Il insiste sur la nécessité de confronter chaque projet à la réalité du marché immobilier local ; réhabiliter un bâtiment n'a de sens que si le prix de sortie reste accessible aux ménages du territoire. Il regrette d'ailleurs un paradoxe financier récurrent, celui d'investissements massifs dans des infrastructures routières alors que le financement des déficits sur les opérations de logement fait l'objet d'hésitations. Elles sont pourtant cruciales pour la vie sociale des communes. Il considère que la connaissance n'a de valeur que lorsqu'elle est mise au service d'un projet concret. Pour lui, l'accumulation de savoirs sans finalité pratique est inutile ; c'est le projet qui doit dicter le besoin de connaissances, et non l'inverse.

Cette vision pragmatique le conduit à traquer ce qu'il appelle les programmes latents : identifier un besoin de la collectivité, comme le siège d'une intercommunalité ou un commerce de proximité, et inciter son implantation dans une friche plutôt que sur une zone d'activité en périphérie. Christophe Fradier souligne également le poids psychologique que représentent ces verrues urbaines pour les habitants des Ardennes. Pour lui, traiter une friche, c'est autant un acte d'aménagement technique qu'une opération de reconquête de l'image de marque du département. En s'appuyant sur des leviers comme le Fonds vert, il milite pour une action opportuniste et agile où l'observation sert de fil rouge pour saisir la bonne occasion de transformer un héritage encombrant en un levier d'attractivité concret.

UN OBSERVATOIRE POUR RELANCER L'HABITAT SOCIAL

Intervention de Christel Fagnoni – Responsable du service renouvelaux urbains et habitat, Département du Nord

Christel Fagnoni aborde la question des friches sous l'angle de l'urgence sociale et résidentielle. Pour elle, l'inventaire n'est pas qu'un outil technique, c'est le levier indispensable pour relancer une production de logements en panne.

Christel Fagnoni s'appuie sur des chiffres alarmants pour justifier l'implication du Département. Dans certains territoires du département du Nord, comme l'Avesnois ou le Cambrésis, la construction est à l'arrêt, avec moins de 1,7 logement produit par an pour 1 000 habitants. Parallèlement, le département compte près de 80 000 logements vacants. L'enjeu est donc de réutiliser le bâti existant et de transformer les friches pour stopper cette déprise et redonner de l'attractivité à ces bassins de vie historiques.

Afin de réussir à mobiliser les 17 intercommunalités du Nord, dont les capacités d'ingénierie sont très hétérogènes, le Département a opté pour une approche volontairement limitée au gisement industriel, permettant de tester la méthode sur des sites bien identifiés avant d'élargir le spectre.

LE PARTI PRIS DU 100 % INDUSTRIEL

Pour l'heure, le Département concentre ses efforts sur les seules friches industrielles (inoccupées depuis au moins un an ou en état de dégradation). Ce choix s'explique par la meilleure connaissance de ces sites par les maires et les partenaires. En se limitant à ce premier étage bien maîtrisé, l'objectif est d'éviter la création d'une « usine à gaz » qui pourrait décourager les collectivités de petite taille.

Christel Fagnoni souligne le rôle de pivot du Département entre des géants comme la Métropole européenne de Lille ou Dunkerque, déjà très avancés, et des zones rurales plus démunies. Pour combler ce fossé, elle s'appuie sur un réseau d'experts et d'agences d'urbanisme locales :

- L'ADUSA (Sambre-Avesnois-Thiérache) : elle centralise et saisit les données pour les quatre EPCI de son secteur, soulageant ainsi les petites communes.
- L'AGUR (Dunkerque/Flandres) : elle prend le relais pour les territoires des Flandres qui peinent à mobiliser du personnel sur ces questions.

Christel Fagnoni insiste sur l'utilisation de Cartofriches et du référentiel CNIG pour qu'ils parlent tous le même langage, de Fourmies à Dunkerque en s'appuyant sur le socle et les conventions nationales.

L'ambition de Christel Fagnoni est de transformer cette connaissance en projets concrets. En créant un groupe d'experts départemental, elle souhaite que les solutions testées avec succès à Lille ou Dunkerque puissent être transmises aux élus de l'Avesnois. L'inventaire sert à poser les problèmes sur la table pour, à terme, favoriser une urbanisation en renouvellement urbain et poursuivre l'histoire de ces sites emblématiques du Nord.

CARTOFRICHES, LE LANGAGE COMMUN DE LA DONNÉE

Intervention de Nicolas Pelé
Responsable d'études foncier et territoires, CEREMA

Nicolas Pelé, en tant que responsable du projet Cartofriches au CEREMA, positionne cet outil non pas comme un énième inventaire administratif, mais comme une plateforme de convergence nationale capable d'agréger la diversité des regards territoriaux. Il explique que la force de cet outil réside dans son adossement au standard CNIG, un langage commun qui permet à chaque acteur, qu'il soit issu d'un EPF, d'une DDT ou d'une agence d'urbanisme, de faire remonter ses données sans perdre sa spécificité locale. Ce référentiel, devenu réglementaire en 2023, n'est pas figé. Nicolas Pelé insiste sur son évolutivité permanente pour s'adapter aux réalités du terrain, comme l'intégration récente de typologies pour les friches tertiaires ou administratives.

L'un des atouts majeurs de Cartofriches est l'enrichissement automatique de la donnée. Nicolas Pelé précise qu'à partir d'un simple contour de parcelle fourni par une collectivité, l'outil est capable de recalculer entre 20 et 25 indicateurs bonus grâce à son interconnexion avec d'autres bases nationales. Sans intervention humaine supplémentaire, la plateforme renseigne ainsi le zonage d'urbanisme via Géoportail, la proximité des services, ou encore les antécédents de pollution via les bases BASOL et BASIAS. Cet automatisme permet de soulager l'ingénierie locale tout en offrant une fiche descriptive complète, consultée plus de 50 000 fois par an par des porteurs de projets en quête de foncier disponible.

Pour faciliter la saisie et la collaboration, le CEREMA s'appuie sur l'outil Urban Simul, qui permet de créer des cercles d'utilisateurs. Nicolas Pelé montre comment cet espace collaboratif résout le dilemme de la confidentialité. Une collectivité peut inventorier l'ensemble de ses friches de manière exhaustive pour sa stratégie interne, tout en choisissant de ne rendre publiques que les pépites prêtes à la revente. Cette transparence à la carte sécurise les élus face aux risques juridiques ou d'urbex, tout en garantissant que l'information stratégique circule entre les bons partenaires. À ce jour, la plateforme recense près de 12 000 friches et continue de s'étendre, portée par l'obligation pour les PLU et PLH de justifier la mobilisation de leurs gisements fonciers.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec le public pour ce premier volet permettent de replacer la question des friches dans une perspective historique et environnementale longue, rappelant que la « découverte » actuelle des friches s'appuie sur des décennies de lutte contre la pollution.

DE LA VIGILANCE SANITAIRE À LA STRATÉGIE URBAINE

Pascal Pelinski (adjoint à Malzéville et ancien cadre de la DREAL) rappelle que la préoccupation environnementale n'est pas une invention récente. Dès les années 1990, le premier inventaire national recensait déjà 20 000 hectares de friches, avec, à l'époque, un enjeu de santé publique dans le bassin minier. À l'époque, l'enjeu n'était pas le foncier mais la santé publique. Dans le bassin minier, 90 % de l'eau potable provient de la nappe phréatique. L'outil OASIS (ancêtre de BASIAS) servait alors à cartographier ces friches polluées afin de prévenir les accidents sanitaires, mais aussi les risques d'incendie chimique pour les secours ou d'effondrement liés à la fragilité des sols délaissés. Cette perspective historique montre que le passage du concept de point noir à celui de pépite foncière est le fruit d'une longue évolution de la vigilance sanitaire vers la stratégie urbaine.

ANTICIPER LES FRICHES DE DEMAIN

Benoît Bulard (Eiffage aménagement) déplace le débat vers le futur. Pour lui, la définition de la friche comme bien inutilisé doit nous interroger sur l'obsolescence programmée de certains sites. L'enjeu est de travailler dès aujourd'hui sur la valeur de transformation des sites en activité pour éviter qu'ils ne deviennent les friches de demain. Il plaide pour que propriétaires, territoires et opérateurs s'accordent sur le juste prix de la dépollution et de la déconstruction avant que le site ne soit totalement abandonné, afin de ne pas bloquer les mutations futures.

LA FRICHE : UN OBJET POLITIQUE ET ÉMOTIONNEL

Les débats confirment que la friche n'est pas qu'une donnée SIG. C'est un objet chargé d'une persistance rétinienne. Christophe Fradier cite l'exemple du commerçant de proximité en fin de carrière. Sa boutique reste ouverte, l'enseigne est éclairée, mais le rideau ne se lève plus pour le profit. Le commerçant maintient son activité par pur besoin de sociabilité, pour conserver un lien avec son quartier et ne pas sombrer dans l'isolement. Son constat s'étend à la maison de famille inoccupée : elle n'est pas encore perçue comme une friche par les propriétaires ou le voisinage à cause de la charge affective qu'elle transporte, alors qu'elle constitue pourtant un gisement foncier immobilisé. Il conclut d'ailleurs en rappelant que le traitement des friches est souvent un impératif psychologique pour des territoires qui ont besoin de « se voir beaux » à nouveau pour attirer des projets.

Ce premier débat sur l'observation se termine sur la nécessité de passer de la connaissance statique à une planification par le projet.



LES FRICHES, SUPPORTS D'USAGES ENVIRONNEMENTAUX ?

Animateur : Jean-François Nau – Directeur général délégué, EODD Ingénieurs Conseils

Jean-François Nau ouvre ce débat en invitant à un changement de regard profond sur la friche ; elle ne doit plus être perçue uniquement comme un trou dans la ville ou un passif financier, mais comme un gisement d'opportunités environnementales encore trop peu exploité. Il rappelle que si le Code de l'urbanisme définit la friche de manière fonctionnelle – un bien inutilisé dont l'état impose des travaux pour tout réemploi – le guide du LIFTI – *Définir et caractériser les friches* – permet d'élargir cette vision à toutes les emprises dégradées, qu'elles soient industrielles, militaires ou hospitalières. L'objectif posé par Jean-François Nau est de sortir de la monofonctionnalité urbaine pour interroger la capacité de ces sites à porter des projets de biodiversité, d'agriculture urbaine ou de gestion des eaux. Il structure ainsi les échanges autour d'un parcours logique visant à stabiliser les définitions, définir une méthode de travail rigoureuse, et enfin analyser des exemples concrets pour comprendre comment transformer une contrainte foncière en un moteur de la transition écologique locale.

Intervenants

Jean-Baptiste Rostaing

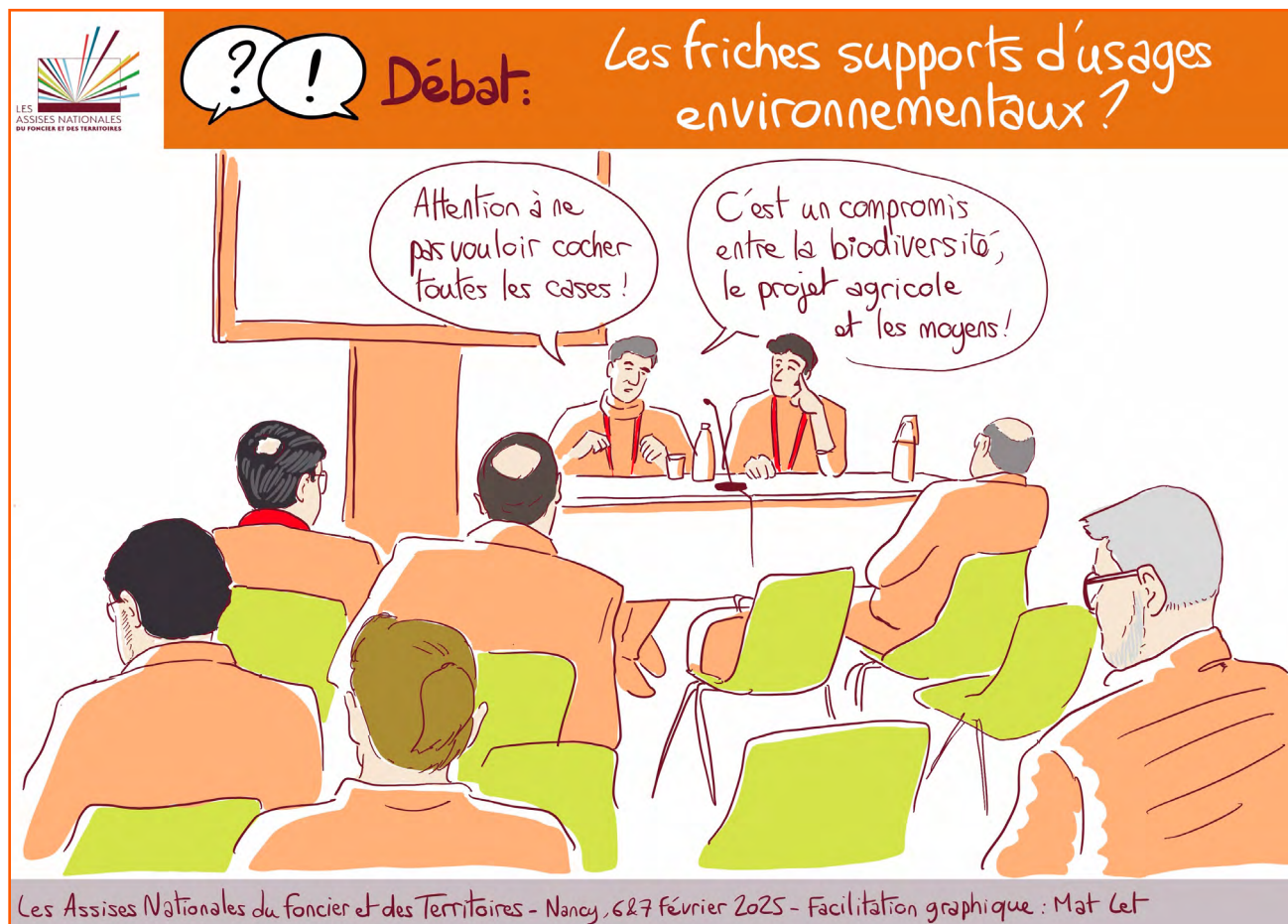
Co-directeur, Cité de l'Agriculture

Guillaume Lemoine

Chargé de développement foncier
et référent biodiversité, ECT

Laurent Chateau

Coordinateur national friches,
ADEME



ACCEPTER LA TRAJECTOIRE NATURELLE DES SITES

Intervention de Guillaume Lemoine – Chargé de développement foncier et référent biodiversité, ECT

Guillaume Lemoine, écologue chez ECT et fort d'une longue expérience au sein de l'EPF Hauts-de-France, propose une vision qui bouscule les codes traditionnels de l'aménagement en définissant la friche avant tout par la notion d'abandon et de perte de contrôle humain. S'inscrivant dans la littérature scientifique du champ de l'écologie et de l'environnement, il explicite que la friche n'est pas un espace vide, mais un milieu vivant régi par une dynamique botanique spontanée où les communautés végétales se succèdent naturellement, passant de la prairie à

la forêt. Cette hétérogénéité des sols, qu'ils soient composés de macadam, de remblais ou de ruines, crée une mosaïque de milieux uniques. Il souligne d'ailleurs le caractère presque contradictoire de l'expression renaturer une friche, car la friche est, par essence, déjà la nature à l'œuvre. En tant que naturaliste, il identifie dans ces espaces des réservoirs de biodiversité insoupçonnés, où des espèces protégées comme les chauves-souris trouvent refuge dans les bâtis en déshérence ou les caves.

Il illustre son analyse concernant le paradoxe des sites lourdement pollués, par l'exemple d'Auby dans le Nord. Sur ce site saturé en métaux lourds, une flore unique au monde, les métalophytes comme la pensée calaminaire, s'est développée. Guillaume Lemoine explique que dans de tels cas, une dépollution classique par décapage des sols serait une catastrophe écologique puisqu'elle détruirait cet habitat rare. Il plaide donc pour une gestion pragmatique du risque plutôt qu'une remise en état systématique. Il vaut parfois mieux laisser la pollution en place sous surveillance et préserver la biodiversité exceptionnelle qui s'y est adaptée. Cette approche demande de sortir des standards rigides de l'administration pour inventer des servitudes d'usage intelligentes, où l'on explique aux habitants que le site est un patrimoine naturel issu de l'histoire industrielle précieux mais nécessitant des précautions de fréquentation.

Cette vision conduit Guillaume Lemoine à prôner une véritable frugalité de moyens techniques et financiers. Il fustige les projets qu'il appelle les poireaux en plaqué or, où l'on dépense des fortunes pour créer de l'agriculture urbaine sur des sols pollués en faisant venir de la terre végétale par camions, alors qu'à quelques kilomètres, on continue de bétonner de vraies terres agricoles. Pour lui, la réussite d'un usage environnemental sur une friche repose sur l'acceptation de la trajectoire naturelle du site. Il propose d'ailleurs d'ajouter un quatrième « R » à la célèbre séquence Éviter-Réduire-Compenser : celui de Renoncer. Savoir renoncer à un projet d'aménagement classique ou à une centrale photovoltaïque si l'impact sur la biodiversité déjà présente est trop lourd permet d'économiser des fonds publics tout en créant des cœurs de nature résilients à moindre coût. Ce concept de renoncement fait écho aux débats du Parcours 3 sur l'économie du faire avec plutôt que du faire contre.



L'AGRICULTURE URBAINE, LEVIER DE LIEN SOCIAL

Intervention de Jean-Baptiste Rostaing – Co-directeur, Cité de l'Agriculture

Jean-Baptiste Rostaing apporte un éclairage social et nourricier indispensable au débat. Son approche ne consiste pas à verdir pour l'esthétique, mais à utiliser l'agriculture urbaine comme un véritable levier de transformation des quartiers, tout en restant lucide sur les limites économiques et techniques du modèle.

LA QUÊTE DES PÉPITES AGRICOLES À MARSEILLE

À Marseille, le contexte est double : d'un côté de grandes friches industrielles (type Euroméditerranée) et de l'autre, une ancienne ceinture maraîchère morcelée qui s'est progressivement éteinte au profit d'usages spontanés (décharges, dépôts sauvages). Pour Jean-Baptiste Rostaing, l'enjeu est d'identifier ce gisement invisible. En utilisant le Mode d'occupation des sols (MOS) et en croisant les données avec les agences d'urbanisme, son équipe a identifié un potentiel de 400 hectares. Passer de 1 000 parcelles théoriques à une dizaine de projets viables demande un travail de terrain colossal. Il collabore avec Terre de Liens pour rencontrer des propriétaires privés qui ignorent souvent que leur terrain délaissé possède encore un potentiel agronomique.

La ferme Capri, située dans le 15^e arrondissement de Marseille sur d'anciens remblais de l'autoroute A7, illustre parfaitement la complexité de ces projets. Plus qu'une exploitation, c'est un lieu qui combine production, lien social et pédagogie pour les écoles alentour. Jean-Baptiste Rostaing explique que le projet a dû évoluer. Face à des dégradations sur les cultures et à la difficulté de stabiliser un modèle purement productif dans un quartier fracturé, l'équipe a pivoté. La ferme est devenue un lieu de nature nourricier où la production agricole n'est plus le seul pilier économique, laissant place à une gestion plus souple intégrant la biodiversité spontanée.

NÉCESSITÉ DE LA FRUGALITÉ

Rejoignant Guillaume Lemoine sur la nécessité de la frugalité, Jean-Baptiste Rostaing met en garde contre l'illusion de l'agriculture urbaine comme solution miracle à la pollution. Il refuse d'investir massivement dans la création de technosols sur des sites lourdement pollués. Pour lui, si le coût de remise en état est démesuré, le projet perd son sens écologique et social. Un projet qui fonctionne est un projet qui s'insère dans les besoins réels du quartier. Avant de planter, il faut s'assurer que l'usage sera accepté et que l'accès à l'eau est pérenne.

Pour Jean-Baptiste Rostaing, l'enjeu majeur est de sortir des effets de mode. Il plaide pour une gouvernance qui permet de décider, à l'échelle d'un quartier, si une friche doit devenir un parc, une ferme ou une réserve naturelle. Cette vision évite de raisonner en silos et permet de réaffecter les parcelles là où elles ont le plus d'impact pour les habitants.

MONÉTISER LES BÉNÉFICES DE LA RENATURATION

Intervention de Laurent Chateau
Coordinateur national Friches, ADEME

Laurent Chateau apporte une vision panoramique du sujet grâce à l'analyse des milliers de dossiers déposés dans le cadre du Fonds friches, désormais intégré au Fonds vert. Son constat est sans appel. Si la friche est le terrain de jeu idéal pour réinventer la ville, l'usage purement environnemental reste encore minoritaire face aux impératifs de construction.

Il observe que la majorité des projets de reconversion sont portés par des collectivités en secteurs dits détendus (zones B2 ou C), là où le marché privé ne parvient pas à équilibrer les coûts. Près de 60 % des projets visent la création de logements et le développement économique. La renaturation pure ne représente que 5 % des candidatures. Cependant, il nuance ce chiffre : même dans les projets denses, on retrouve en moyenne 40 % d'espaces publics et verts, prouvant que la qualité environnementale est devenue un levier d'attractivité important.

Pour l'ADEME, le terme renaturation est parfois galvaudé. Il le regrette : trop de dossiers se limitent à dépolluer, amener de la terre végétale et planter. Mais où est la réflexion sur les fonctions écologiques du sol déjà en place ? Selon l'enjeu – infiltration d'eau, lutte contre les îlots de chaleur ou biodiversité – le sol ne doit surtout pas être travaillé de la même manière.

Il met également en garde contre le mirage du phytomanagement. Si cette technique est utile pour la gestion résiduelle ou l'esthétique, elle ne peut pas traiter des pollutions massives, profondes ou complexes. Elle doit être vue comme un outil de gestion du risque sur le long terme plutôt que comme une solution de dépollution rapide.

LES OUTILS D'AIDE À LA DÉCISION : MUTAFRICHE ET BÉNÉFRICHES

Face à la difficulté de choisir le bon usage pour un site, l'ADEME a développé deux outils majeurs pour aider les élus et aménageurs à sortir de l'opportunisme :

- **Mutafriche.** Cet outil permet d'évaluer le potentiel de mutabilité d'un site. En croisant des critères techniques (pente, raccordement, pollution) avec l'environnement local, il aide à déterminer si un site est plus apte à accueillir du photovoltaïque, de la forêt urbaine ou du logement.
- **Bénéfriches.** C'est l'outil de la monétarisation des bénéfices. Il permet de quantifier la valeur créée par un projet au-delà du bilan financier immédiat : économies sur les réseaux, gain d'attractivité pour le quartier, services écosystémiques rendus.

Laurent Chateau insiste sur le fait que les collectivités ne devraient pas être passives face aux friches, attendant l'émergence d'un projet. Il les exhorte plutôt à intégrer ces sites en amont dans leur planification territoriale (SCoT, PLUi). L'objectif est de mettre en place une stratégie globale : déterminer quelles friches doivent être préservées pour leur biodiversité et lesquelles peuvent être mobilisées pour l'urbanisation. Cette approche garantit que la réhabilitation de chaque mètre carré contribue de manière significative à la résilience du territoire.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle pour ce deuxième débat mettent en lumière une tension majeure entre la rigueur administrative (normes de dépollution) et le pragmatisme écologique (protection de la biodiversité spontanée).

LE BRAS DE FER AVEC L'ADMINISTRATION (DREAL)

Hervé Constantin (EODD) interroge les intervenants sur la difficulté de faire accepter à l'État des solutions de non-dépollution pour préserver la nature. Guillaume Lemoine, écologue (ECT), cite le cas emblématique du site Nyrstar, où le préfet avait initialement ordonné un décapage complet des sols pollués. Pour sauver la pensée calaminaire, il a fallu prouver que l'usage, par exemple un parc de promenade avec sentiers balisés, était compatible avec le maintien de la pollution, via des servitudes d'usage. Pascal Pasquier (élu et ex-DREAL) confirme qu'il est impossible de dépolluer par excavation des zones de retombées atmosphériques s'étendant sur plus de 1 000 hectares. La réponse réside dans des Projets d'intérêt général (PIG), servitudes d'utilité publique qui autorisent l'usage du site sous réserve de restrictions strictes, par exemple interdiction de jardins potagers ou de puits privés.

LE DILEMME DES SITES À RESPONSABLES DÉFAILLANTS

Maître Frédéric Lévy (avocat, DS Avocats) interpelle l'ADEME sur le manque d'ambition financière pour les sites dont le propriétaire a disparu. Il regrette que l'État se contente de la mise en sécurité (clôtures, pompage d'urgence) sans aller jusqu'à la remise en état pour redonner une valeur au terrain. Laurent Chateau (ADEME) rappelle que l'Agence intervient sur environ 20 sites par an. Aller plus loin est risqué. Sans projet final connu, on ne sait pas à quel niveau dépolluer. De plus, les procédures juridiques pour récupérer auprès des anciens propriétaires l'argent public investi sont extrêmement longues et incertaines.

L'ANGLE MORT ÉCOLOGIQUE DU FONDS VERT

Benoît Bulard (Eiffage aménagement) soulève un point critique : les dossiers de subvention actuels (Fonds vert) n'obligent pas les porteurs de projet à réaliser des diagnostics faune-flore. Laurent Chateau le constate : aucun dossier ou presque ne traite de l'état environnemental hors pollution. Si l'inventaire écologique n'est pas obligatoire, le projet risque de détruire une biodiversité précieuse par pur réflexe de nettoyage industriel. Il plaide pour une vision d'ensemble où l'on accepte de sacrifier un site sans valeur écologique pour en sanctuariser un autre, plutôt que de vouloir verdir chaque parcelle de manière artificielle.

LA GESTION DE LA MÉMOIRE ET DU RISQUE FACE AUX POLLUTIONS MAINTENUES EN PLACE

Le public insiste sur l'importance de la mémoire foncière. Si l'on décide de ne pas dépolluer pour laisser place à une forêt urbaine, comment garantir que dans 50 ans, un promoteur ne viendra pas y construire une crèche sans savoir que le sol est chargé en métaux lourds ? Les intervenants soulignent que le droit français progresse avec les secteurs d'information sur les sols (SIS) et les registres numériques, mais que l'éducation des citoyens à la culture du risque reste un chantier immense.

Ce débat souligne que la friche environnementale n'est pas une solution de facilité, mais un montage juridique et technique sophistiqué qui interroge quant à nos rapports à la pollution des sites et à nos connaissances de l'existence de qualités environnementales y compris – voire en particulier, sur des sites abandonnés.



SORTIE DE FRICHE !

Animateur : Lucien Bollotte, co-pilote du comité économie circulaire du foncier, LIFTI

Lucien Bollotte, co-pilote du comité économie circulaire du foncier du LIFTI et ancien directeur de l'EPF Normandie, introduit ce dernier débat avec une pointe d'ironie en comparant la sortie de friche à une ligne d'horizon qui semble s'éloigner à mesure que l'on s'en approche. C'est en effet une ambition complexe dont les défis techniques et réglementaires semblent se multiplier à mesure que les inventaires progressent. Il rappelle que si les inventaires des années 1990 identifiaient déjà 20000 hectares, les estimations actuelles oscillent entre 90000 et 150000 hectares de gisements divers, incluant désormais des friches de toutes natures, bien au-delà du seul champ industriel. Cette nouvelle perspective est profondément marquée par l'entrée en vigueur du ZAN et par l'urgence de l'adaptation au changement climatique, des facteurs qui modifient la rentabilité et l'utilité sociale de ces sites. Lucien Bollotte structure la réflexion autour de trois piliers majeurs : la levée des verrous techniques par une meilleure connaissance des sols, la réinvention des modèles économiques traditionnels de l'aménagement, et l'inscription des projets dans des dynamiques temporelles et spatiales de long terme. Il invite ainsi les intervenants à dépasser les approches parcellaires pour construire une vision à 360 degrés, où la friche devient le pivot d'une stratégie territoriale globale capable de concilier impératifs de construction et préservation écologique.

Intervenants

Pascal Monier

adjoint à la mairie d'Angoulême, et vice-président du Grand Angoulême

Thomas Raulet

Directeur, Programme foncier +, Banque des Territoires

Benjamin Pauget

Responsable R&D& associé, TESORA

Arnaud Perrault

Directeur de Colas Environnement et représentant de l'UPDS (Union des professionnels de la dépollution des sols)

ANTICIPER POUR NEUTRALISER LE COÛT DE L'INACTION

Intervention de Benjamin Pauget
Responsable R&D & associé, TESORA

Benjamin Pauget apporte l'expertise technique indispensable d'un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués. Pour lui, la friche n'est pas un objet inerte. C'est un milieu vivant qui possède sa propre temporalité et dont la gestion doit être anticipée pour éviter des dérives financières majeures.

Par exemple, sur un site abandonné, laisser une friche sans surveillance coûte souvent bien plus cher que de lancer les premières études. Il illustre ce propos par un exemple frappant. Sur un site abandonné, un vieux transformateur à pyralène (PCB) peut paraître intact à l'arrêt d'une activité. Le retirer coûte alors quelques dizaines de milliers d'euros. Si l'on attend dix ans sans entretien, un accident ou une fuite peut se produire. La pollution se diffuse alors dans les sols et les nappes, transformant une opération de routine en un chantier de dépollution complexe de plusieurs centaines de milliers d'euros. À cela s'ajoutent les coûts de gardiennage et d'entretien indispensables pour sécuriser le site, qui grèvent le bilan de l'opération avant même qu'elle n'ait commencé.

L'ANTICIPATION GARANTE DE LA FORTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

Benjamin Pauget rappelle que la dépollution n'est pas absolue mais relative : pour caractériser les risques sanitaires pour l'homme et environnementaux pour la faune et la flore, il est impératif de connaître le projet final.

Plus l'expert intervient tôt, plus le champ des possibles reste ouvert. On peut alors adapter l'aménagement en fonction des points chauds de pollution, par exemple, placer un parking là où le sol est scellé et un espace vert là où la terre est saine. Les attentes actuelles (nature en ville, agriculture urbaine) nécessitent des indicateurs très fins. L'expertise doit garantir que ces projets à forte valeur environnementale ne présentent aucun danger pour les futurs usagers.

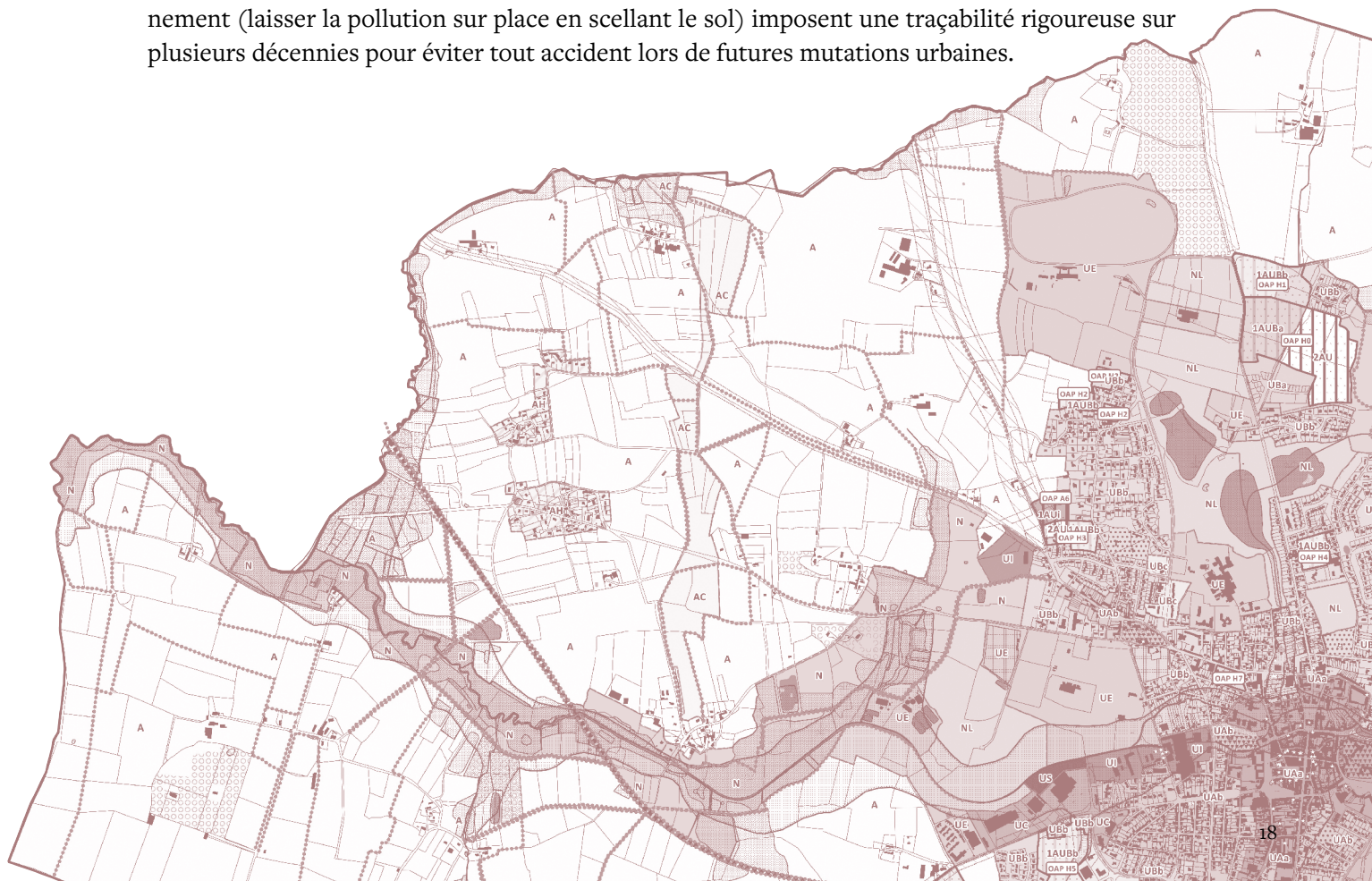
Benjamin Pauget plaide pour un changement d'échelle. Au lieu de regarder chaque friche isolément, il propose de les analyser au niveau d'un portefeuille territorial global. Cette vision permet de faire correspondre les besoins – industrie, logement, photovoltaïque – avec les contraintes spécifiques de chaque site, optimisant ainsi les ressources et accélérant la libération du foncier à l'échelle d'un territoire.

RÉCONCILIER OBJECTIFS TECHNIQUES ET SÉCURITÉ SANITAIRE

Intervention d'Arnaud Perrault – directeur de Colas Environnement et
représentant de l'UPDS (Union des professionnels de la dépollution des sols)

Arnaud Perrault apporte une vision très concrète des réalités du chantier. Il déplore tout d'abord le fonctionnement trop siloté des acteurs, ce qui freine la compréhension mutuelle des enjeux techniques et financiers. Selon lui, le principal blocage opérationnel réside dans l'articulation entre la dépollution et l'usage futur du site. La méthodologie nationale impose de dépolluer en fonction du projet à venir, mais comme ce dernier est souvent mal défini en phase d'étude, les estimations de coûts peuvent varier d'un facteur 1 à 10. Cette incertitude oblige le porteur de projet à réaliser des investissements lourds en études complémentaires sans aucune garantie de rentabilité finale, créant un véritable serpent qui se mord la queue où l'opération ne peut démarrer faute de certitudes financières.

Au-delà de ces études, Arnaud Perrault souligne le danger de confondre les objectifs techniques avec l'objectif final de sécurité sanitaire. Il met en garde contre la rédaction trop rigide des arrêtés préfectoraux qui, en fixant des seuils de concentration chimique très précis dans les sols ou les nappes, génèrent un aléa financier et juridique démesuré. Pour lui, il faut privilégier l'esprit de la norme – garantir un risque acceptable pour l'homme – plutôt que de s'enfermer dans des chiffres techniques parfois déconnectés de la réalité du projet. Il note d'ailleurs une évolution des problématiques. Aujourd'hui, le sol est souvent moins problématique que le bâti lui-même, notamment à cause de l'amiante et du plomb qui constituent les nouveaux défis majeurs de la déconstruction. Enfin, il insiste sur la nécessaire conservation de la mémoire foncière, car les solutions de confinement (laisser la pollution sur place en scellant le sol) imposent une traçabilité rigoureuse sur plusieurs décennies pour éviter tout accident lors de futures mutations urbaines.



INDUSTRIALISER LA SORTIE PAR FAMILLES DE FRICHES

**Intervention de Pascal Monier – adjoint à la mairie d’Angoulême
et vice-président du Grand Angoulême**

Pascal Monier souhaite transformer la contrainte du ZAN en une opportunité de projet. Pour lui, la friche n’est plus un accident de parcours, mais la pierre angulaire de l’aménagement urbain de demain. Face à la réduction de 50 % des surfaces constructibles imposée par le SCoT, le Grand Angoulême a lancé un Plan friche cofinancé par la Banque des Territoires et l’ANCT. Cette démarche a permis d’identifier 1 500 sites sur le territoire. Loin d’un simple point sur une carte, chaque site a été qualifié selon une méthode rigoureuse nommée F.R.I.C.H.E. (Foncier, Réseau, etc.), s’appuyant sur 53 indicateurs précis co-construits avec l’agence d’urbanisme.

DES PROTOCOLES DE SORTIE PAR FAMILLES DE FRICHE

L’innovation majeure réside dans l’utilisation d’analyses statistiques (analyses en composantes principales) pour regrouper ces 1 500 sites en grandes familles typologiques. Au lieu de traiter chaque friche comme un problème unique et complexe, la collectivité définit des protocoles de sortie par famille. Cette approche permet d’industrialiser les processus de réhabilitation, en associant à chaque catégorie un modèle économique pré-identifié en fonction de sa nature résidentielle, industrielle ou de renaturation.

LE DÉFI DE LA VALEUR NATURE

Un point central de la stratégie du Grand Angoulême est la réaffectation à la nature. Pascal Monier souligne que si l’on veut respecter les objectifs de sobriété, certaines friches doivent simplement sortir du marché immobilier pour redevenir des espaces de biodiversité. Cette volonté se traduit concrètement par la création de boisements ou de zones humides – des espaces désormais sanctuarisés et actés au sein du PLUi.

Il interpelle cependant sur un manque de modèle économique. Si une friche résidentielle peut s’équilibrer par la vente de logements, une friche renaturée n’a pas encore de flux financier propre. Pour Pascal Monier, l’enjeu de 2026 est de créer cette agilité intellectuelle et financière entre public et privé pour que la renaturation ne soit plus perçue comme une perte sèche, mais comme un investissement territorial.

En qualifiant ainsi le foncier en amont, la collectivité devient un facilitateur. Pascal Monier propose un deal aux acteurs privés. En échange de la raréfaction du foncier neuf, l’agglomération livre des données fiables et des sites dérisqués, permettant aux promoteurs de se concentrer sur la construction plutôt que sur une prospection foncière incertaine et coûteuse.

PLANIFIER ET DÉRISQUER À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

Intervention de Thomas Raulet

Directeur, Programme foncier + Banque des Territoires

Thomas Raulet clôt ce volet en apportant une dimension européenne et financière à la stratégie de reconversion des friches. Son intervention marque une volonté claire de passer d'une gestion au coup par coup à une véritable programmation pluriannuelle du foncier.

Au travers de l'accompagnement de plus de 500 intercommunalités, Thomas Raulet observe que la question des friches est devenue centrale, mais que les élus se retrouvent souvent démunis face à l'ampleur de la tâche. L'outil numérique *France Foncier Plus* a révélé que la friche n'est pas seulement industrielle ou économique ; elle est aussi agricole et nécessite une vision à 360 degrés pour répondre aux enjeux de souveraineté et de biodiversité.

Thomas Raulet profite de ces Assises pour annoncer le lancement d'une nouvelle mission de la Banque des Territoires, soutenue par la Commission européenne. Une enveloppe de 10 millions d'euros est mise sur la table d'ici à 2027. Il s'agit d'aider les collectivités à construire leur stratégie de long terme (horizon 2030) pour qualifier l'ensemble de leur portefeuille de friches, plutôt que d'attendre l'émergence d'un projet isolé.

Le programme européen s'articule autour d'un parcours d'accompagnement structuré pour les territoires :

- Préidentification : recenser l'ensemble des gisements (économiques, résidentiels et agricoles).
- Qualification technique : financer des diagnostics plus poussés, comme des carottages, pour estimer réellement les coûts de dépollution et lever les incertitudes techniques.
- Missions Rebond : accompagner la mise en place de stratégies de mobilisation du foncier, en décidant quels sites doivent être bâtis et lesquels doivent être sanctuarisés ou renaturés.



En synthèse, Thomas Raulet rejoint les autres intervenants sur la nécessité de changer de logiciel. Le modèle économique de la friche ne peut plus reposer uniquement sur la rentabilité immédiate d'une opération immobilière. Il plaide pour un décloisonnement total des acteurs : il faut créer des synergies et des partenariats. L'idée est de passer d'une logique de projet opportuniste à une logique de planification territoriale globale.

Pour lui, la friche représente une opportunité inédite de réinventer l'aménagement, à condition que l'on accepte de prendre le temps de la qualification et que l'on mobilise des financements adaptés pour dérisquer ces opérations complexes.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle lors de ce dernier débat permettent de confronter les ambitions politiques aux dures réalités du droit et de la finance, mettant en lumière trois points de blocage majeurs.

LE FANTASME DU GUICHET FONDS VERT

Eric Fayol (Landia) souligne une méconnaissance des mécanismes de subvention. Contrairement à l'idée reçue, le Fonds vert n'est pas une aide à la réalisation de bénéfices pour les communes. Aymeric Fabris (EPORA) rappelle que l'État n'intervient que pour combler un déficit foncier avéré. Si une opération génère un excédent à la fin, l'aide doit être remboursée à Bercy. De plus, avec seulement 42 % de dossiers retenus au niveau national, il est clair que ce Fonds ne finance que des projets mûrs, bien loin des effets d'aubaine espérés par certains élus.

LE LOGICIEL BLOQUÉ DES SERVICES DE L'ÉTAT

Un témoignage illustre le paradoxe de la reconversion. Maître Nicolas Olzak cite le cas d'un investisseur privé ayant acheté « en blanc » deux friches industrielles polluées, sans conditions suspensives, acceptant ainsi de prendre un risque majeur. Malgré cette volonté et le soutien des élus locaux, le projet s'est heurté à l'inflexibilité des services de la DDT et de la DREAL. Ces derniers sont décrits comme étant dans une posture de défiance plutôt que de facilitation, multipliant les exigences de détails (zones humides, études quatre saisons) qui retardent les opérations de plusieurs mois, voire années.

DU SOL POLLUÉ À L'AMIANTE : LE NOUVEAU DÉFI TECHNIQUE

Aimeric Fabris (EPORA) apporte également une nuance technique : le risque lié à la pollution des sols (hydrocarbures, solvants) est de mieux en mieux maîtrisé et tend même à diminuer. En revanche, le véritable trou noir financier actuel réside dans la contamination du bâti. L'amiante et le plomb, parfois dissimulés dans les structures ou utilisés comme remblais par le passé, génèrent des aléas de coûts bien plus imprévisibles et élevés que la pollution souterraine.

LA NÉCESSITÉ D'INVESTIR SUR LE RISQUE AMONT

Le débat se conclut sur une interpellation lancée aux aménageurs et promoteurs privés par Arnaud Perrault (Colas Environnement, UPDS). Les EPF ne pourront pas porter seuls l'ensemble des friches françaises. Il devient impératif que les promoteurs et aménageurs changent de modèle : au lieu d'investir uniquement sur le risque de commercialisation (aval), ils doivent désormais accepter d'investir massivement dans les études de sol et de structure dès la phase d'acquisition (amont). Sans ce changement de culture, le marché du recyclage urbain restera grippé, car personne ne voudra donner le premier coup de pelle par peur de l'imprévu.

Ce dernier débat a permis de lever le voile sur la destination finale des friches, en affirmant que leur recyclage ne doit plus répondre à une solution unique, mais à une véritable stratégie de multi-usage. Qu'il s'agisse de déployer du photovoltaïque, de créer de nouveaux quartiers ou de favoriser la renaturation, la friche est aujourd'hui le support d'une hybridation des besoins territoriaux.

Une idée force a marqué les échanges : la résilience de la nature. Contrairement aux idées reçues, la pollution des sols ne condamne pas systématiquement les projets de biodiversité ; la

nature est capable de reprendre ses droits, même sur des sites marqués par un lourd passif industriel. En définitive, c'est en changeant d'échelle et en optimisant la gestion de ces gisements de manière globale que les collectivités parviendront à dynamiser ces espaces et à en faire des leviers opérationnels du ZAN.

En conclusion de ce parcours, les intervenants et échanges ont permis de constater une réelle évolution dans la définition et l'approche des friches depuis les premières considérations par les aménageurs dans les années 1970, au prisme de la désindustrialisation. Trop souvent considérées comme un gisement stratégique et opportun en temps de ZAN, elles relèvent d'une réelle complexité à plus d'un titre que les débats ont amplement rappelé (cherté du foncier, coûts de déconstructions et dépollution, richesse biologique, dureté foncière, marché atone, bases de données confidentielles, etc.). Les enjeux de connaissances restent primordiaux dans le

contexte d'élaboration d'inventaires et d'observatoires, avec un véritable devoir de vigilance sur la diffusion de la donnée, les capacités de coordination des acteurs publics et de créations de méthodes locales reprenant des référentiels nationaux... Les friches sont loin d'être des livres ouverts. Mais elles sont particulièrement riches. Loin de la simple page blanche, elles détiennent un historique, d'abord par la pollution récurrente qu'elles peuvent cacher où les normes et la législation doivent encore évoluer : entre process destructeurs pour la biodiversité, rallongement des temps d'études, absence de suivi et d'évaluation. Ensuite, parce qu'à l'aune de la redécouverte de l'importance de la préservation de la biodiversité, des sols et de leurs services écosystémiques, les friches peuvent être un atout indéniable, nécessitant de produire d'autres manières de travailler et de compter.





REMERCIEMENTS

EN COULISSES

Équipe du Centre Prouvé : Mathieu Klein (président-maire de Nancy), François Werner, Béatrice Cuif Mathieu, Eric Van Gelderen, Jérôme Aubricé, Nathalie Brunot, David Jacques, Laurent Oberhausser, Cristinael Murariu, Mélanie Schmitz, Rémi Willaume.

Photographie : Martin Locret

Dessins : Mathieu Letellier

Musiciens : Laurent Gautier, Yannick Notheber, Christophe Mougenot

Régie : Sophie Distel, Chloé Martin

Décor : Louise Lefranc, Caroline Liard, Elsa Magistrali, Simran Singh

Conception et réalisation : Sarah Dubeaux

Avec le soutien de l'ensemble de nos partenaires.

