

# Les dossiers de la DRE

## PICARDIE

n°49 – mars 2008

### Situation des friches d'activités en Picardie - 4<sup>ème</sup> trimestre 2007

La mise en place de l'observatoire régional des friches d'activités répondait au besoin de mobiliser les acteurs de l'aménagement sur la question de ces emprises foncières délaissées, qui contribuent à la déqualification des territoires. A partir de l'actualisation conduite courant 2007, l'analyse de l'évolution des sites répertoriés permet de mettre en évidence les facteurs influençant leur reconversion ainsi que de fortes disparités territoriales quant aux actions engagées dans ce domaine. Ce document dresse ainsi l'état des lieux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 des friches d'activités recensées par l'observatoire. Un second dossier de la DRE Picardie (n°53) sera consacré aux stratégies et outils opérationnels nécessaires à la mise en œuvre d'une politique de reconversion.



#### Aménagement durable des territoires

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures et transports

Présent pour l'avenir

#### L'observatoire régional des friches d'activités

Le déclin et la restructuration des principales industries de Picardie ont entraîné la fermeture de nombreux sites qui, souvent, sont laissés à l'abandon. Se dégradant rapidement, ils présentent parfois des risques pour la population et l'environnement et constituent toujours une cicatrice dans le paysage, déqualifiant les espaces alentour. A ces anciennes usines se sont adjointes les imposantes emprises militaires et ferroviaires libérées par les plans de restructuration de l'armée et de la SNCF dans les années 1990.

Constatant cette augmentation conséquente du nombre de friches d'activités en Picardie, les services de l'État se sont progressivement mobilisés en développant des politiques incitatives de résorption des friches. Ainsi, les trois Directions Départementales de l'Équipement ont, chacune, entrepris un inventaire des sites en friches au cours des années 1990.

Face à ces initiatives départementales, la DRE Picardie a proposé, en 1999, d'unifier les trois dispositifs en un observatoire régional. Ce dernier constitue un outil de suivi et d'évaluation des politiques de reconversion. En plus de la gestion de la base de données répertoriant les friches de la région, il a pour mission de capitaliser les connaissances relatives aux procédures de reconversion et de les diffuser. Cette mutualisation facilite le conseil en aménagement et l'élaboration des porter à connaissance par les services territoriaux. L'observatoire doit ainsi permettre de sensibiliser les collectivités et leur faire prendre conscience de la nécessité d'une gestion foncière des emprises en friches.

#### DÉFINITION

« Est considéré comme friche tout espace, bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales, ferroviaires ou militaires, désormais vacant depuis plus de deux ans, voire largement sous-utilisé, de plus de 300m<sup>2</sup>. »

## Bilan de la mise à jour

Au cours du second semestre 2007 la DRE a procédé à une mise à jour générale des données de l'observatoire des friches d'activités. Les différents services territoriaux des DDE et l'agence d'urbanisme du Grand Amiénois ont été sollicités pour renseigner, à partir de la liste des sites de leur territoire répertoriés dans la base, l'évolution de ces derniers et l'existence de sites nouvellement détectés.

Le taux de réponse s'élève à 95%, ainsi seuls 15 sites sur les 310 précédemment recensés n'ont fait l'objet d'aucun retour. De plus, 14 nouvelles friches ont été détectées : 11 dans l'Oise, 2 dans la Somme et 1 dans l'Aisne. Bien que perfectible, cette procédure d'actualisation globale annuelle permet de mobiliser les acteurs sur la problématique des friches et de pallier les lacunes de l'actualisation en continu.

	Nombre		Superficie (ha)	
<b>Nouvelles friches</b>	<b>14</b>	<b>4%</b>		
<b>Pas de mise à jour</b>	<b>15</b>	<b>5%</b>	<b>25</b>	<b>2%</b>
<b>Toujours en friche</b>	<b>194</b>	<b>60%</b>	<b>734</b>	<b>60%</b>
<i>dont sans projet</i>	137	42%	581	48%
<i>avec projet</i>	57	18%	153	13%
<b>En reconversion</b>	<b>48</b>	<b>15%</b>	<b>110</b>	<b>9%</b>
<i>dont partiellement</i>	7	2%	277	23%
<i>entièrement</i>	46	14%	72	6%
<b>Total</b>	<b>324</b>	<b>100%</b>	<b>1 219</b>	<b>100%</b>

## Évolution des sites répertoriés en 2005

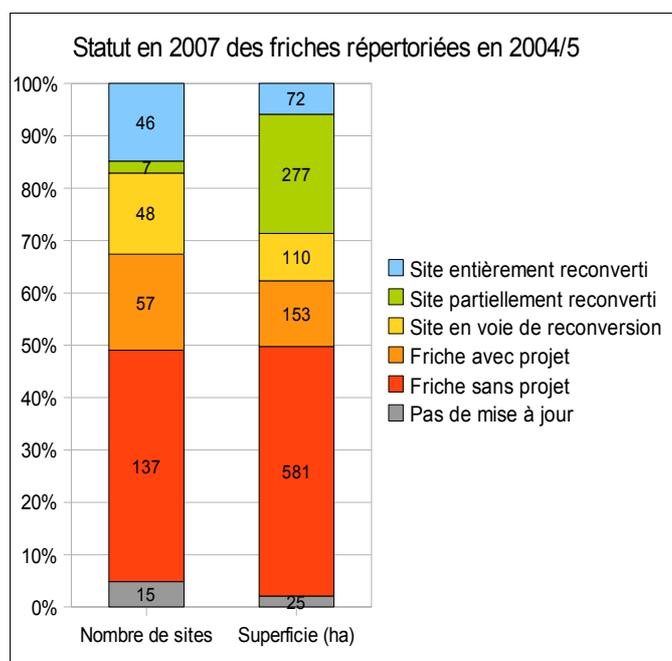
Plus que la vérification de l'actualité et de l'exactitude des données, cette mise à jour est l'occasion de dresser un bilan de l'évolution des sites en friches après un an d'existence de l'observatoire sous sa forme régionale.

Ainsi depuis la dernière date de mise à jour (2004 pour les départements de l'Aisne et de l'Oise, 2005 pour le département de la Somme), parmi les 310 sites présents dans la base de données, 53 ont été partiellement ou entièrement reconvertis, soit 18%, et 48 sont engagés dans un processus de reconversion, soit 15%. Ces résultats sont encourageants et témoignent d'une implication des acteurs locaux dans la problématique des friches d'activités.

19 communes sont ainsi sorties de la base de données de l'observatoire car les sites recensés sur leur territoire ont été reconvertis.

Néanmoins, parmi les sites qui ont été mis à jour, 46% ne font l'objet actuellement d'aucun projet, scénario d'aménagement. Ils représentent 58ha de surface artificialisée disponible mais non utilisée.

Si l'on dresse un bilan en superficie et non plus en nombre de sites, le taux de reconversion est plus élevé car le site des casernes militaires de Margival qui a une emprise foncière considérable de 270ha a été partiellement reconverti. Cependant le bilan est similaire pour les sites toujours en friches, notamment ceux dépourvus de projet, au coeur des préoccupations de l'observatoire.



A ce bilan partagé, il faut ajouter les 14 nouvelles friches recensées ainsi que l'entrée de 7 nouvelles communes. Le stock de friches sur un territoire est le fruit d'une évolution dynamique. Si certains sites quittent ce stock en étant reconvertis et réinsérés dans la partie active du cycle de vie du foncier, de nouveaux sites sont susceptibles de les remplacer. Il est donc nécessaire de vérifier constamment l'apparition de nouvelles friches, voire de l'anticiper autant que possible. Cette mécanique de flux ne doit pas non plus occulter le fait que certains sites, dont la reconversion s'avère particulièrement difficile de par leurs caractéristiques (pollution, localisation dans une zone peu dynamique et sans pression foncière, ...), tendent à stagner dans ce stock.

Afin de mieux appréhender le processus de reconversion des friches d'activités picardes, nous avons procédé à des analyses territoriales, permettant de révéler la disparité des situations locales masquée par les grandes tendances régionales ainsi qu'à une analyse des critères à prendre en compte pour évaluer le potentiel de reconversion. Ces études permettent d'esquisser des orientations d'action pour l'observatoire des friches d'activités.

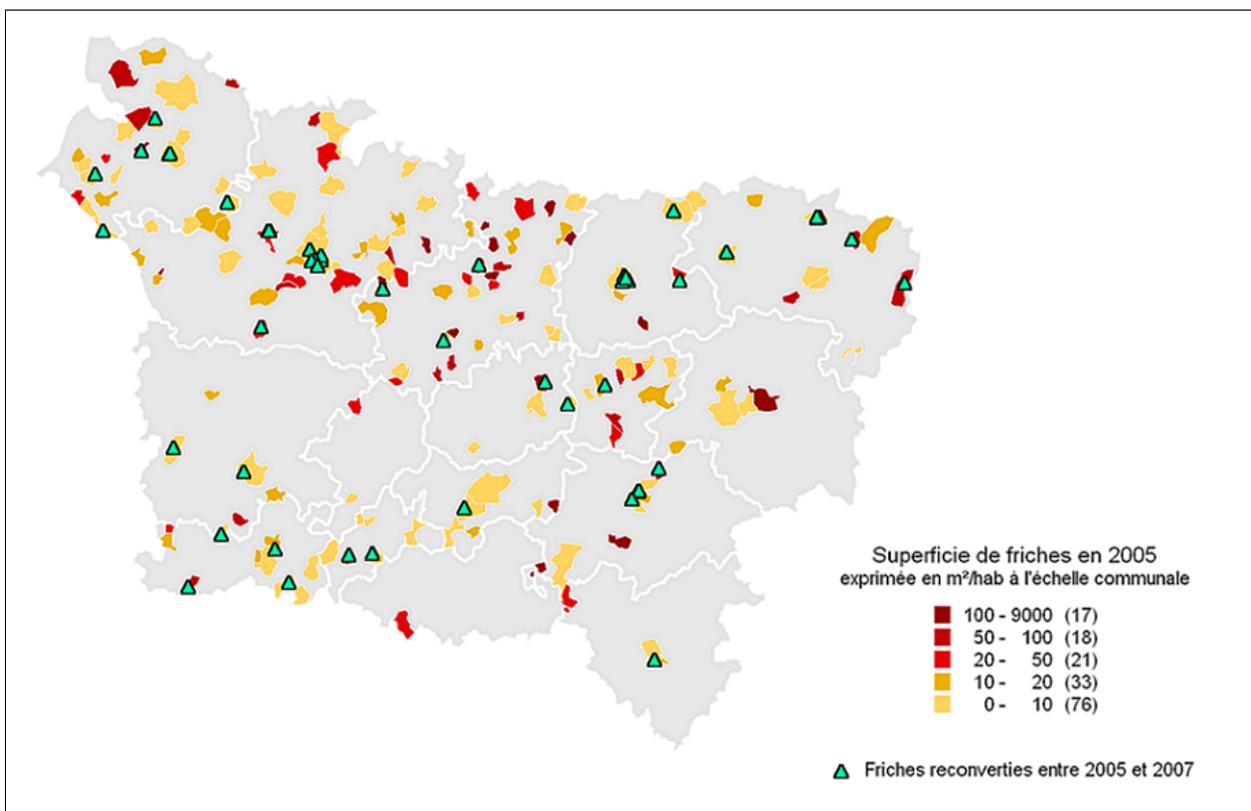
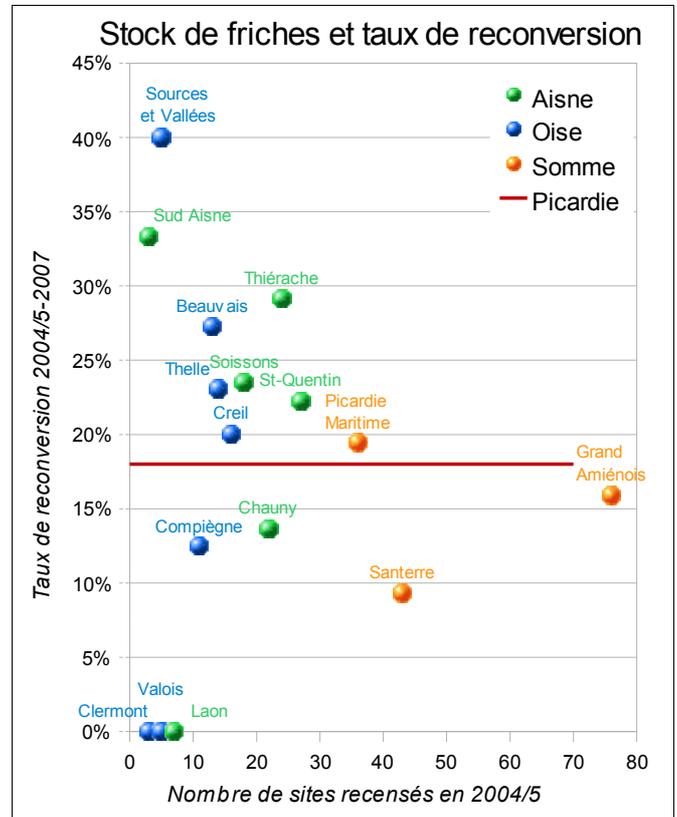
## Disparités territoriales

Les friches d'activités sont disséminées sur l'ensemble du territoire régional. Si tous les départements et interterritoires contiennent des friches, ils ne sont pas également concernés et ne se sont pas tous impliqués dans des politiques de recyclage foncier. Les départements de la Somme et de l'Aisne concentrent l'essentiel des friches répertoriées (respectivement 48% et 31% en nombre de sites; 21% et 69% en superficie).

Les différents interterritoires picards se distinguent selon l'importance de leur stock de friches et leur taux de reconversion:

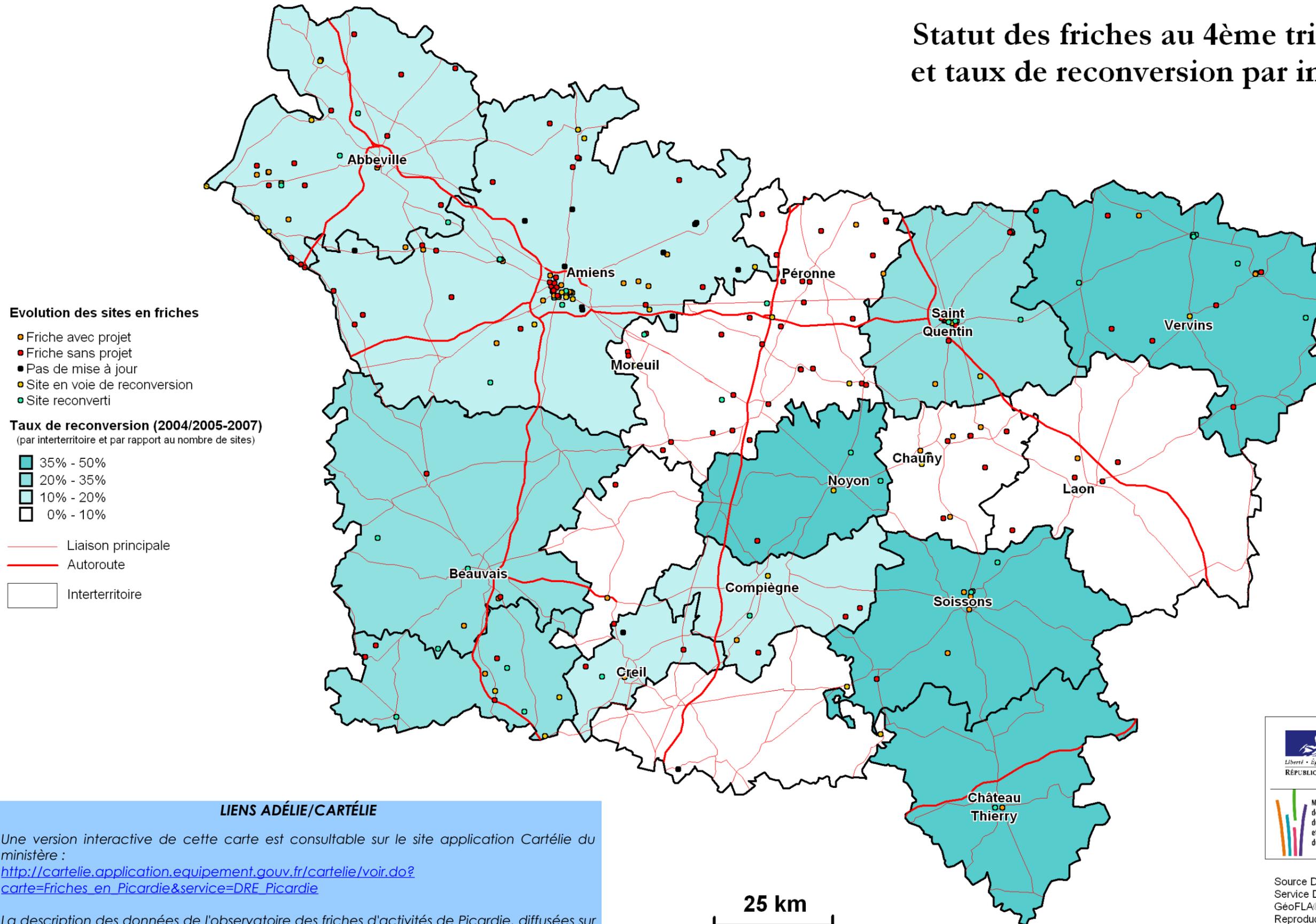
- les territoires comportant peu de sites et ayant un fort taux de reconversion (Sources et Vallées, Sud de l'Aisne, Beauvaisis, Thelle Vexin Sablons) : le dynamisme foncier et/ou l'intervention publique permettent un recyclage rapide du foncier et limitent l'importance du stock de friches.
- les territoires comportant beaucoup de sites et ayant un fort taux de reconversion (Thiérache, Soissonnais, Saint-Quentinois, Grand Creillois Oise et Halatte, Picardie Maritime) : fortement concernés, ils se sont saisis de la problématique de reconversion des friches et doivent maintenir cette orientation pour les friches encore en stock.
- les territoires comportant peu de sites et ayant un faible taux de reconversion (Clermontois Plateau Picard, Valois Senlis Chantilly, Laonnois) : peu concernés, les quelques sites doivent faire l'objet d'actions ciblées.

- les territoires comportant beaucoup de sites et ayant un faible taux de reconversion (Santerre Haute Somme, Grand Amiénois) : le dynamisme et la pression du marché foncier sont insuffisants pour induire la reconversion des friches, qui ne peut donc provenir d'une impulsion publique.



# Les friches d'activités en Picardie

Statut des friches au 4ème trimestre 2007  
et taux de reconversion par interterritoire



## LIENS ADÉLIE/CARTÉLIE

Une version interactive de cette carte est consultable sur le site application Cartélie du ministère :

[http://cartelie.application.equipement.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Fiches\\_en\\_Picardie&service=DRE\\_Picardie](http://cartelie.application.equipement.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Fiches_en_Picardie&service=DRE_Picardie)

La description des données de l'observatoire des friches d'activités de Picardie, diffusées sur demande, est disponible sur Adélie :

<http://adelie.application.equipement.gouv.fr/syntheseFiche.do?fiche=1600&visu=ok&page=1>

25 km



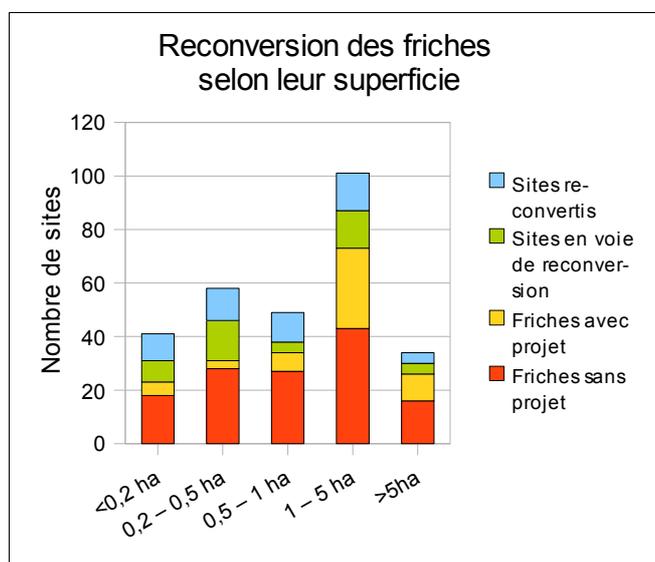
Source DRE Picardie  
Service DRE Picardie - SPAT  
GéoFLA® - © IGN Paris 2005  
Reproduction Interdite  
Mapinfo 7.8  
Le 18/02/2008

## Des indicateurs influençant la reconversion

Les différents indicateurs renseignés pour chaque site en friche permettent de dresser une analyse plus fine des reconversions, d'esquisser ainsi les principaux paramètres influençant le potentiel de reconversion et de définir les secteurs à enjeux nécessitant une mobilisation particulière des services de l'État.

### Superficie

Avec une superficie médiane de 7900 m<sup>2</sup>, les friches picardes sont de taille relativement restreintes. 90% des sites recensés ont une emprise foncière inférieure à 5 ha. Deux sites se distinguent par leur étendue considérable : les camps militaires de Margival (270 ha) et l'ancien aérodrome de Samoussy (306 ha).



Les sites de faible superficie (<1 ha) représentent plus de 60% des sites reconvertis. Ils affichent un taux de reconversion plus élevé que les sites étendus (22% pour les sites de moins de 1 ha contre seulement 13% pour les sites de plus de 1 ha). Les sites demeurant en friches tendent donc à avoir une superficie plus importante. Parmi les sites recensés en 2004 et 2005, seulement la moitié de ceux ayant une superficie inférieure à 0,5 ha n'est pas encore inscrite dans un processus de reconversion tandis que ce cas de figure concerne près des trois quarts des sites de plus de 1 ha. Les sites de faible dimension permettent de réaliser des projets à des coûts moins élevés. L'influence de la superficie des friches sur leur requalification potentielle provient notamment d'une certaine corrélation entre superficie, nature des activités anciennement exercées sur le site et par conséquent pollution présumée ou avérée des sols (les sites de plus de 1 ha sont proportionnellement plus pollués que les autres, cf. page suivante) ainsi qu'entre superficie et localisation.

### Localisation et desserte

Les friches aux dimensions restreintes sont principalement situées dans des zones urbaines centrales (zones UA et UB pour les communes dotées d'un document d'urbanisme). Les sites imposants se trouvent généralement, quant à eux, dans des zones plus périphériques où la pression foncière, le plus souvent peu élevée, facilite moins leur reconversion. Outre les zones centrales, les zones industrielles semblent également propices aux reconversions de sites. Les sites présents dans ces zones ont en effet l'avantage de bénéficier d'une bonne desserte routière (autoroute ou nationale le plus fréquemment). Or l'accessibilité constitue un atout dans le processus de reconversion, notamment quand le site conserve une vocation économique.

Les communes dépourvues de document d'urbanisme et donc soumises au RNU ont moins reconverti les friches de leur territoire (15% des 40 sites en RNU contre 18% en moyenne) et, surtout, développent moins de projets sur ces sites : 60% de leurs sites recensés en 2004-2005 sont toujours en friches et dépourvus de projet contre 46% au niveau régional.

### Environnement institutionnel

Le type d'EPCI auquel appartient la commune semble également être un facteur explicatif de la reconversion ou non des friches. Les friches situées dans une commune appartenant à une communauté d'agglomération sont plus facilement reconverties et font l'objet de plus de projets que celles situées dans une communauté de communes (47% des sites répertoriés en 2005 ont été reconvertis ou sont en voie de reconversion dans les CA contre 31% dans les CC et seulement 18% dans les communes hors EPCI).

Cette différence s'explique certainement par l'importance des moyens techniques et financiers mobilisables ainsi que par le dynamisme des marchés fonciers, catalyseur des processus de reconversion. Le contraste est encore plus flagrant en ce qui concerne les communes isolées, n'appartenant à aucun EPCI. 72% de leurs sites sont toujours en friches. Bien que ces communes soient peu nombreuses dans la base, leurs friches représentent, en nombre, 18% du stock régional.

L'inscription des communes possédant des sites en friches dans une dynamique intercommunale revêt d'autant plus d'importance que nombre d'entre elles sont de petites communes. La moitié des communes concernées par les friches d'activités comptent moins de 1000 habitants et près de 15% moins de 250 habitants.

### Dégradation et Pollution

Deux critères distincts caractérisent l'état du terrain : la dégradation et la pollution. Le degré de dégradation traduit l'état physique de la friche, le niveau de délabrement des éléments physiques (bâti si le friche est construite, réseaux divers, etc). Il indique l'ampleur des travaux à entreprendre pour la requalification de la friche. La forte dégradation correspond ainsi à des sites dont l'ensemble des éléments physiques doivent être refaits ou transformés.

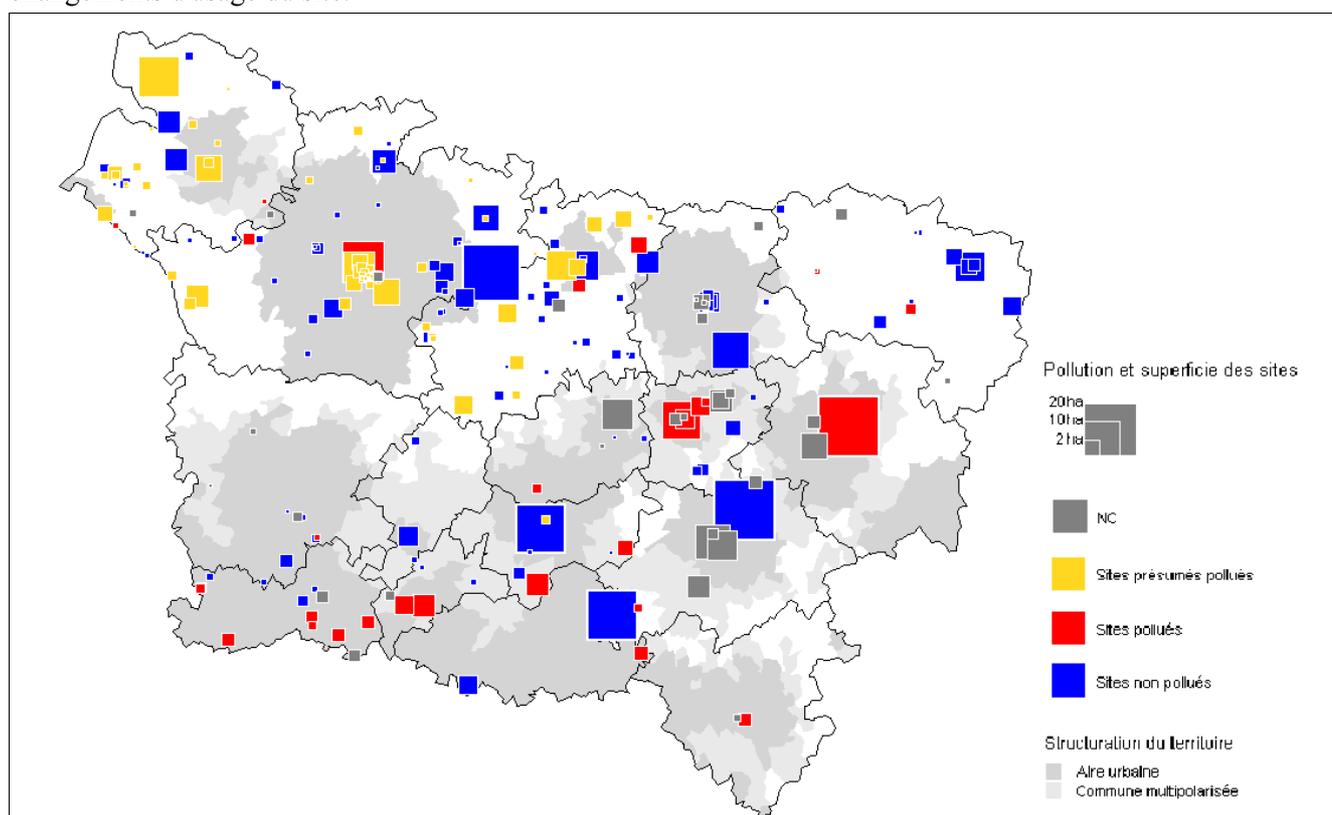
L'état physique de la friche ne semble être discriminant qu'en cas de très forte dégradation, ces dernières ayant fait l'objet de beaucoup moins de reconversions, alors que les sites dégradés représentent une même proportion dans l'ensemble des sites et dans les sites reconvertis.

La pollution du site ou sa simple présomption constitue par contre un obstacle à la requalification : seulement 11% des sites pollués ou présumés tels ont été reconvertis, soit deux fois moins que les autres sites. Cependant, la présence de pollution ne constitue pas, du point de vue technique, un obstacle majeur à la reconversion d'une friche. La dépollution doit se faire en adéquation avec la destination future du site et le plan d'aménagement. Outre le coût financier des travaux de dépollution, la reconversion de ces sites se heurte à l'engagement de la responsabilité des différents acteurs (ancien exploitant du site, maire, aménageur, ...) quant à l'adéquation entre le niveau de pollution toléré et les changements d'usage du site.

### Dernière activité

La dernière activité exercée sur la friche ainsi que l'année de désaffectation sont également susceptibles d'influencer sa reconversion. Lorsque que l'on considère l'évolution des sites selon la nomenclature d'activités françaises de l'INSEE, les sites relevant de l'administration publique (10) présentent un taux de reconversion particulièrement élevé de 50%. Ce dynamisme est à rapprocher des politiques dynamiques de gestion du patrimoine foncier et immobilier public, notamment pour les anciens sites militaires. Présentent des taux de reconversion particulièrement bas et peu de projets de reconversion les sites ayant eu une activité agricole (5), liée à la production d'énergie (5) ou aux transports et communications (39). Pour les premiers, leur localisation en milieu plus rural peut constituer une explication. La dernière catégorie se compose essentiellement d'anciens sites SNCF/RFF. En ce qui concerne les voies inutilisées, RFF préfère généralement les conserver dans l'optique d'une future réouverture de ligne.

L'année de désaffectation renseigne quant à elle sur l'ancienneté du site dans son état actuel de friche. Elle est également à relier au secteur de la dernière activité exercée sur le site et à l'état de la friche (pollution selon l'activité, état plus ou moins dégradé) ainsi qu'à sa localisation, les besoins en terme d'accessibilité évoluant au fil du temps (accessibilité ferroviaire/autoroutière, situation centrale/périphérique).



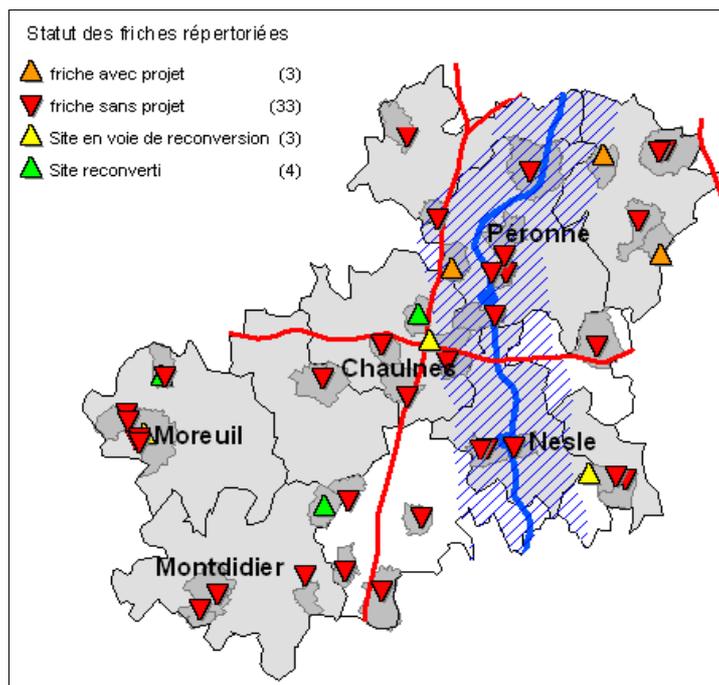
## Santerre Haute-Somme

Le Santerre Haute Somme est l'interterritoire picard dont la situation est la plus préoccupante. Il comporte en effet un nombre conséquent de sites en friches (43 sites occupant une superficie totale de 73 ha) tout en affichant un des taux de reconversion les plus bas de la région (5%). Par conséquent, son poids dans le stock régional de friches augmente, passant de 15% à 19% en nombre de sites et de 6% à 9% en superficie.

Le stock de friches est important sur ce territoire, d'autant plus que la consommation foncière y est relativement faible. Cette situation avait déjà été soulignée lors du recensement conduit en 2005 sur le département de la Somme. La mise à jour confirme le risque de voir perdurer les friches de ce secteur et de contribuer ainsi à sa déqualification alors qu'il est déjà peu dynamique. L'absence de structure porteuse, telle un établissement public foncier, rend difficile la mise en place d'une politique de préverdissement et de constitution de réserve foncière.

La situation défavorable d'un certain nombre d'indicateurs explique ce faible recyclage foncier. Ainsi, la moitié des friches d'activités recensées se situent dans des communes soumises au RNU, disposant donc de peu d'outils de maîtrise foncière. 20% des sites s'inscrivent dans le périmètre d'un PLU et 30% dans celui d'un POS. Il faut également souligner qu'un quart des sites se situent hors du tissu urbain.

Le Santerre comporte peu de très petites friches (superficie inférieure à 0,2 ha) mais la moitié des sites répertoriés ont une superficie modeste, comprise entre 0,2 ha et 1 ha. Les quatre sites reconvertis relèvent d'ailleurs de la catégorie des sites de moins de 1 ha. Bien que le Santerre présente moins de sites à forte emprise foncière que, notamment, les territoires isariens et axonais, il compte 3 friches de plus de 5 ha : un ancien site SNCF à Péronne (10ha), l'usine Flodor à Flaucourt (10ha) et la râperie de Montigny à Hervilly (6ha). Sur ces deux derniers sites, des réflexions ont été engagées pour élaborer un projet de reconversion.



Concernant l'état physique des sites, le Santerre se situe dans les valeurs régionales. La dégradation des sites ne constitue donc pas un frein particulier à leur reconversion. Quant à la pollution, la part des sites où elle est avérée est inférieure à la moyenne régionale mais la présomption de pollution concerne un tiers des sites. Cette incertitude ne favorise pas l'émergence de projets et des études spécifiques seraient nécessaires afin de confirmer ou d'infirmer la présence de polluants et de mettre en oeuvre les mesures adéquates.

Le projet du canal Seine Nord Europe offre pour une partie du territoire des opportunités de reconversion. 12 friches se situent dans une bande de 5 km autour du tracé du canal, soit plus du quart des sites répertoriés dans le Santerre. Les sites localisés près de Nesle et Péronne présentent une opportunité d'autant plus grande qu'ils sont à proximité des plateformes bord à l'eau.

Ces emprises foncières proches du canal pourraient être occupées temporairement le temps des travaux, période qui permettrait de développer et d'étudier des scénarii de reconversion à plus long terme.

### Les dossiers de la DRE Picardie

DRE Picardie  
56, rue Jules Barni - 80040 AMIENS cedex 1  
Tél : 03 22 82 25 00 - Fax : 03 22 91 73 77  
courriel : [dre-picardie@equipement.gouv.fr](mailto:dre-picardie@equipement.gouv.fr)

**directeur de la publication** : Michel Pignol

**dépôt légal** : 1960-906X/ 1<sup>er</sup> trim. 2008



Direction  
Régionale  
de l'Équipement  
Picardie

### Conception et rédaction

Claire FEBBRARI, Hélène HOCHARD (mise à jour de la base) et Blandine CHAUVIN, SPAT

### Contact

Service SPAT  
Blandine CHAUVIN  
Tél : 03 22 82 25 82