RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

LES SYNTHÈSES

INVENTAIRE NATIONAL DES FRICHES : ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

SEPTEMBRE 2025

Face à la crainte que la rareté du foncier limite les nouveaux projets, les friches représentent un gisement encore peu exploité et un véritable potentiel de développement pour les années à venir. Encore faut-il bien les connaître.

Dans le cadre de projets d'aménagement nécessitant la mobilisation de foncier, les friches s'imposent comme une solution pour préserver les sols et en particulier les espaces naturels, agricoles et forestiers. Elles constituent un potentiel stratégique, utile pour développer logements, équipements, infrastructures ou activités, ou encore pour recréer des espaces de nature, sans sacrifier de nouvelles terres agricoles ou non urbanisées. Leur transformation permet également de répondre aux besoins du territoire tout en effaçant des stigmates urbains qui peuvent nuire à l'attractivité locale et à la qualité du cadre de vie des habitants et des entreprises.

Le Cerema met à disposition, à la demande du ministère chargé de la Transition écologique, un inventaire national des friches, utile pour les collectivités, les services de l'Etat et les acteurs privés notamment pour la réindustrialisation : Cartofriches. Ce recensement est constitué à partir de données nationales traitées par le Cerema ainsi que par l'intégration de 20 observatoires locaux de friches.

Le Cerema met également à disposition des services, méthodes ou outils pour accompagner les collectivités dans l'identification et la mobilisation de friches, ainsi qu'un portail qui recense l'offre de foncier économique disponible sur l'ensemble du territoire national, France Foncier +, développé avec la Banque des Territoires.

Les friches, de quoi parle-t-on ?

Introduit par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, une « friche » est définie au sein du Code de l'urbanisme (art L.111-26) comme *« 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 ».* Il s'agit le plus souvent de friches d'origines industrielles, commerciales, d'habitat, ou autres espaces désaffectés.

Le décret du 26 décembre 2023 précise que : « *étant donné les recensements de friches qui peuvent être opérés (...) les inventaires conduits par certains acteurs publics ou des agences d'urbanisme contribuent à alimenter un inventaire national* ». Le service Cartofriches, développé par le Cerema à la demande du ministère chargé de la Transition écologique, constitue cet inventaire national des friches urbaines (industrielles, commerciales, d'habitat, tertiaires, etc.). Il est conçu pour faciliter le repérage, la qualification et la réutilisation des sites en friche.

Inventaire national 2025 des friches

(bilan annuel au 1er avril 2025 – Cartofriches)

15 000 friches recensées, soit 60 000 ha cumulés

Ces 15 000 friches sont localisées à la parcelle et identifiées par le Cerema ou par un observatoire local, disponible via le service en ligne du Cerema, Cartofriches. A noter, 13 000 terrains supplémentaires (environ 60 000 ha) sont également identifiés, mais n'ont pas fait l'objet d'un contrôle validant leur statut de friches. Pour mémoire, la consommation foncière en France est d'environ 20 000 ha/an[1].

33 % sont des friches d'habitat, 22 % sont des friches industrielles

Les friches d'habitat sont plus nombreuses mais ce sont les friches industrielles qui représentent la plus grande part en surface (50 %).

Les autres friches présentent une grande diversité : commercial (10%), équipement public (5%), ferroviaire (5%), autres (mixte, etc.).

2/3 des friches font plus de 0,5 ha

Cela illustre leur potentiel pour des projets d'aménagement d'envergure ou des opérations de renaturation à grande échelle. Bien entendu, les friches de petites surfaces présentent tout autant un intérêt fort pour améliorer le cadre de vie local des habitants.

2/3 des friches se situent en zone urbanisable

Ce constat signifie que l'utilisation de ces friches pour des projets de développement ne nécessite pas de changement de zone au sein du plan local d'urbanisme.

1/3 des friches sont en zone tendue pour l'habitat (zonage A-B[2])

Malgré une demande et une concurrence d'usage fortes, les territoires recensés en « zone tendue » pour l'habitat n'ont pas systématiquement mis en place d'observatoire local des friches ; ce qui explique que les projets de reconversion y émergent avec moins d'interventions des acteurs publics. Renforcer l'observation locale en zone tendue permettrait d'accélérer et de maximiser la valorisation des friches dans ces zones à forts enjeux.

28 % des friches recensées dans les observatoires locaux

font déjà l'objet d'un projet de reconversion : 2 400 friches (8 000 ha)

Dit autrement, les recensements locaux réalisés par les collectivités sont suivis d'effet, via les collectivités ou des porteurs de projets privés.

[1] « La consommation foncière : Etat des lieux et enjeux » ▶

[2] Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « *classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements* ». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C.
La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

Cerema — *septembre 2025*

Les enseignements

80 000 à 140 000 ha[3]

C'est l'évaluation réalisée par le Cerema de la surface estimée de friches en France ; estimation réalisée à partir des données les plus consolidées, soit 9 000 friches remontées via les observatoires locaux.

50 % des friches seraient potentiellement mobilisables pour l'industrie et 33 % pour le logement

- 4 500 friches soit 37 000 ha (53 % des friches aujourd'hui sans projet de reconversion) ont un indice de mutabilité important pour un usage industriel.
- 3 000 friches soit 2 000 ha (35 % des friches sans projet) ont un indice de mutabilité important pour la construction de logements.

  Les friches constituent bien une réponse aux besoins en logement notamment en zones tendues, compatible avec la maîtrise de la consommation foncière.
- 1 500 friches (18 % des friches sans projet) pourraient potentiellement faire l'objet d'une démarche de renaturation.

5 800 ha de friches ont bénéficié du Fonds vert[4] et du plan de relance

Ces projets impliquant des friches contribuent à la production cumulée entre 2021 et 2024 de :

- 13,6 millions de m² de logements, et
- 10,3 millions de m² de surfaces économiques (bureaux, activités, commerces, etc.)

Le Cerema réalise pour le compte du ministère chargé de la Transition écologique le suivi national des dossiers de demande de subvention des projets de reconversion de friches financés par le Fonds vert.

540 000 € / hectare

C'est ce que coûterait en moyenne la remise en état d'une friche pour produire des logements, locaux, équipements publics ou espaces verts (estimation à partir des dossiers de 2023).

[3] Ce chiffre affiné en 2025, est moindre par rapport à la première estimation réalisée en 2020 par le Cerema et à partir des données fiscales : de 90 000 à 150 000 ha estimés en 2020..

[4] A noter, le Fonds vert comprend le volet dit « fonds friches » du plan de relance 2020 et le volet « recyclage du foncier » depuis 2022.

Qu'est-ce que l'indice de mutabilité ?

Outre le recensement et la description des caractéristiques des friches, l'inventaire national propose un « indice de mutabilité » friche par friche. Il est d'autant plus élevé si la conversion de la friche vers un usage économique, résidentiel, renaturation, etc.... est possible. L'objectif est d'apporter un premier éclairage sur le devenir possible des friches recensées par l'inventaire national. Ces indices ont été utilisés pour apporter des premiers éléments à l'échelle nationale.

Cette méthode est inspirée des travaux de la direction départementale des territoires du département des Ardennes (DDT08) et de l'ADEME sur la mutabilité des friches, adaptée par le Cerema à partir des caractéristiques détaillées dans l'inventaire.

Pour en savoir plus :
cartofriches.cerema.fr

Fonds vert et friches, pour en savoir plus

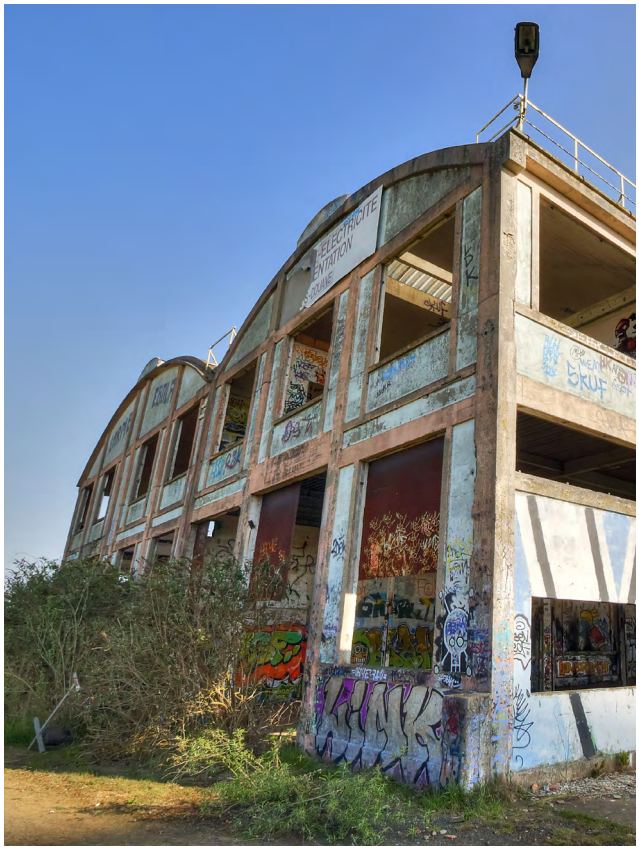
L'inventaire national des friches : comment est-il constitué ?

L'inventaire national des friches est accessible via le service Cartofriches du Cerema. Cartofriches centralise et rend accessible, via une plateforme web, les informations de plus de 15 000 sites en friche dont les données nationales et locales ont été consolidées par le Cerema. Cartofriches intègre également 13 000 terrains potentiellement en friche et qui n'ont pas été vérifiés par le Cerema mais qui peuvent être utiles pour les collectivités souhaitant mettre en place un observatoire local de friches.

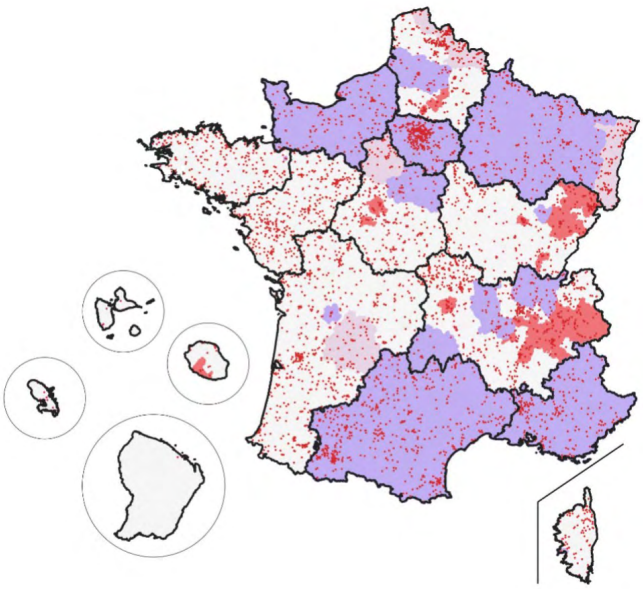
L'inventaire national des friches permet une meilleure connaissance du levier d'aménagement que constituent les friches, et de leur rôle potentiel dans les stratégies foncières des territoires. Il permet également un suivi des capacités des acteurs publics et locaux à se saisir de ces fonciers délaissés.
La construction de l'inventaire national est réalisée en trois étapes :

- Une **étape de pré-identification à l'échelle nationale** par le Cerema, s'appuyant sur des données nationales (la Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service - BASIAS - et la Base de données des sites et SOLs pollués - BASOL), sur le recensement des candidatures à des appels à projets du volet friches du Fonds vert[4], et enfin sur le recensement des projets de reconversion de friches aidés par le service UrbanVitaliz du Cerema ; cela représente un total de près de 6 000 friches
- Une **étape complémentaire enrichit cette pré-identification grâce aux contributions des acteurs locaux**, via les observatoires locaux réalisés par les collectivités elles-mêmes ou les services déconcentrés de l'État, pour plus de 9 000 friches. Cette implication croissante des acteurs locaux est cruciale pour améliorer l'inventaire national.
- Une **étape de qualification est réalisée par le Cerema, par l'uniformisation des données** selon le standard du Conseil National de l'Information Géolocalisée (CNIG) associée au calcul de plus de 30 indicateurs : enjeux environnementaux, zonage d'urbanisme, contexte urbain, accessibilité, potentiel de reconversion, etc. Ce travail réalisé par le Cerema permet une meilleure qualification des sites et constitue un gain de temps pour les observatoires locaux.

A noter que **40 % du territoire est couvert par un observatoire local en 2025** qui alimente l'inventaire national. Dit autrement, **60 % des friches de l'inventaire national sont identifiées via les observatoires locaux** (soit 9 000 friches sur 15 000). La réalisation d'observatoires locaux des friches est un objectif majeur pour des données fiables à l'échelle nationale, permettant les meilleures contributions aux stratégies foncières et d'aménagement.



Les observatoires de friches et l'inventaire national



- Friches issues de Basol, Basias, Fond vert UrbanVitaliz, étude ADEME
- Observatoires locaux contribuant à l'inventairre national
- Observatoire locaux ayant entamé des démarches pour contribuer à l'observatoire national
- Observatoire locaux ne contribuant pas à l'inventaire national à ce stade

Source : Inventaire national de friches / Cartofriches - avril 2025 - Connaissance locale et enquête - 2025
Traitements et cartographie : Cerema - juin 2025

Trois services du Cerema pour mobiliser les friches

Au-delà de l'inventaire national, le Cerema accompagne les collectivités à engager la reconversion de leurs friches à l'aide de :

- la création d'observatoires locaux au moyen de l'outil UrbanSIMUL (*cf.* infra)
- le co-pilotage d'un observatoire national dédié spécifiquement au foncier économique disponible qui comprend notamment des friches, via l'outil France Foncier + (*cf.* infra)
- la production de méthodes, conseils et retours d'expériences pour la prise en compte des friches dans les documents d'urbanisme
- le conseil personnalisé à la reconversion opérationnelle des friches grâce à la plateforme de service UrbanVitaliz (*cf.* infra)

IDENTIFICATION DE FONCIER ÉCONOMIQUE DISPONIBLE

France Foncier + recense les disponibilités foncières et immobilières à vocation économique. Le foncier identifié se concentre sur les terrains pouvant être rapidement mis à disposition pour des projets, qu'ils soient ou non en friche. La nature du foncier recensé recoupe partiellement l'inventaire national des friches.
France Foncier + est un outil de mise en relation entre les communes dites « tendues » (zone A-B) qui souhaitent valoriser leur foncier économique disponible, déjà aménagé, et les entreprises souhaitant développer leurs activités sur un territoire en particulier. C'est un service produit avec la Banque des Territoires.

www.cerema.fr/france-foncier-plus ▶

IDENTIFICATION DE FONCIER DISPONIBLE ET STRATÉGIE FONCIÈRE

UrbanSIMUL est un service d'évaluation et de cartographie des espaces potentiellement constructibles à destination des acteurs publics du foncier. Ce service repose sur une application en ligne ouverte gratuitement sur demande aux collectivités et autres acteurs publics du foncier, ainsi qu'à leurs prestataires. UrbanSIMUL intègre les données de Cartofriches et constitue un service pour les collectivités souhaitant mettre en place un observatoire local des friches.

urbansimul.cerema.fr ▶

RÉUSSIR LA TRANSFORMATION OPÉRATIONNELLE COMPLEXE D'UNE FRICHE

UrbanVitaliz est un service public gratuit qui oriente les collectivités dans leur projet de réhabilitation de foncier à l'abandon. Point de contact unique, il permet de mieux comprendre les difficultés rencontrées et d'être orienté vers les ressources et acteurs pertinents.

urbanvitaliz.fr ▶

Outils Cerema pour une stratégie foncière

SAVOIR

Outils de l'aménagement
repérer des outils

Otelo
estimer des besoins en logement

Dynmark
évaluer les prix du foncier et de l'immobilier

OBSERVER ET PROSPECTER

Datafoncier
obtenir des données de référence

Urbansimul
identifier des potentiels fonciers et immobiliers

Portail de l'artificialisation
mesurer des consommations foncières

Cartofriches
recenser des friches

MUSE
évaluer la qualité des sols

MÉTHODE EN COURS

AGIR

Zéro Logement Vacant
mobiliser des logements vacants

Urbanvitaliz
recycler des friches

CONSEIL INDIVIDUEL

France Foncier +
mobiliser du foncier pour la réindustrialisation

Orfel
mobiliser du foncier État pour le logement

DOCUMENTS · DONNÉES · CARTES · FORMATION · ACCÈS RESTREINT · COMMUNAUTÉ D'UTILISATEURS

L'accompagnement du Cerema s'inscrit en complément de programmes de financements portés par la Banque des territoires et l'ADEME pour les friches polluées.

Cerema — *septembre 2025*

POUR EN SAVOIR PLUS

↘ Consultez **le portail des outils du foncier**

↘ Consulter **Cartofriches**

NOUS CONTACTER

cartofriches@cerema.fr

cerema.fr

@Cerema

avec le soutien de la DGALN

MINISTÈRE
DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE ET DE
LA DÉCENTRALISATION
Logement, Transports,
Ruralité, Ville

Liberté
Égalité
Fraternité

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité

Conception Cerema - septembre 2025
Crédits photos : @ Cerema, © iStock
Cerema, établissement certifié AFAQ ISO 9001