

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

DREAL Nord-Pas-
de-Calais

Juin 2013



Méthodologie pour l'identification des friches d'activité dans le Nord-Pas-de-Calais

Maître d'ouvrage

DREAL Nord-Pas-de-Calais

Références affaire / devis

Affaires n°120300305_friches_activite
Devis n°01

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	06/06/12	Première version – Magali Journet
2		
3		

Affaire suivie par

Magali JOURNET - CETE NP / RDT / DUHF
<i>Tél. : 03 20 49 62 85</i>
<i>Courriel : Magali.Journet@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteurs

Magali JOURNET - CETE NP / RDT / DUHF

Contributeurs

Rémi BOREL - CETE NP / RDT / IGS (traitement de données géographiques)

Catherine COUSAERT - CETE NP / RDT / IGS (cartographie)

Jérôme DOUCHÉ - CETE NP / RDT / IGS (traitement de données géographiques)

Directrice d'études

Christelle BARASSI - CETE NP / RDT / PCI « Foncier et Stratégies Foncières »

Visas techniques

Le chargé d'affaire pilote	La directrice d'étude, responsable du PCI « Foncier et Stratégies Foncières »
Magali JOURNET	 Christelle BARASSI

Bordereau Documentaire

Les informations en gras sont obligatoires.

Informations du document

Titre Méthodologie pour l'identification des friches d'activité dans le Nord-Pas-de-Calais

Date du document 05/06/13

Diffusion Confidentiel (diffusion réservée au CETE)
 Diffusion restreinte au ministère
 Diffusion libre

Support Papier
 Électronique

Auteurs

Auteur N°1

Prénom Magali
Nom Journet
Rôle Pilote et rédactrice
Qualité Chargé d'études Développement Urbain, Habitat, Foncier

Auteur N°2

Prénom Christelle
Nom Barassi
Rôle Directrice d'études
Qualité Responsable du PCI « Foncier et stratégies foncières »

Organisme Auteur

Nom de l'organisme Centre d'Études Techniques de l'Équipement Nord-Picardie

Sigle de l'organisme CETE Nord-Picardie

Nom de la division Département Risques et Développement des Territoires (RDT), Groupe Développement Urbain, Habitat et Foncier (DUHF)

Adresse 2, rue de Bruxelles
CS 20275
59019 LILLE CEDEX

Numéro de téléphone 03 20 49 62 85

Adresse mail Magali.journet@developpement-durable.gouv.fr

Adresse du site web www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr

Organisme Commanditaire

Nom de l'organisme Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement

Sigle de l'organisme DREAL

Nom de la division Service Connaissance / division administration de données et outils de diffusion

Contact client n°1 Élodie Gondran ; responsable de la division administration de données et outils de diffusion dans le service connaissance de la DREAL ; est directrice de projet pour la DREAL.

- Téléphone : 03 20 13 65 99

- Adresse électronique : Elodie.gondran@developpement-durable.gouv.fr

Adresse : 44 rue de Tournai BP 259, 59 019 LILLE CEDEX

Contact client n°2 Vincent Pradeau ; chargé de la politique foncière, à la DREAL – Service Énergie Climat, Logement, Aménagement des Territoires – Division Aménagement des territoires ; est chargé du suivi de l'étude.

- Téléphone : 03 20 40 43 50
- Adresse électronique : Vincent.pradeau@developpement-durable.gouv.fr
- Adresse : 44 rue de Tournai BP 259, 59 019 LILLE CEDEX

Informations Contractuelles

Statut du rapport	Version provisoire
Nature du rapport	Rapport
Numéro de contrat	
Numéro d'affaire	120300305
Numéro du chapitre budgétaire	
ISRN	
Programme	

Résumé

Le CETE Nord-Picardie a été missionné par la DREAL Nord-Picardie pour l'élaboration d'une méthodologie basée sur les fichiers fonciers, croisée éventuellement avec d'autres sources de données, pour repérer statistiquement les friches d'activité. Ce repérage statistique a fait l'objet d'un état des lieux sur la région Nord-Pas-de-Calais et d'une confrontation avec les bases de données existantes afin de déterminer la fiabilité de ces résultats.

Sommaire

Définition de l'étude.....	5
Caractérisation d'une friche d'activité.....	5
Contexte et finalité.....	7
Méthode employée.....	8
Sélection des locaux à dominante d'activité sur le bâtiment.....	8
Sélection sur la vacance.....	11
Obtention des données numériques.....	15
Unité foncière et copropriété multiparcellaire.....	15
Comparaison visuelle avec d'autres bases de données.....	19
Résultats obtenus.....	20
Résultat régional.....	20
Résultats communaux.....	22
Confrontation avec la réalité du terrain.....	23
Critères supplémentaires.....	25
Comparaison avec des bases de données existantes.....	28
La base de données de 1999.....	28
SIGALE.....	29
Observatoire Lille Métropole Communauté Urbaine	31
Observatoire de l'Établissement Public Foncier	32
Approfondissement de l'étude.....	33
Vers un observatoire.....	33
Critères supplémentaires.....	33
Perfectionnement de la méthode.....	33
Bibliographie.....	34

Définition de l'étude

Caractérisation d'une friche d'activité

Une multitude de définitions

Définir la friche d'activité peut s'avérer complexe car il existe plusieurs définitions pratiques :

- d'après la communauté Urbaine de Lille Métropole (LMCU)¹, une friche industrielle est un espace de plus de 2 000 m², bâti ou non, inoccupé ou sous utilisé et qui contribue à la déqualification d'un territoire,
- d'après la DREAL Picardie², une friche d'activité est un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales, ferroviaires ou militaires, désormais vacant depuis plus de 2 ans, voire largement sous utilisé, de plus de 300 m²,
- pour les données d'occupation du sol, SIGALE³, établies par le Conseil Régional, les friches industrielles sont des anciennes emprises industrielles démantelées ou en cours de démantèlement,
- d'après l'Établissement Public Foncier (EPF)⁴ du Nord-Pas-de-Calais, les friches industrielles sont des terrains, bâtis ou non, qui, ayant participé à une activité industrielle ou assimilée, ont été dégradés d'une telle manière que tout nouvel usage n'est possible qu'après une remise en état notable. Elles constituent à la fois une atteinte à l'environnement, un gâchis foncier et une cause de dégradation et de dépenses pour les collectivités publiques. Elles présentent quelquefois des opportunités autorisant une forme de réutilisation du fait de leur taille et de leur situation.

Les points communs de ces définitions

Ces définitions varient en fonction de l'usage envisagé de ces terrains. Il peut ressortir des points communs à ces définitions : ce sont tous des territoires qui se définissent par rapport à un usage antérieur d'activité, totalement ou partiellement abandonnés, dévalorisant ainsi le site. Ces friches ne sont pas forcément pérennes, comme le précise LMCU : « les friches marquent une transition entre une activité passée et une fonction nouvelle plus adaptée aux nouveaux besoins ».

1 LMCU, *Friches industrielles et pollutions historiques – Mission d'information et d'évaluation*, juin 2010, 180 p. Contenu explicité p.34.

2 DREAL Picardie, *Guide méthodologique pour le suivi des friches d'activité en Picardie*, 2006, 102 p. Contenu explicité p.4.

3 Région Nord-Pas-de-Calais, *Caractéristiques et nomenclature détaillée de la base de donnée « occupation du sol du Nord-Pas-de-Calais 1990, 1998, 2005 » dite SIGALE*, mars 2009, 24p. Contenu explicité p.7

4 EPF Région Nord-Pas-de-Calais, *14 ans de requalification de friches industrielles dans la région Nord-Pas-de-Calais - le bilan de l'EPF 1991- 2004*, 2004, 40 p. + CD de données. Contenu explicité p.10

Définition de l'étude (suite)

Caractérisation d'une friche d'activité (suite)

Les typologies de friches d'activité Il existe différentes typologies de friches d'activité⁵ :

- les friches industrielles liées à des activités minières, textiles ou d'industrie lourde. Ce sont en général de grands terrains, dont les bâtis sont à l'abandon et détériorés. Parfois ces terrains ont aussi une pollution persistante,
- les friches liées aux infrastructures. Ce sont des terrains acquis lors de la création de l'infrastructure mais qui n'ont finalement pas servi à cette infrastructure. Ce sont des résidus de terrains souvent très contraints (émission de bruit, forme longiligne, dangereux car à proximité de voies de communication, etc.) qui rendent difficile voire impossible un projet d'aménagement,
- les friches urbaines sont des terrains en zone constructible, dégradés, et sans projet d'aménagement. En général ces friches correspondent à la cessation d'une ou deux activités, dans un environnement où d'autres activités restent dynamiques.

Les friches dans le Nord-Pas-de-Calais Les trois typologies de friches existent sur le Nord-Pas-de-Calais. Une spécificité est peut-être la proportion très importante de friches industrielles. Dans les années 80, il était communément admis que le Nord Pas-de-Calais concentrait 50 % des friches en France. LMCU précise d'ailleurs que la région possédait alors la plus forte densité de sites pollués en France (0,045/km²). Une action forte a été menée, grâce à la création de l'Établissement public foncier (EPF) Nord-Pas-de-Calais notamment. Ainsi de 1991 à 1999, 4 022 hectares de friches auraient été requalifiés dont 82 % de friches minières⁶.

La définition de la friche d'activité retenue pour cette étude Les friches d'activité sont des terrains, bâtis ou non, qui, ayant participé à une activité industrielle ou commerciale, ont été dégradés d'une telle manière que tout nouvel usage n'est possible qu'après une remise en état notable.

De plus ne sont pas retenus pour cette étude :

- les friches d'habitats spécifiques (par exemple l'abandon d'une caserne),
- les friches d'infrastructures tel que les voies SNCF, la loi Grenelle 1 projetant de mettre en réserve ces installations pour des développements de transports futurs,
- et le domaine public.

Les caractéristiques d'une friche Ces définitions mettent en évidence les caractéristiques intrinsèques d'une friche :

- la localisation des friches (urbain, rural),
- la durée de la vacance du site,
- l'état d'entretien,
- l'occupation antérieure,
- la taille du terrain et/ou du bâti.

5 Région Nord-Pas-de-Calais, *La Réaffectation des friches dans le Nord-Pas-de-Calais*, rapport présenté en séance plénière le 9 juillet 2004, Rapporteur Raymond DENDIEVEL, 2004, 55 p.

et CETE Nord-Picardie, *cadrage de l'expression « Fiches Urbaines »*, juin 1998, 15p.

6 LMCU, *Friches industrielles et pollutions historiques – Mission d'information et d'évaluation*, juin 2010, 180 p.

Contexte et finalité

Objectifs du maître d'ouvrage La DREAL a défini une politique foncière dont l'un des enjeux est la résorption des friches d'activité. Pour cela, la DREAL a besoin de :

- recenser les friches d'activité, les géolocaliser et les quantifier,
- connaître les évolutions des friches d'activité repérées,
- et entreprendre les actions nécessaires pour résorber ces friches.

Objectifs de l'étude Un recensement des friches industrielles a été mené en 1999, puis par certains acteurs ou communautés d'agglomération. Cependant, il n'existe pas de recensement homogène et exhaustif sur la région.

Avec l'arrivée de nouvelles bases de données telles que les fichiers fonciers, la DREAL Nord-Pas-de-Calais propose de mettre en place une méthode d'exploitation de ces données pour identifier les friches d'activité sur le Nord-Pas-de-Calais.

Contenu de l'Étude Le CETE Nord-Picardie a été missionné par la DREAL Nord-Picardie pour l'élaboration d'une méthodologie basée sur les fichiers fonciers, croisée éventuellement avec d'autres sources de données, pour repérer statistiquement les friches d'activité. Ce repérage statistique fera l'objet d'une confrontation avec les bases de données existantes afin de déterminer un taux de fiabilité de ce recensement statistique.

Méthode employée

La méthode employée pour le repérage des friches d'activité s'appuie sur les fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) retraités par le CETE Nord-Picardie. L'objectif premier de cette méthode a été de retenir *a minima*, des bâtiments à dominante d'activité, fortement vacants, puis de rajouter d'autres critères si nécessaire.

Sélection des locaux à dominante d'activité sur le bâtiment

On recherche uniquement les bâtiments ayant une majorité de locaux d'activité.

La table des bâtiments

Il existe une table des bâtiments dans les fichiers fonciers. C'est une agrégation de locaux portant le même identifiant bâtiment « idbat ». Les locaux d'un bâtiment :

- appartiennent à la même parcelle (« idpar »),
- ont le même numéro de bâtiment (« dnubat »).

Idbat est le seul moyen pour agglomérer des locaux ensemble à une échelle plus fine que la parcelle (échelle du bâti).

Attention, cependant, la notion de bâtiment dans les fichiers fonciers ne correspond pas forcément à un bâtiment réel. Par exemple un immeuble avec 2 entrées (A et B), sera représenté par deux bâtiments dans les fichiers fonciers (2 idbat) alors que dans la réalité il n'y a qu'un seul bâtiment.

La variable dteloc de la table des locaux

Dteloc est une variable de la table des locaux explicitant le type de local. Il existe 8 valeurs, mais seules les quatre premières sont réellement utilisées

- 1 – Maison,
- 2 – Appartement,
- 3 – Dépendance,
- 4 – Local commercial ou industriel.

Le taux de remplissage sur la France entière est de 100%.

La variable cconlc de la table des locaux

Cconlc est une variable de la table des locaux explicitant la nature du local. Il existe 29 valeurs, dont certaines (AP, MA, DE, CM) sont plus utilisées que d'autres (UN, U1 à U9). Le taux de remplissage sur la France entière est de 100 % (seuls 19 locaux sur 49 millions de locaux ne sont pas renseignés).

- Les catégories AP, MA et MP de cconlc rassemblent les données « Maison » et « Appartement » de dteloc.
- Les catégories DE et LC réunissent les données « Dépendance » de dteloc.

Enfin, les autres catégories de cconlc représentent les données « Local commercial ou industriel » de dteloc.

L'objectif de l'étude est d'étudier des friches d'activité (dteloc = 4). L'intérêt d'utiliser la variable cconlc plutôt que dteloc est de différencier les industries des commerces :

- **les industries (cconlc = U, US, UN, UE, UG),**
- **les commerces/bureaux (cconlc = CA, CD, CM, CH, ME, DC, SM, AT, AU, CB).**

Sélection des locaux à dominante d'activité sur le bâtiment (suite)

Table des propriétés bâties

dtelec		cconlc		Remarques diverses
1	Maison	MA	Maison	
		MP	Maison partagée par une limite territoriale	
2	Appartement	AP	Appartement	
3	Dépendance	DE	Dépendance bâti isolé	
		LC	Local commun	
4	Local commercial ou industriel	CA	Commerce sans boutique	Ces variables comprennent les locaux commerciaux ou artisanaux (commerces, magasins, supermarchés, ateliers, salles de spectacles, terrains de camping, hôtels, cliniques, parcs de stationnement) et les locaux administratifs occupés par des administrations, des organismes publics ou privés, des entreprises ou sociétés (bureaux, locaux techniques (CERFA 12161*2).
		CD	Dépendance commerciale	Il y a aussi les locaux ou biens utilisés par les associations, des œuvres, des collectivités à caractère désintéressé, des clubs privés, etc. (Bulletin officiel des finances publiques impôts n°BOI-IF-TFB-40-20120912 du 12 septembre 2012).
		CM	Commerce avec boutique	Chantiers ou lieux de dépôt affectés à un usage commercial (CERFA 12161*2).
		CH	Chantier	Locaux ou biens présentant un caractère exceptionnel : grands hôtels, grands magasins, grands cinémas, grandes cliniques, magasins généraux, sièges sociaux de banques (CERFA 12161*2). Sont aussi compris les grands châteaux, les ensembles sportifs, les monastères, etc. L'affectation peut être de l'habitation, du commerce, etc.; en individuel ou collectif. (Bulletin officiel des finances publiques impôts n°BOI-IF-TFB-40-20120912 du 12 septembre 2012).
		ME	Maison exceptionnelle	
		DC	Dépendance lieux communs	
		SM	Sol de maison	
		AT	Antenne téléphone	
		AU	Autoroute	
		CB	Local divers	
		U	Établissement industriel	Usines et ateliers où s'effectuent des opérations de fabrication, de transformation ou de réparation, à l'aide d'outillage relativement important, les établissements où s'effectuent soit des opérations d'extraction, soit des opérations de manipulation ou de prestation de service (blanchisserie, teinturerie, entreprise de conditionnement, ...) dans lequel le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant. (CERFA 10516*4).
		US	Établissement industriel	
		UN	Usine Nucléaire	
UE	Transformateur électrique			
UG	Appareil à gaz			

	Occupation d'habitation
	Local commercial ou bureau
	Bâtiment ou terrain industriel

Répartition des valeurs de la variable cconlc en fonction de dtelec

Source : CETE Nord-Picardie

De ce fait, ont été retenus pour les activités tous les bâtiments commerciaux ou industriels y compris les dépendances d'activités. Dans la catégorie « local commercial », certains locaux classés en « CD » dépendance commerciale, ou « DC » dépendance lieux communs sont souvent des remises de locaux commerciaux et non des locaux à proprement parler. Leur prise en compte peut poser question. Ceci peut créer une surestimation des locaux susceptibles d'être en friche. Un exemple est le complexe d'Euralille à Lille qui compterait 1 072 locaux commerciaux alors que beaucoup ne sont que des remises de 12m². Sur le Nord, les locaux « dépendance » représentent 44 % des locaux totaux des bâtiments vacants à 80 %. Sur le Pas-de-Calais, ce taux passe à 27 %.

Sélection des locaux
à dominante
d'activité sur le
bâtiment (suite)

D'un autre côté, les surfaces de ces dépendances font partie intégrante de l'activité et doivent être prises en compte. De même une dépendance, peut-être délaissée et représenter une friche à elle seule, sans le bâtiment principal de l'activité.

Bâtiment à plus de 80% de vacance	Nombre de locaux d'activité en dépendance	Nombre de locaux d'activité	Taux
Nord	1 575	3 593	44%
Pas-de-Calais	253	943	27%
Région	1 828	4 536	40%

Importance des dépendances d'activités dans les bâtiments d'activité en 2011

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

La dominante activité sur le bâtiment

On désire retenir uniquement les activités dont le bâtiment abrite une part dominante de locaux d'activité. Ceci peut être fait par les bâtiments ayant :

- soit 50 % de locaux d'activité (utilisation des variables nloccom et nlocal),
- soit 50 % de surfaces d'activité (utilisation des variables npevp et npevtot).

On obtient un écart de 16 % environ entre les 2 méthodes.

Si l'on regarde par surface d'activité (spevp), on constate que le nombre de bâtiments est plus important pour la méthode par local, sauf pour les bâtiments de plus de 2 000m². La différence la plus grande entre les deux méthodes est comprise entre 200 et 2 000m² (20 %) et est quasiment nulle pour les bâtiments de plus de 2 000m².

Il a été décidé de garder le critère sur la surface d'activités, critère déterminant pour la reconversion potentielle d'un site en friche.

Sélection des locaux à dominante d'activité sur le bâtiment (suite)

	Nombre de bâtiments	Nombre de bâtiments de moins de 200m ²	Nombre de bâtiments entre 200 et 2 000m ²	Nombre de bâtiments de plus de 2 000m ²
Département du Nord				
Département	938 518	752 534	176 782	9 202
Avec une dominante par local	64 280	30 583	27 370	6 327
Avec une dominante par surface	55 979	26 608	22 893	6 478
Écart de la méthode local par rapport à la méthode surfacique	14,8%	14,9%	19,6%	-2,3%
Département du Pas-de-Calais				
Département	594 238	466 275	123 140	4 823
Avec une dominante par local	42 301	19 818	18 843	3 640
Avec une dominante par surface	35 909	17 157	15 034	3 718
Écart de la méthode local par rapport à la méthode surfacique	17,8%	15,5%	25,3%	-2,1%
Région Nord-Pas-de-Calais				
Département	1 532 756	1 218 809	299 922	14 025
Avec une dominante par local	106 581	50 401	46 213	9 967
Avec une dominante par surface	91 888	43 765	37 927	10 196
Écart de la méthode local par rapport à la méthode surfacique	16,0%	15,2%	21,8%	-2,2%

Répartition des bâtiments selon la méthode de dominante activité employée en 2011

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

Sélection sur la vacance

La variable dnatlc Dnatlc est une variable de la table des locaux qui renseigne sur la nature d'occupation du local. Si dnatlc = V, le local est vacant au 1er janvier de l'année enquêtée. Au niveau national, 99,56 % des saisies sont renseignées, ce qui confirme un bon taux de renseignement de la variable.

La vacance de plus de 2 ans Un local vacant depuis peu de temps ne veut pas dire que le local est délaissé. Il est donc préférable de retenir uniquement les locaux vacants depuis plus de 2 ans. La vacance étant renseignée pour les bases de données 2009 et 2011, en faisant une comparaison au niveau du local entre ces deux bases de données, on peut déterminer si un local vacant en 2011 l'était aussi en 2009. On mesure ainsi la vacance de plus de 2 ans. **Toute vacance exprimée par la suite dans le document le sera depuis plus de 2 ans.**

Sélection sur la vacance (suite)

Une part significative de locaux vacants au bâtiment

Les locaux ne peuvent être considérés comme friche que si le bâtiment qui les contient, abrite une part significative de locaux vacants de plus de 2 ans.

La question est de déterminer à partir de quand cette part devient significative.

Au vu des résultats, **plusieurs choix** peuvent être proposés.

- On peut récupérer les locaux ayant une part significative de vacance depuis plus de 2 ans : on prend alors un taux de vacance minimale de 20 %. Plus de 1 local sur 5 est vacant dans le bâtiment et l'on regarde 92 % des locaux d'activités vacants dans le région.
- On peut récupérer les locaux moyennement vacants : on prend un taux de vacance strictement supérieur à 40 %. Pour des petits bâtiments cela veut dire un local sur deux vacants (car strictement supérieur à 40 %) et pour les grands complexes, 2 sur 5 vacants. 66 % des locaux d'activités vacants sur la région correspondent à cette définition.
- Enfin, on peut regarder les bâtiments vacants presque en totalité (au-dessus de 80 %), ce qui représente 55 % des locaux vacants sur la région.

Région Nord-Pas-de-Calais	Nombre de bâtiments	Part retenue sur les bâtiments d'activité et ayant un logement vacant	Nombre de locaux d'activité vacants de plus de 2 ans	Taux sur les locaux d'activité vacants de plus de 2 ans
Avec une dominante par surface	91 888/		7 959/	
Avec une dominante activité par surface et au moins un local vacant depuis plus de 2 ans	5 765	100%	7 959	100%
et une vacance de 20% minimum	5 147	89%	7 284	92%
et une vacance de 30% minimum	4 818	84%	6 886	87%
et une vacance de 40% minimum	4 301	75%	6 053	76%
et une vacance de 50% minimum	3 112	54%	5 258	66%
et une vacance de 80% minimum	2 877	50%	4 387	55%
et une vacance de 100%	2 833	49%	3 136	39%

Sélection des bâtiments selon un taux de vacance variable en 2011

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

Il a été décidé d'étudier :

- les bâtiments avec plus de 40 % de locaux vacants (considérés comme moyennement vacants)
- et de regarder une sous-catégorie avec les bâtiments de plus de 80 % de locaux vacants (considérés comme fortement vacants).

Sélection sur la vacance (suite)

Limites liées à la vacance totale plutôt que la vacance d'activité

Il a été décidé pour l'étude de regarder la vacance totale du bâtiment plutôt que la vacance uniquement d'activité. **Si on choisit la vacance totale, la vacance d'habitation ou dépendance peut influencer les résultats.** Pour le cas des bâtiments vacants à plus de 80 % dans le Nord, seuls 14 bâtiments comptent des locaux « dépendance » (au sens dteloc=3). Donc **seule la vacance d'habitation pourrait réellement avoir une influence.**

A l'inverse, si l'on choisit la vacance uniquement d'activité, un immeuble d'habitation occupé mais avec des commerces vacants en rez-de-chaussé pourrait être considéré comme une friche.

Le bâtiment dans son ensemble a été privilégié mais il ne faut pas oublier le garde-fou sur la surface imposant forcément que ce bâtiment soit à dominante d'activité.

Département 59	Nombre de bâtiments	Nombre de locaux	dont industrie	dont commerce	Nombre de locaux vacants	Nombre de locaux vacants industrie ou commerce
Vacance totale à 80% du bâtiment	1 992	4 159	162	3 431	3 976	3 454
Vacance d'activité à 80% de l'activité du bâtiment	2 230	167	169	3 762	4 077	3 809

Différence entre une vacance totale et une vacance d'activité dans le Nord en 2011

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

Si des différences existent entre les deux vacances, on constate visuellement, que parmi les locaux vacants, la majorité possède un taux de vacance d'activité à plus de 80 %.

Sélection sur la vacance (suite)



■ Friche industrielle, de plus de 2000m²
avec des bâtiments vacants à au moins 80 pourcents

□ Unité accueillant des bâtiments d'activité
vacants à plus de 80 pourcents

Représentation des bâtiments vacants à plus de 80 % en activité parmi les bâtiments vacants à plus de 80 % toutes catégories confondues en 2011

Sources : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011, IGN SCAN 100 - 2007

En revanche, même en choisissant la vacance totale, il ne faut pas oublier que les dépendances d'activité sont très importantes (cf . Sélection des locaux à dominante d'activité sur le bâtiment).

La vacance affichée est donc susceptible d'être surestimée. En effet imaginons un immeuble avec 4 locaux commerciaux, 4 dépendances commerciales et 6 habitations. Si toutes les activités sont vacantes avec leur dépendance, on aura un taux de vacance réelle de 4/10 soit 40 %. Avec la prise en compte des dépendances, ce taux décompté dans la méthode sera de 54 % (8 sur 14).

Avec le critère de vacance à 80 % on s'assure cependant de toucher des bâtiments fortement vacants quelle que soit la situation (avec ou sans dépendances), à l'exception de très rares cas comme Euralille.

Obtention des données numériques

On commence par effectuer des requêtes sur les tables des bâtis et des locaux des fichiers fonciers afin de créer des tables ayant des bâtiments avec le taux de locaux vacants demandés. Puis on agrège les données qui nous intéressent (type propriétaire, surfaces, nombre de locaux, etc.) au niveau communal ou régional.

Région - indicateur 80% de vacance	Nombre de bâtiments	Nombre de bâtiments de moins de 200 m ²	Nombre de bâtiments entre 200 et 2 000 m ²	Nombre de bâtiments de plus de 2 000 m ²	Nombre de locaux	Nombre de locaux d'activité	Nombre de locaux vacants observés	Nombre de locaux d'activité vacants
Commune (4)	364	169	159	36	436	421	432	417
Copropriété (7)	42	22	18	2	47	43	47	43
Département (3)	16	6	6	4	23	16	22	15
Établissement public (9)	51	32	10	9	335	335	331	331
État (1)	14	2	6	6	16	15	16	15
Office HLM (5)	51	36	13	2	54	52	54	52
Personne morale privée	1 121	440	554	127	1 802	1 652	1 742	1 597
Personne physique	1 218	797	390	31	2 485	2 002	2 357	1 917
Total	2 877	1 504	1 156	217	5 198	4 536	5 001	4 387

Région - indicateur 40% de vacance	Nombre de bâtiments	Nombre de bâtiments de moins de 200 m ²	Nombre de bâtiments entre 200 et 2 000 m ²	Nombre de bâtiments de plus de 2 000 m ²	Nombre de locaux	Nombre de locaux d'activité	Nombre de locaux vacants observés	Nombre de locaux d'activité vacants
Commune (4)	489	196	240	53	738	609	587	492
Copropriété (7)	67	27	34	6	151	130	106	93
Département (3)	27	6	13	8	136	112	85	68
Établissement public (9)	76	42	18	16	494	486	422	414
État (1)	26	3	13	10	162	148	100	88
Office HLM (5)	62	41	18	3	79	70	67	61
Personne morale privée	1 690	544	936	210	4 627	3 644	3 352	2 550
Personne physique	1 863	988	828	47	5 232	2 971	3 916	2 286
Région	1	0	1	0	2	2	1	1

Tableaux de données régionales en 2011

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

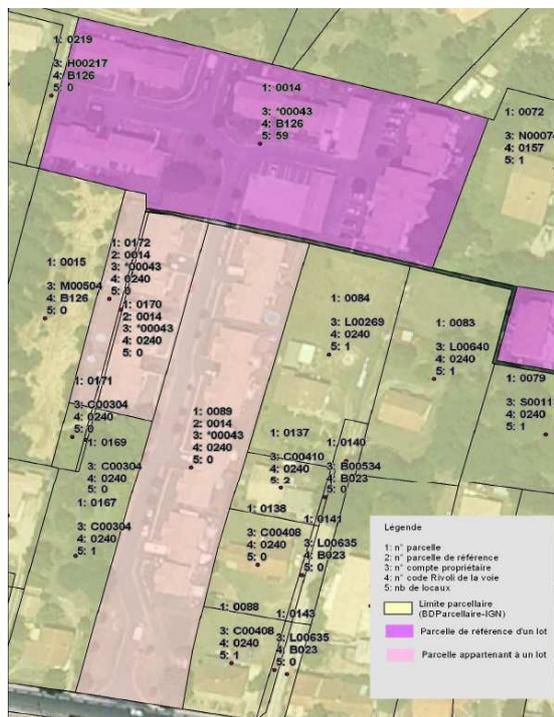
Unité foncière et copropriété multiparcellaire

La prise en compte des unités foncières est essentielle dès lors que l'on veut travailler sur les surfaces (hors PEV) ou la visualisation des emprises d'activité.

Définition Une **unité foncière** est un regroupement de parcelles contiguës détenues par un même propriétaire. Une unité foncière peut être composée d'une seule parcelle. Une **copropriété multi-parcellaire** est une copropriété située sur plusieurs parcelles.

Traitement dans les fichiers fonciers Dans les fichiers fonciers, dans le cas d'une unité foncière ou d'une copropriété multi-parcellaire, l'information sur le bâti est regroupée sur une seule parcelle, dite parcelle de référence.

Par exemple, pour une unité foncière constituée de 3 parcelles comprenant chacune une maison, la parcelle de référence indiquera 3 maisons et les deux autres n'en indiqueront aucune et apparaîtront comme non bâtis.



Dans l'exemple ci-contre, la copropriété est composée de 4 parcelles. La parcelle de référence (en violet) comprend 59 locaux dans les fichiers fonciers. Les 3 autres (en rose), bien que bâties selon la photographie aérienne, ne comprennent aucun local dans les fichiers fonciers.

Exemple d'unité foncière résidentielle

Source : CETE du Sud-Ouest

Intérêt de la reconstitution

La reconstitution et la prise en compte des unités foncières et des copropriétés multi-parcellaires est donc importante dès lors que l'on veut identifier l'emprise exacte de l'activité (terrains avec le même propriétaire).

Méthode employée

La reconstitution en copropriété parcellaire s'effectue grâce à une code pré-inscrit dans les fichiers fonciers qui signale si une parcelle est en copropriété et avec quelles autres parcelles.

La reconstitution en unité foncière est plus complexe, puisqu'il n'existe aucune indication préalable. La méthode retenue se base sur une approche géographique. Le principe est d'utiliser des tampons autour des parcelles étudiées. Si deux tampons se croisent et ont le même propriétaire, c'est que les parcelles associées sont en unité foncière.

Limites liées à la représentation géographique des parcelles

- La méthode de reconstitution des unités foncières est une méthode fondée sur la géolocalisation des parcelles. Toute parcelle non géolocalisée ne peut être regroupée en unité foncière.
- L'efficacité de la reconstitution des unités foncières diminue sur les parcelles non vectorisées. **Il existe une part d'erreur de 9 % en nombre de parcelles pour la méthode non vectorisée par rapport à une méthode vectorisée** (essai effectué sur le département du Nord). Les reconstitutions sur le Pas-de-Calais sont donc moins précises que celles sur le Nord (car en grande partie non vectorisées).

Unité foncière et copropriété multiparcellaire (suite)

Limites liées à la méthode de reconstitution en elle-même

- L'hypothèse « si deux tampons se croisent et ont le même propriétaire, induit que les parcelles associées sont en unité foncière » n'est pas systématiquement vraie. Des unités foncières peuvent être créées alors que les fichiers fonciers avaient bien réparti le nombre de bâtis sur chaque parcelle. On aura dans ces cas précis des indications plus globales que les informations initialement à la parcelle. Par exemple, un propriétaire possède un local commercial et une maison, les impôts les différencient normalement comme deux unités foncières, contrairement à la méthode des tampons.
- Enfin, un propriétaire peut avoir deux identifiants propriétaires dans les fichiers fonciers si son statut juridique est différent pour chacune des propriétés : personne physique et personne morale (société civile immobilière par exemple). Ces parcelles, pour les fichiers fonciers, ne possèdent pas le même propriétaire. Aucune unité foncière ne pourra être détectée alors que le terrain est une unité foncière (cf. schéma ci-dessous). La densité risque d'être alors aberrante ou différente de la réalité. Ce problème peut se retrouver pour certains lotissements ou logements sociaux.



Les couleurs bleues foncées et bleues claires désignent deux propriétaires différents alors que ces deux terrains sont liés

Source : DGFIP - Fichiers fonciers-2009-2011, BD Topo 2011

Unité foncière et copropriété multiparcellaire (suite)

Table agrégée Le CETE Nord-Picardie a donc créé une table agrégée qui a reconstitué les unités foncières et les copropriétés multi-parcellaires. Des données ont été associées pour chaque unité (la copropriété, l'unité foncière ou à défaut la parcelle) : nombre de locaux, surface des locaux, date minimale de construction, type de propriétaire, etc. Par un croisement avec les parcelles obtenues précédemment on peut déterminer visuellement l'emprise exacte de chaque activité.

Limites de la méthode par les unités foncières De nombreuses données sont collectées au niveau des unités. On pourrait être tenté de travailler sur les unités plutôt que sur les bâtiments. Cependant, ce serait moins fiable. En effet, on peut constater qu'on ne retrouve pas le même nombre de bâtiments à dominante vacante entre la table des bâtiments et des unités foncières. Pour la région (dominante 80%) on a 2877 bâtiments alors qu'avec les agrégations en unité foncière on trouve 2884 bâtiments. Ceci s'explique par les limites du croisement géographique entre les unités et les bâtiments.

Les unités ne sont pas forcément représentées conformément à la réalité (représentation en carré quand non polygonisé). De ce fait, un bâtiment peut artificiellement se retrouver dans deux unités foncières. Il sera alors compté deux fois.

Par exemple (cf.ci-dessous), sur la commune de Colonne-sur-leLys, 2 unités foncières (UF 62195+00077001 et 62195000AC0323) se recoupent à l'exact endroit d'un bâtiment susceptible d'être en friche. De ce fait, par les croisements géographiques les 2 unités seront retenues alors que seule celle de gauche le devrait. Ceci induit une surestimation des données lorsque l'on travaille à l'unité foncière. L'intérêt cependant de travailler à l'unité foncière est de comprendre si un bâtiment est seul ou avec d'autres bâtiments (vacants ou fonctionnels). Dans ce cas précis, il est facile de comprendre quelle parcelle accueille véritablement le bâtiment, mais ce n'est pas toujours aussi simple. De ce fait, on ne peut pas évincer par une requête les unités foncières en trop.



Cas d'un bâtiment sur deux unités foncières

Sources : DGFIP - Fichiers fonciers-2011, IGN BD cartho -2010

Comparaison visuelle avec d'autres bases de données.

- Visualisation des données** Avec un simple croisement entre la table de données à la parcelle et la table des unités foncières, on peut obtenir la table des emprises d'activité susceptibles d'être en friche.
- Comparaison des données** Ces résultats ont aussi été comparés aux autres bases de données existantes (la base de données 1999, la base de données SIGALE 2009, la base de données LMCU sur les friches). Cette comparaison est explicitée dans la partie « résultats » de cette étude.
- Google Maps** Une vérification visuelle avec Google Maps a aussi été effectuée sur les communes de Roubaix et Arras principalement, et quelques terrains supplémentaires pris au hasard (dont Lille). Cet échantillonnage n'était pas exhaustif, mais a permis une première analyse qualitative.

Résultats obtenus

Résultat régional

Nombre de bâtiments moyennement et fortement vacants

Sur la région Nord-Pas-de-Calais :

- 2 944 bâtiments à dominante d'activité sont vacants à plus de 40 % (moyennement vacants) ce qui représente 6 338 locaux d'activité vacants de plus de 2 ans (y compris dépendances).
- 1 992 bâtiments à dominante d'activité sont vacants à plus de 80 % (fortement vacants) ce qui représente 3 454 locaux d'activité vacants de plus de 2 ans.

Le département du Nord présente 2 fois plus de bâtiments moyennement ou fortement vacants que le Pas-de-Calais.

Bâtiment avec une dominante activité par surface et au moins un local vacant depuis plus de 2 ans et une vacance :	Nombre de bâtiments	Nombre de locaux d'activité	Dont locaux industriels	Dont locaux commerciaux	Nombre de locaux vacants de plus de 2 ans	Taux de la vacance de plus de 2 ans
Département du Nord						
de plus de 40% strictement	2 944	6 338	219	6 119	4 757	75%
de plus de 80% strictement	1 992	3 593	162	3 431	3 454	96%
Département du Pas-de-Calais						
de plus de 40% strictement	1 357	1 834	29	1 805	1 296	71%
de plus de 80% strictement	885	943	19	924	933	99%
Région Nord-Pas-de-Calais						
de plus de 40% strictement	4 301	8 172	248	7 924	6 053	74%
de plus de 80% strictement	2 877	4 536	181	4 355	4 387	97%

Nombre de bâtiments et de locaux vacants sur la région Nord-Pas-de-Calais en 2011

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

Nombre d'unités foncières

On obtient sur la Région :

- 4042 unités accueillant un bâtiment d'activité à dominante vacant à 40%,
- 2699 unités accueillant un bâtiment d'activité à dominante vacant à 80%.

Globalement, les bâtiments susceptibles d'être en friche ne représentent qu'un tiers des bâtiments localisés sur les unités qui l'accueillent. Ceci conforte l'idée que le repérage des friches doit se faire au niveau du bâtiment et non de l'unité.

Par contre l'unité donne des éléments de contexte qui seront très intéressants pour des actions de reconversion de la friche.

Attention, les chiffres donnés ci-dessous sont légèrement surestimés (cf. méthode)

Résultat régional (suite)

Unités foncières ayant au moins un bâtiment recherchés selon la vacance du bâti :	Nombre d'unités foncières	Nombre de bâtiments	Nombre de locaux	Nombre de locaux d'activité	Nombre de bâtiments d'activité à dominante vacant	Nombre de locaux vacants de plus de 2 ans	Nombre de locaux d'activités vacants de plus de 2 ans
Département du Nord							
de plus de 40% strictement	2 773	8 597	29 565	10 840	2 955	10 439	5 089
de plus de 80% strictement	1 875	6 600	19 727	7 587	1 996	6 611	3 960
Département du Pas-de-Calais							
de plus de 40% strictement	1 269	4 266	12 005	3 379	1 382	2 605	1 336
de plus de 80% strictement	814	3 093	7 844	2 146	898	1 610	1 011
Région Nord-Pas-de-Calais							
de plus de 40% strictement	4 042	12 863	41 570	14 219	4 337	13 044	6 425
de plus de 80% strictement	2 689	9 693	27 571	9 733	2 894	8 221	4 971

Attention, le nombre de locaux vacants est celui de tous les locaux de l'unité foncière et non pas seulement ceux appartenant à des bâtiments à dominante vacant

Hormis le nombre d'unités foncières, tous les autres chiffres avancés sont légèrement surestimés car des doubles comptes ne pouvaient être évités quand le bâtiment était dans 2 unités foncières en même temps. Ce cas arrive lorsqu'une des unités sont non polygonisées.

Nombre d'unités foncières accueillant des bâtiments susceptibles d'être en friche sur la région Nord-Pas-de-Calais en 2011

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

Résultats en fonction de la surface du bâtiment

On constate que 50 % des bâtiments fortement vacants (seuil de 80 %) ont une surface de 200 à 2 000 m², alors que 50 % des bâtiments moyennement vacants (40 %) sont dans des bâtiments de moins de 200 m². Que l'on recherche les bâtiments ayant plus de 40 ou 80 % de locaux vacants, on retrouve toujours une proportion de 8 % de bâtiments ayant une surface de plus de 2 000 m².

Région Nord-Pas-de-Calais	Nombre de bâtiments de moins de 200 m ²	Nombre de bâtiments entre 200 et 2 000 m ²	Nombre de bâtiments de plus de 2 000 m ²	Total
Critère 40% de vacance	1 504	1 156	217	4 301
Représentativité 40%	52%	40%	8%	100%
Critère 80% de vacance	1 847	2 101	353	2 877
Représentativité 80%	43%	49%	8%	100%

Répartition des bâtiments selon leur surface en 2011

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

Résultat régional

(suite)

Résultats en fonction du type de propriétaire

On constate que, quel que soit le taux de vacance du bâtiment (40 ou 80 %), les propriétaires publics sont détenteurs de 20 % des bâtiments vacants en 2011. La répartition entre personne morale et personne physique varie peu selon le taux de vacance.

Nombre de locaux d'activités vacants sur la Région	Propriétaire public (essentiellement commune et Établissement public)	Personne morale privée	Personne physique	Total
Critère 40%	1 217	2 550	2 286	6 053
Réprésentativité 40%	20%	42%	38%	100 %
Critère 80%	873	1 597	1 917	4 387
Réprésentativité 80%	20%	36%	44%	100 %

Répartition des bâtiments vacants d'activité selon le type de propriétaire en 2011

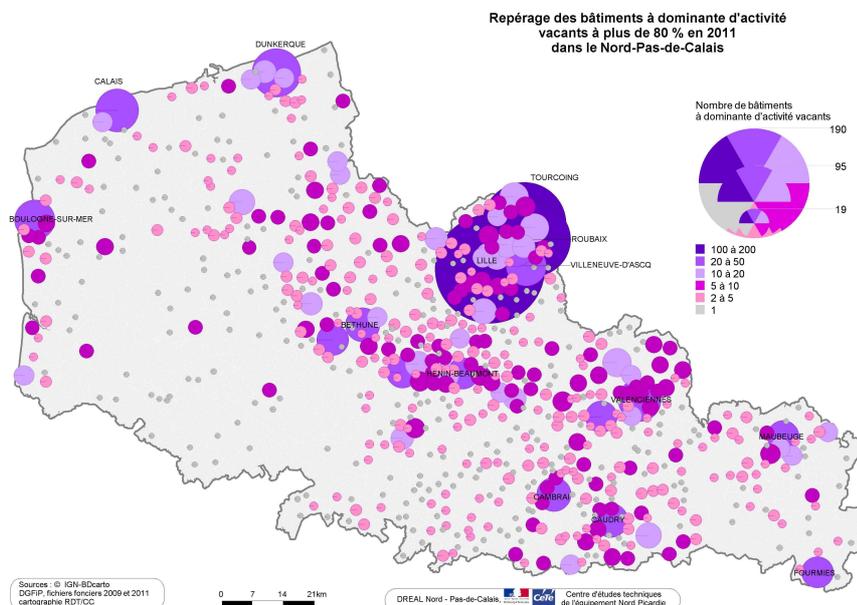
Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

Résultats communaux

Si l'on regarde le nombre de bâtiments vacants à 80%, à dominante d'activité, au niveau communal, on voit ressortir les zones d'activité de la région :

- les principales villes : Boulogne-sur-Mer, Calais, Dunkerque, LMCU, Cambrai, Maubeuge, Caudry,
- le bassin minier allant de Béthune à Valenciennes.

Le vivier d'activités vacantes sur LMCU est vraiment notable sur la région.



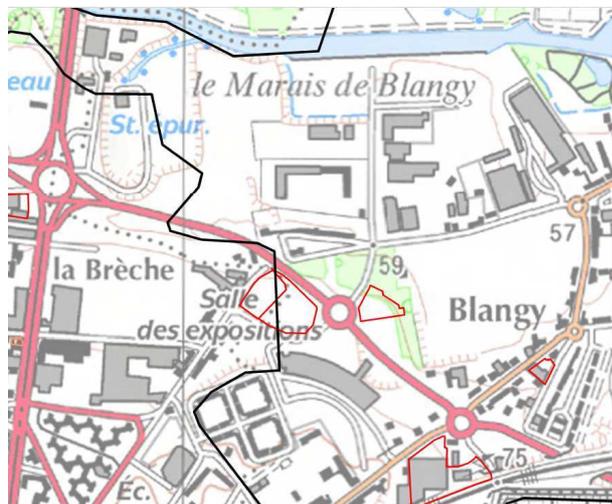
Répartition communale des bâtiments vacants d'activité en 2011

Source : DGFIP – Fichiers fonciers 2009-2011, IGN- BDcarto

Confrontation avec la réalité du terrain

Il n'a pas été possible d'effectuer des visites terrains pour vérifier l'efficacité de la méthode. Mais une recherche via Google Maps permet déjà de qualifier les résultats obtenus au niveau de l'unité (parcelle, copropriété dégradée, ou unité foncière).

Au final, la méthode repère à la fois les friches réelles mais aussi les bâtiments vacants qui ont été, sont ou vont être réutilisés rapidement.



 Unité accueillant des bâtiments d'activité vacants à plus de 80 pourcents



La méthode de repérage des friches a repéré 2 friches autour du rond-point.

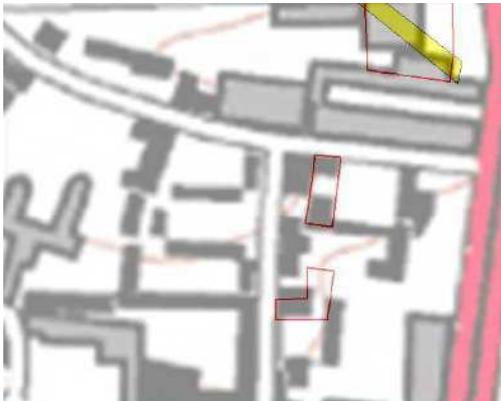
Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011, IGN SCAN 100 - 2007

La visualisation par Google Maps (septembre 2010) de deux friches potentielles montre bien un terrain en friche, en passe d'être construit (en haut, espace de verdure sur la photo) et un autre terrain qui ne semble pas en friche (local avec parking), mais qui est peut-être vacant.

Source : Google Maps

Confrontation avec la réalité du terrain

(suite)



 Unité accueillant des bâtiments d'activité vacants à plus de 80 pourcents



Exemples de friches repérées par la méthode basée sur les fichiers fonciers

Source : Google Maps

Photo correspondant à la friche repérée. On constate que le bâtiment semble en état de friche.

Source : Google Maps



 Unité accueillant des bâtiments d'activité vacants à plus de 80 pourcents



Exemple de friche repéré par l'étude

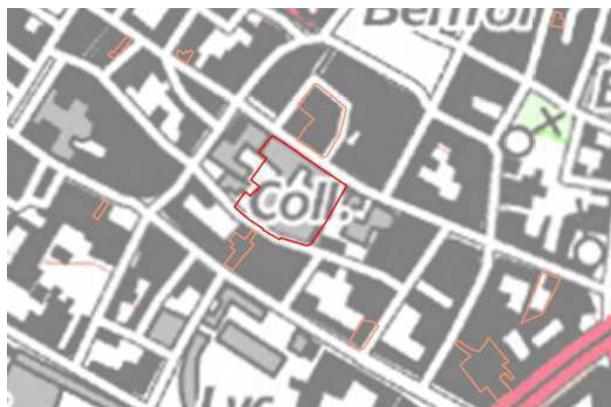
Source : DGFIP-Fichiers fonciers 2009-2011, IGN SCAN 100 - 2007

Photo correspondant à la friche repérée. On constate que le bâtiment semble en état de friche.

Source : Google Maps

Confrontation avec la réalité du terrain

(suite)



 Unité accueillant des bâtiments d'activité vacants à plus de 80 pourcents

 Unité accueillant des bâtiments d'activité vacants à plus de 40 pourcents

Terrain repéré par les fichiers fonciers

Source : Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011, IGN - SCAN 100 - 2007



Le bâtiment n'est pas une friche (fenêtre en bon état, etc.). En revanche, les locaux occupés précédemment par une association sont maintenant vacants.

Source : Google Maps

Critères supplémentaires

En comparant les résultats théoriques avec Google Maps, on peut estimer au cas par cas, les bâtiments réellement en friche de ceux tout simplement vacants depuis plus de 2 ans. Une sélection d'une dizaine de cas en friche ou vacants ont été sélectionnés et comparés selon différents critères (surface, propriétaire, etc.). Ces comparaisons ont permis de déterminer si d'autres critères, en plus de ceux retenus initialement pour les friches, permettent d'identifier encore plus finement les friches d'activité.

Critère de surface du bâtiment

Le critère de surface n'est pas un critère pour caractériser des friches d'activité. En effet des bâtiments en friche ou vacants ont été trouvés avec différentes tailles.

Cependant, la surface du bâtiment reste un indicateur important pour caractériser les friches repérées et leur potentiel d'utilisation. Un bâtiment de plus de 2 000 m² ne pourra pas être reconverti de la même manière qu'un bâtiment de moins de 200 m².

Critère sur le propriétaire

Après comparaison avec la réalité, aucun critère sur le propriétaire ne permet de différencier les bâtiments vacants de ceux réellement en friche.

Cependant, la classification du propriétaire reste un indicateur important pour caractériser les friches repérées et leur mutabilité. Un terrain sera d'autant plus mutable s'il entre dans le champ du foncier public par rapport à un terrain en copropriété.

Critères supplémentaires

(suite)

Année de la construction

Pour les locaux d'activité, la variable jannatmin est renseignée correctement à partir de 2003. En effet, les services des impôts précisent qu'à partir de 2002, les entreprises avaient l'obligation de fournir la date de construction du local. Une sélection des friches selon l'année de construction est donc peu préconisée compte tenu de la fiabilité de la variable sur le long terme.

De plus, si l'on compare le nombre d'unités avec des bâtiments moyennement et fortement vacants, on voit peu de différences. On peut remarquer tout de même que le taux de non renseignement est plus élevé pour les bâtiments de plus de 80 % de vacance (42% contre 32%), ce qui justifie encore moins l'utilisation de ce critère.

Nombre d'unités sur le Nord	Unités sans critère	Taux	Unité ayant des bâtiments à dominante d'activité avec 40% de locaux vacants	Taux	Unité ayant des bâtiments à dominante d'activité avec 80% de locaux vacants	Taux
Non renseigné	355 577	33%	875	32%	779	42%
Avant 1900	141 324	13%	512	18%	285	15%
1900-1950	229 689	21%	746	27%	419	22%
1950-2000	296 955	28%	471	17%	280	15%
2000-2011	50 665	5%	169	6%	112	6%

Comparaison du nombre d'unités selon les valeurs de la variable jannatmin

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

Dcctlc, coefficient d'entretien

La variable dcctlc de la table propriété bâtie au niveau des parties d'évaluation (PEV), donne le coefficient d'entretien. Il a été fixé lors de la construction du bâtiment, et n'est remis à jour que lors de contentieux.

État d'entretien	Coefficient d'entretien
Bon (construction n'ayant besoin d'aucune réparation)	1,20
Assez bon (construction ayant besoin de petites réparations)	1,10
Passable (construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, ne compromettant par l'habitabilité du logement)	1
Médiocre (construction ayant besoin localement de réparations d'une certaine importance)	0,90
Mauvais (construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties)	0,80

Tableau de valeurs de dcctlc

Critères supplémentaires

(suite)

Le coefficient d'entretien n'est pas un élément fondamental de l'évaluation des impôts ce qui induit une fiabilité assez faible de la donnée. Celle-ci est très mal renseignée : 3 150 et 2 778 bâtiments non renseignés pour le critère de 40 % et 80 % de vacance, pour respectivement, 4 273 et 2 875 bâtiments.

Parmi les données renseignées, les bâtiments de plus de 2 000 m² sont en très bon état (58 % et 83 %) ce qui semble contradictoire avec l'idée de rechercher des friches. En fait, tout comme pour les critères précédents, une analyse qualitative sur Google Maps confirme la non corrélation de ce critère avec les friches réelles.

Région Nord-Pas-de-Calais	Bâtiment considéré comme mauvais	Bâtiment considéré comme médiocre	Bâtiment considéré comme passable	Bâtiment considéré comme assez bon	Bâtiment considéré comme bon	Non renseigné
Critère 40%	48	101	383	324	267	3150
Répartition 40%	4%	9%	34%	29%	24%	
Surface de moins de 200 m²	5%	13%	39%	26%	18%	
Surface comprise entre 200 et 2 000 m²	4%	8%	34%	31%	23%	
Surface au dessus de 2 000 m²	2%	10%	15%	16%	58%	
Critère 80%	12	9	34	17	25	2 778
Répartition 80%	12%	9%	35%	18%	26%	
Surface de moins de 200 m²	7%	17%	34%	21%	21%	
Surface comprise entre 200 et 2 000 m²	16%	6%	37%	18%	23%	
Surface au dessus de 2 000 m²	0%	0%	17%	0%	83%	

La variable d'entretien ne sert pas à identifier les friches d'activité en 2011

Sources : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011

Quartier en déclin La localisation des friches potentielles se situent souvent en zone d'activité ou en centre-ville, puisque ce sont dans ces secteurs que les activités sont les plus nombreuses. Aucune donnée dans les fichiers fonciers ne permet de déterminer le dynamisme des quartiers. Mais si des communes ou d'autres sources de données identifient les secteurs en perte de vitesse économique, il pourrait être intéressant de croiser ces secteurs avec le recensement des friches potentielles.

Comparaison avec des bases de données existantes

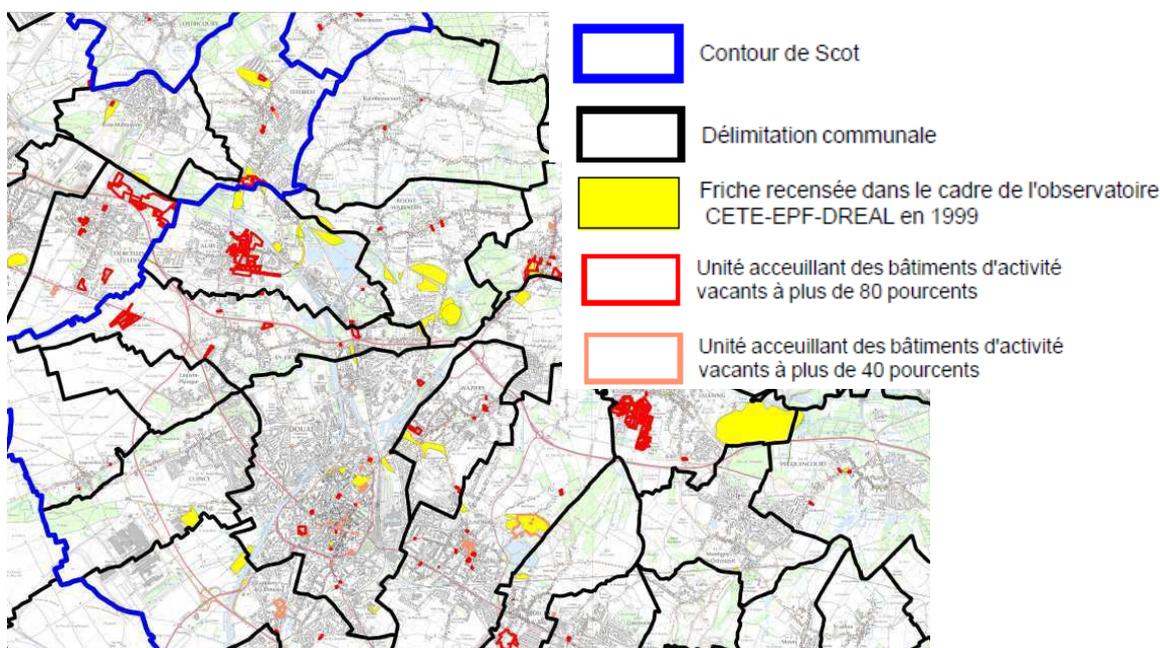
La base de données de 1999

Présentation de la donnée

La base de données de 1999 a été constituée en 1993 par la DREAL Nord-Pas-de-Calais, l'Établissement Public Foncier (EPF) Nord-Pas-de-Calais et le CETE Nord-Picardie. C'est une base de donnée géolocalisée des friches industrielles c'est-à-dire des espaces de plus de 2 hectares ou 2 000 m² bâtis ayant accueilli une activité et aujourd'hui partiellement ou entièrement désaffectés. Ce repérage a été fait par sondages/questionnaires auprès des communes. La dernière mise à jour a été effectuée en 1999.

Comparaison visuelle

Après une première comparaison visuelle, les friches potentielles issues des fichiers fonciers et de la base 1999 sont très différentes.

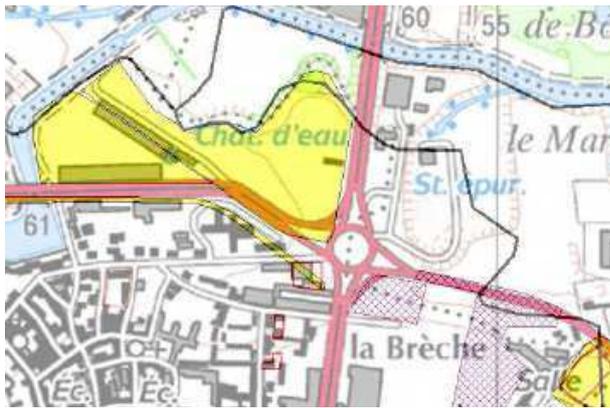


Comparaison des méthodes fichiers fonciers et de la base 1999

Source : base 1999, DGFIP - Fichiers fonciers 2009 - 2011, IGN - SCAN 100 - 2007

Avec une comparaison Google Maps, on constate souvent que les bâtis en friche en 1999 ont été reconvertis depuis lors.

La base de données de 1999 (suite)



Friche recensée dans le cadre de l'observatoire CETE-EPF-DREAL en 1999

Exemples de friches de la base 1999

Source : Google Maps



Photo correspondant à la friche repérée. On constate que la friche a été reconvertie

Source : Google Maps

SIGALE

Recherche par SIGALE

La base de données « Occupation du Sol en Nord-Pas-de-Calais », appelée Système d'Information Géographique et d'Analyse de l'Environnement (SIGALE) permet par photo interprétation de classer et caractériser le sol selon 54 postes différents. En particulier, cette nomenclature référence les friches industrielles (code ZF). Cette base de données a été mise à jour en 1998, 2005 et 2009.

CODE : ZF - 1217	LIBELLE : Friches industrielles
	
CONTENU : Anciennes emprises industrielles démantelées ou en cours de démantèlement	

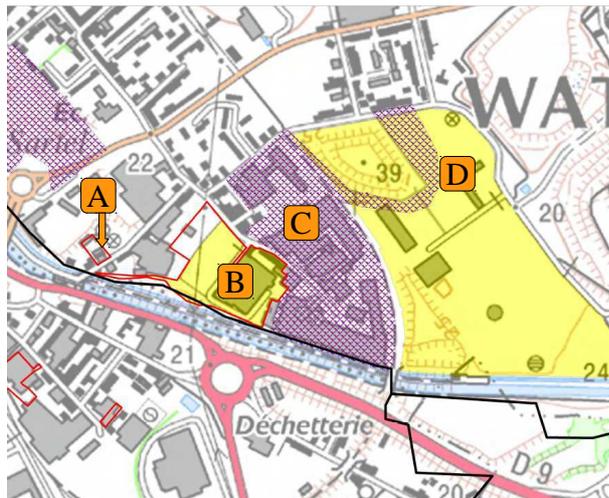
Nomenclature de la friche industrielle dans SIGALE

Source : Conseil régional - SIGALE 2009

Comparaison visuelle

On peut comparer les résultats obtenus par une simple requête sur le code ZF de SIGALE 2009 avec les friches potentielles obtenues par les fichiers fonciers.

SIGALE (suite)

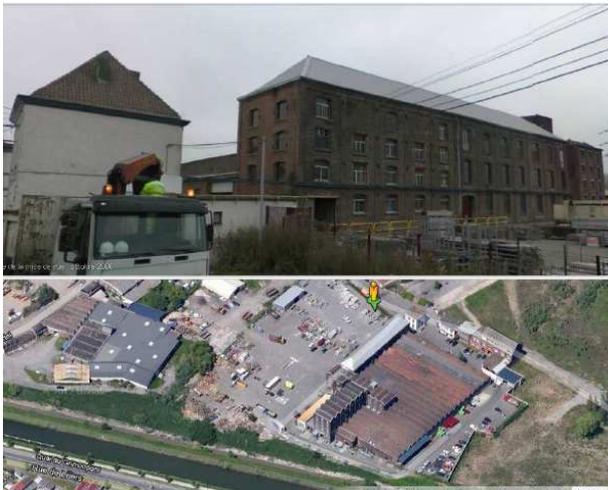


-  Contour de Scot
-  Délimitation communale
-  Unité accueillant un bâtiment à 80 pourcents vacant
-  Unité accueillant un bâtiment à 40 pourcents vacant
-  Friche recensée par SIGALE 2009
-  Friche recensée dans le cadre de l'observatoire CETE-EPF-DREAL en 1999

A Terrain recensé par les fichiers fonciers seulement



B Terrain recensé par les fichiers fonciers et l'observatoire des friches 1999



C Terrain recensé par SIGALE seulement



D Terrain recensé principalement par la base 1999 (et un peu SIGALE) : terrain requalifié en 2008 par l'EPF Nord-Pas-de-Calais



Dans ce cas précis, les friches potentielles sont toutes de vraies friches. On constate donc une complémentarité forte entre les données SIGALE et les fichiers fonciers.

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011, IGN - SCAN 100 - 2007, Google Maps

SIGALE (suite)

Les fichiers fonciers et SIGALE, des données complémentaires

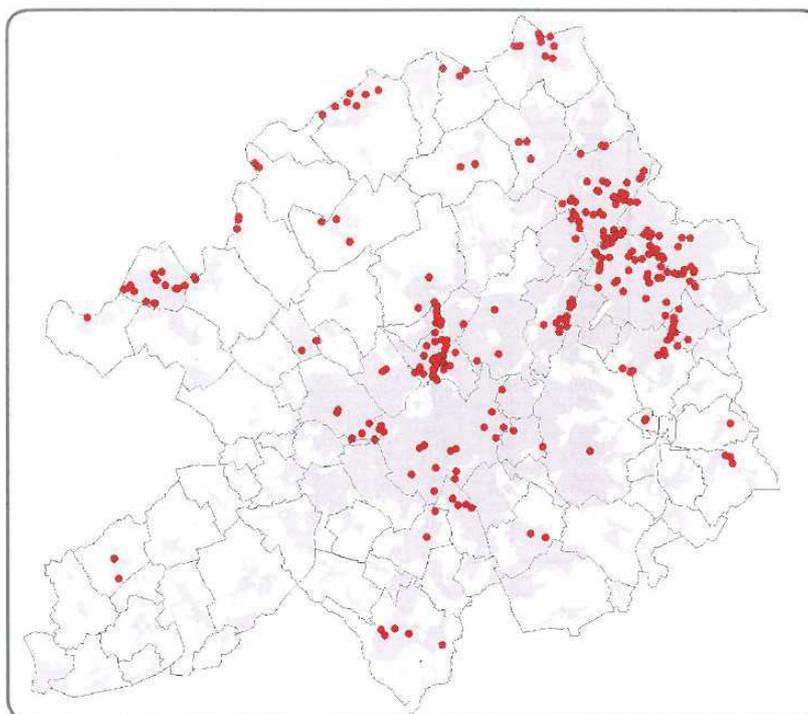
Les fichiers fonciers ne recensent pas les données non bâties liées aux activités, comme les friches suite à démolition, ou abandon. Si grâce aux unités foncières on peut délimiter l'espace appartenant à l'entreprise, il n'est pas possible d'après les fichiers fonciers de détecter les friches délaissées depuis très longtemps.

A l'inverse, si SIGALE peut déterminer les espaces en friche même depuis plusieurs années, la base de données ne peut pas déterminer les locaux en friche en centre-ville ou parmi d'autres bâtis, car visuellement indétectables. De plus, SIGALE ne repère que les friches industrielles.

Observatoire Lille Métropole Communauté Urbaine

Présentation de la donnée

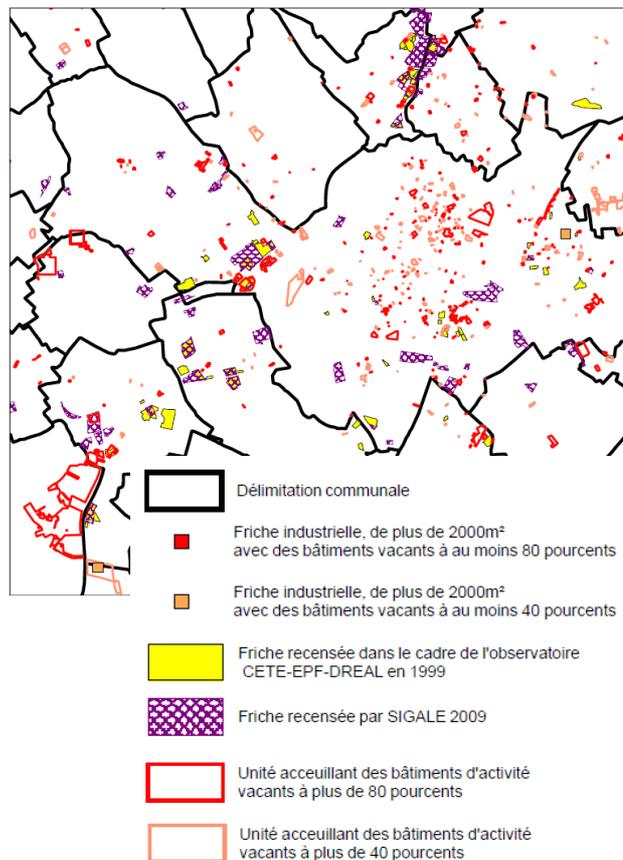
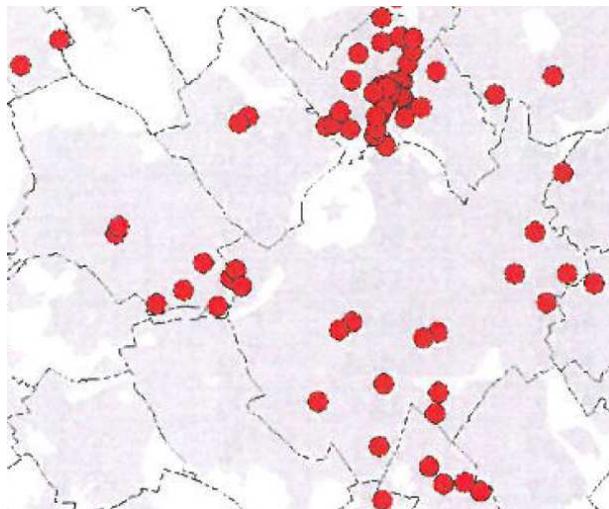
Pour rappel, d'après l'observatoire des friches de LMCU, une friche industrielle est un espace de plus de 2 000 m², bâti ou non, inoccupé ou sous utilisé et qui contribue à la déqualification d'un territoire.



LMCU : Inventaire des friches industrielles - localisation.

Repérage des friches industrielles selon LMCU (2007)

Source : rapport de juin 2010 des friches industrielles et pollutions historiques - Schéma p.39



Repérage des friches industrielles selon LMCU (2007)
Source : rapport de juin 2010 des friches industrielles et pollutions historiques - Schéma p.39

Repérage de unités foncières ayant au moins des locaux industriels (Nlocindus>0), Stotindus>2000, dont les bâtiments sont au moins vacants à 80 ou 40 %
Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2009-2011, base 1999 et Conseil régional- SIGALE 2009

Comparaison visuelle

On constate peu de ressemblances avec les fichiers fonciers que ce soit en utilisant la méthode précédente, ou en rajoutant des critères pour se rapprocher de la définition de LMCU (activité limitée à l'industrie, superficie de plus de 2 000 m²).

Cette différenciation nécessite l'obtention de données plus détaillées provenant de LMCU pour comprendre cette différence importante.

Observatoire de l'Établissement Public Foncier

Par mail du 31 octobre 2012, M. Heroguer de l'Établissement Public Foncier (EPF) Nord-Pas-de-Calais a expliqué que l'EPF intervenait naturellement sur les friches sans pour autant recenser ces dernières dans une base SIG. L'EPF ne possède plus d'observatoire de friches industrielles ou d'activité. **Aucune comparaison n'a pu être effectuée.**

Approfondissement de l'étude

Vers un observatoire La méthode mise en place lors de cette étude est un croisement statistique basé sur les fichiers fonciers. Le résultat de ce croisement, complété par SIGALE donne une vision assez intéressante des bâtiments susceptibles d'être en friche. Mais une analyse fine du terrain, permettrait de conforter ces résultats ainsi que les différences constatées entre les bases de données (en particulier LMCU). Ces observations, reprises au niveau local et confrontées à la réalité, permettraient de créer ou conforter un observatoire local de friches d'activité.

Critères supplémentaires

Cette étude avait pour but de repérer les friches d'activité dans le Nord-Pas-de-Calais. Grâce aux fichiers fonciers de la DGFIP, la méthode employée s'est révélée efficace, mais avec un biais important : la non-distinction des friches d'activité et des locaux vacants. Les tests effectués n'ont pas permis de faire ressortir un critère pertinent permettant de discriminer les friches d'activité et les locaux vacants. Toutefois, d'autres critères pourraient permettre d'affiner la recherche à partir :

- des données de demande de valeur foncière (DVF),
- des données du fichier du logement communal (FILOCOM) de la DGFIP,
- des classements en zone urbaine sensible (ZUS), zone franche urbaine (ZFU), zone de redynamisation urbaine (ZRU) du territoire,
- etc.

Perfectionnement de la méthode

Les fichiers fonciers sont disponibles pour les années 2009 et 2011. De ce fait, nous n'avons pu regarder que la vacance de 2 ans. Cependant, avec les prochains millésimes, il sera possible de choisir une durée de vacance plus longue. Ce critère pourrait être déterminant dans le repérage des friches d'activité.

Bibliographie

- DREAL Picardie, *Guide méthodologique pour le suivi des friches d'activités en Picardie*, 2006, 102 p.
- EPF Région Nord Pas-de-Calais, *14 ans de requalification de friches industrielles dans la région Nord-Pas-de-Calais - le bilan de l'EPF 1991-2004*, 2004, 40 p. + CD de données.
- LMCU, *Friches industrielles et pollutions historiques – Mission d'information et d'évaluation*, Juin 2010, 180 p.
- Région Nord-Pas-de-Calais, *La Re affectation des friches dans le Nord-Pas-de-Calais, rapport présenté en séance plénière le 9 juillet 2004, Rapporteur Raymond DENDIEVEL*, 2004, 55 p.
- CERTU – département urbanisme, *Programme d'étude 1998*, août 1999,
- Région Nord-Pas-de-Calais, *caractéristiques et nomenclature détaillée de la base de donnée « occupation du sol du Nord-Pas-de-Calais 1990, 1998, 2005 » dite SIGALE*, mars 2009, 24p.
- Conseil régional Nord-Pas-de-Calais et Direction Régionale de l'Équipement, *Inventaire des friches industrielles du Nord-Pas-de-Calais*, prestataire : Bature Conseil, dec 1993, 4 rapports.
- CETE Nord-Picardie, *cadrage de l'expression « Friches Urbaines »*, juin 1998, 15p.
- Debeaumont Stephanie, *les friches d'activités en Picardie : approche qualitative (Amiens, Abbeville, Saint-Quentin, Soissons, Laon, Beauvais, Méru, Creil)*, 2001,124p.



Présent
pour
l'avenir



FRANCE
Certifié ISO 9001 : 2008
N° 200108301



Réseau
Scientifique et Technique
de l'Équipement



Siège

2, rue de Bruxelles,
B.P. 275
59019 Lille Cedex
Tél. 03 20 49 60 00
Fax 03 20 53 15 25



Site de Haubourdin

42 bis, rue Marais
Sequedin - B.P. 10099
59482 Haubourdin Cedex
Tél. 03 20 48 49 49
Fax 03 20 50 55 09



Site de Saint-Quentin

151, rue de Paris
02100 Saint-Quentin
Tél. 03 23 06 18 00
Fax 03 23 64 11 22



**Centre Régional
d'Information et de
Coordination Routières**

61, avenue du Lieutenant Colpin
B.P. 20092
59652 Villeneuve d'Ascq Cedex
Tél. 03 20 19 33 66
Fax 03 20 19 33 99
Renseignements routiers
Tél. 0800 100 200

Mél : cete-nord-picardie@developpement-durable.gouv.fr
www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr

