



OBSERVATOIRE DES FRICHES DE L'AIN

Qu'est-ce qu'une friche ?

Le recensement des friches de l'Ain s'appuie sur la définition émanant de la loi n° 2021-1104 dite "Climat et Résilience".

L'article L.111-26 du code l'urbanisme précise qu'on « entend par **“riche”**, 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. »

L'objectif de l'observatoire

Produire et partager de la connaissance permettant de faciliter l'usage du foncier en friche

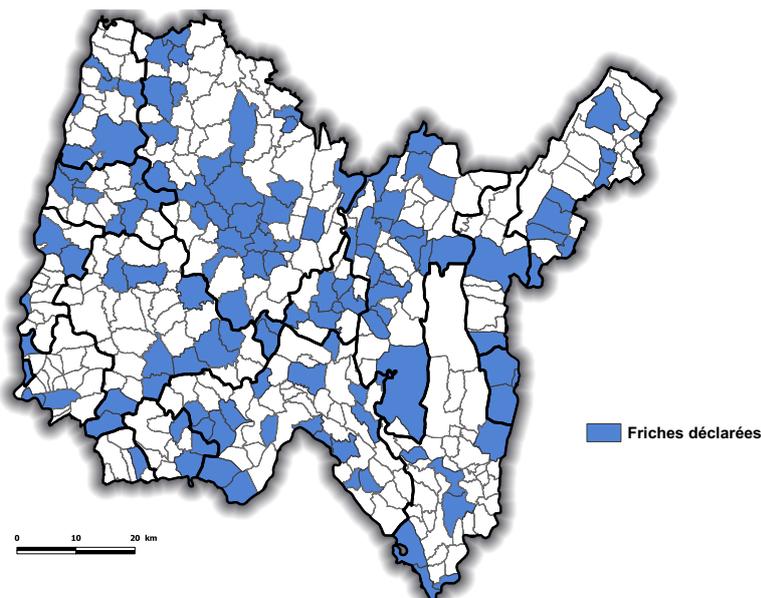
Les enjeux identifiés

- ✓ Éviter l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces
- ✓ Préserver les espaces naturels et agricoles pour lutter contre le changement climatique, protéger la biodiversité et contribuer à l'autonomie et la souveraineté alimentaire
- ✓ Limiter la pollution des sols et des nappes
- ✓ Supprimer l'impact paysager d'une friche

L'observatoire des friches repose sur un recensement annuel auprès des collectivités locales via un questionnaire soumis aux EPCI et communes. Au vu des réponses, 128 communes comptent au moins une friche et tous les EPCI sont concernés.

Depuis la création de l'observatoire, 388 friches ont été répertoriées et 51 friches ont bénéficié d'une reconversion. **En décembre 2024, l'observatoire des friches de l'Ain compte au total 337 friches.** Un recensement loin d'être exhaustif.

Répartition des friches recensées dans l'Ain



Le recensement permet de constater une répartition diffuse des friches sur l'ensemble du département. Les friches recensées se situent aussi bien dans les zones tendues comme la périphérie de Lyon ou le Pays de Gex que dans les territoires à faible pression immobilière.



Type de friches

Friches d'activités : 57 %



39 %
habitat



28 %
industrie



13 %
commerce

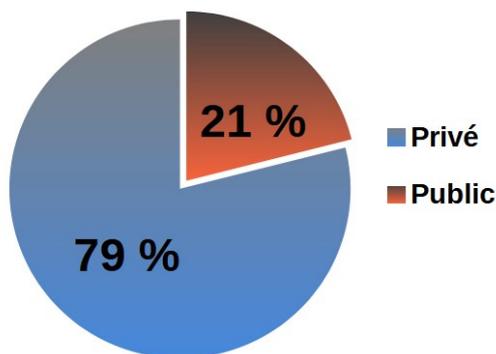


16 %
Bât. agricoles,
Écoles, Hôpitaux,
Équip. publics...



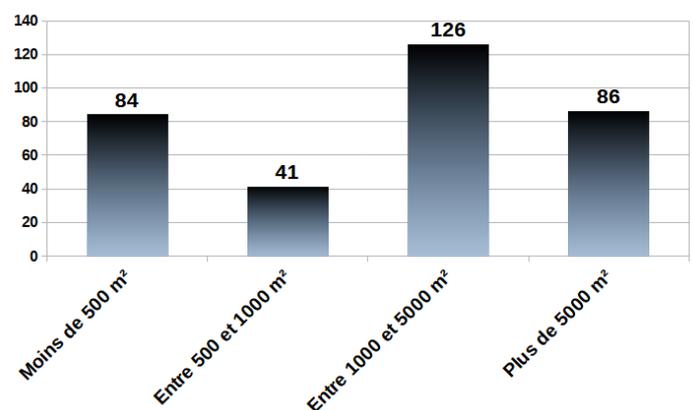
4 %
Friches
sans bâti
Terrains
anthropisés

Propriétaire



 79 % des propriétaires de friches sont privés, ce chiffre monte à 85 % pour les friches d'habitation

Surface des parcelles

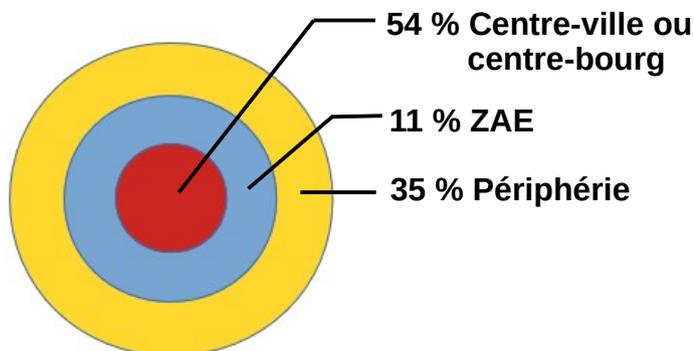


 Une majorité de friches font entre 1000 et 5000 m²
86 % des friches se trouvant sur des parcelles de plus de 5000 m² sont des friches d'activités. Ce type de friches représentent d'ailleurs 82 % du total des surfaces de l'observatoire.

S'agissant des friches situées en ZAE, 71 % sont sur des parcelles de plus de 5 000 m²



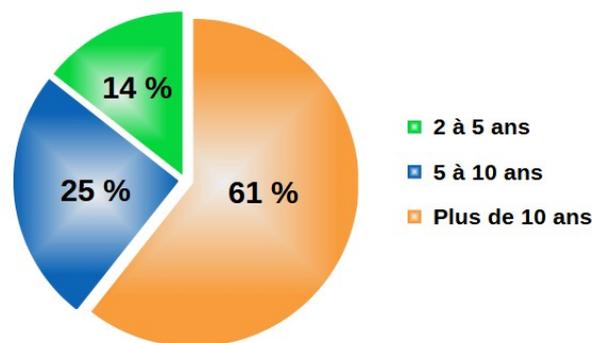
Localisation



Une majorité des friches se situent en centre-ville ou centre-bourg, qu'il s'agisse de friches d'activités (51%) ou de friches d'habitations (58%).

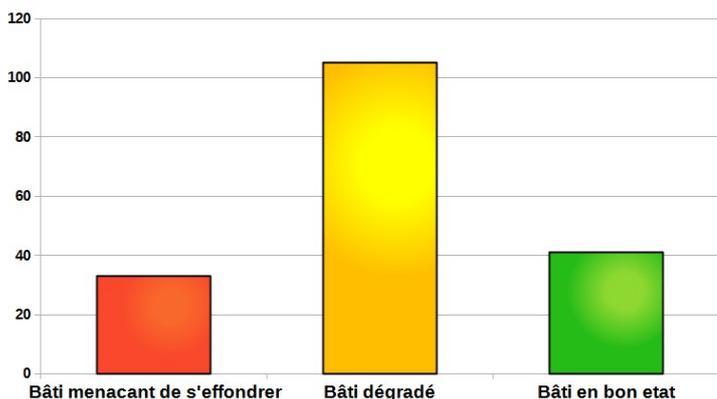
18 % des friches d'activités sont situées en ZAE.

L'ancienneté de la friche



Une majorité de friches (61%) ont plus de 10 ans, ce chiffre monte à 70 % pour les friches d'habitation. 17 % de non-réponse pour cette variable.

État du bâti



73 % des friches bâties ne sont pas en bon état. Cette tendance est encore plus marquée pour les friches d'activité (77%). Un bâtiment laissé totalement à l'abandon peut se dégrader rapidement.

Pollution des friches d'activités



32 % avérée
38 % supposée
30 % non polluée

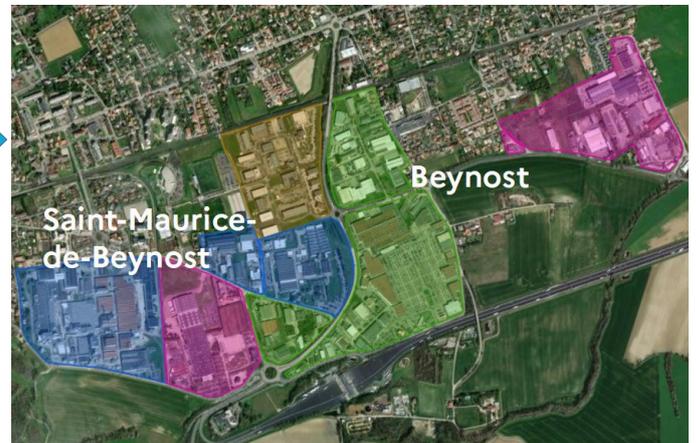
Les friches sont souvent polluées, mais la connaissance est souvent incertaine avec 34 % de non-réponse pour cette variable. De plus, lorsque ce critère est renseigné, la pollution est supposée pour 38 % des friches.

Un potentiel non négligeable

Le total des surfaces parcellaires recensées en friche est de **163 hectares**. C'est l'équivalent de **233 terrains de football**.

Les 193 friches d'activité recensées dans l'observatoire représentent une surface totale de **133 hectares**. A titre de comparaison, il s'agit d'une surface équivalente aux 9 ZAE représentées ci-contre sur le territoire de la Côtère. Ces ZAE emploient **4844 personnes** et regroupent **243 entreprises**.

Les friches situées dans les ZAE sont les plus grandes en surface. Si elles ne représentent que 18 % des friches d'activités en nombre, elles représentent 27 % en surface (44 ha au total).



L'importance de la reconversion des friches dans l'Ain

Il est urgent d'agir rapidement pour limiter les coûts de reconversion.

Le recensement de 2024 révèle que 61 % des friches dont l'ancienneté est connue ont plus de 10 ans. Par ailleurs, 70 % des friches d'activité sont polluées ou soupçonnées de l'être.

La reconversion des friches industrielles est une priorité. En plus d'être polluées, elles représentent près de la moitié des friches d'activités et 94 % d'entre elles se situent sur des parcelles de plus de 1000m².

54 % des friches se situent en centre-bourg ou centre-ville, et sont une ressource foncière précieuse pour leur redynamisation et leur attractivité.

Des opportunités :

- **Le Fonds vert**

Le fonds vert contribue à financer en partie les déficits liés aux projets de recyclage de foncier. Il offre également un soutien financier pour la renaturation des sols dans les zones urbanisées.

- **Une valorisation des données pour favoriser la reconversion**

Dans le cadre du réseau partenarial **Réseau foncier de l'Ain¹**

Sur la plateforme nationale **Cartofriches** du Cerema

1. Le réseau foncier de l'Ain est composé du Conseil Départemental, de la SAFER, de l'EPF et de la DDT de l'Ain



Vous pouvez contribuer à enrichir cet observatoire

N'hésitez pas à partager votre connaissance en la matière, contactez le *service Connaissance, Études et Prospective* de la DDT : ddt-scep@ain.gouv.fr

Directeur de la publication : Vincent Patriarca, directeur départemental des territoires de l'Ain
Rédaction : DDT de l'Ain – Service Connaissances, Études et Prospective
Date de publication : février 2025

