

INTERCOMMUNALITÉS DE FRANCE

COMMERCE, INDUSTRIE, SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

[ETUDE] Les friches en zones commerciales, quel réservoir foncier pour l'industrie et la logistique ?

A la demande d'Intercommunalités de France, le Cerema a croisé les données sur les friches issues de Cartofriches et celles de la base EmpCom sur les emprises commerciales, pour identifier les friches disponibles dans les zones commerciales.

Publié le 29/11/2024



Spécialiste de la gestion et de l'exploitation des données foncières, le Cerema a été sollicité par Intercommunalités de France pour explorer la possibilité d'identifier les friches présentes dans les zones commerciales afin de mesurer le réservoir foncier économique qu'elles pourraient représenter.

Identifier les friches pour de nouvelles activités économiques

Les zones commerciales en périphérie des villes peuvent contribuer au redéploiement économique et industriel en France. Alors que les acteurs publics nationaux et locaux se mobilisent en faveur d'une réindustrialisation majeure, la reconversion des friches commerciales en zones d'activités industrielles et logistiques peut contribuer à répondre à la demande croissante de foncier économique. Il s'agit d'un enjeu important : l'ambition économique de réindustrialisation de la France nécessiterait 22 000 hectares de foncier à horizon 2030 (selon le [rapport de Rollon Mouchel Blaisot](#)) et **60 % des intercommunalités déclarent être dans une situation de pénurie foncière pour accueillir des activités en 2023.**

Cartofriches recense depuis 2020 les friches partout en France, en s'appuyant sur des observatoires locaux : la base de données comprend 11 000 sites. En 2024, le Cerema a également mis à disposition la base de données EmpCom qui fournit l'emprise d'environ 1600 zones commerciales de France métropolitaine en s'appuyant sur l'inventaire des zones

d'activité économique (ZAE). Le travail de recensement des friches et des zones commerciales effectué par les collectivités est essentiel pour exploiter au mieux le potentiel de reconversion des friches commerciales.

L'étude *Potentiel de reconversion des friches en zones commerciales*, menée par le Cerema pour répondre à une demande d'Intercommunalités de France, a permis de confirmer l'intérêt de réhabiliter des friches en zones commerciales pour répondre aux enjeux économiques et de réindustrialisation du pays.

Ce travail qui peut être approfondi fait ressortir :

413 emprises à vocation économique en France possédant au moins une friche sont recensées dans Cartofriches, soit 10 % des sites économiques présents dans la base de données EmpCom. Ces 413 sites comprennent un total de 467 friches.

Ces 413 sites économiques sont principalement des zones à vocation artisanale (31%), de commerce (30%) ou d'industrie (26%).

Une surreprésentation des friches industrielles et artisanales en proportion de l'emprise totale de ces activités.

Des résultats encourageants qui méritent approfondissements

Deux focus ont été réalisés, pour mieux identifier le potentiel de ces bases de données :

Le premier sur 15 départements couverts par un observatoire local des friches : 257 friches ont été identifiées, réparties sur 168 sites. Il apparaît que les territoires compris dans le périmètre d'un observatoire local présentent davantage de sites disposant d'une friche que les territoires sans observatoire local.

Le second sur les sites économiques à vocation commerciale : on dénombre 123 sites économiques à vocation commerciale possédant au moins une friche, soit 7%. Sur ces 123 sites, environ 10% de la surface est en friche (409 hectares de friches identifiés). Ce travail permettra dans un second temps de déterminer les potentiels de mutabilité économique de ces friches et leurs facultés à accueillir des activités productives et notamment industrielles en fonction de critères de localisation, de faisabilité technique d'opérations industrielles (servitudes pour risques, équipements et infrastructures existantes et/ou à créer) et de conformité aux règles d'urbanisme définies par la collectivité.

Ce travail montre que **les zones commerciales de périphérie constituent bien un "réservoir" pour accueillir des activités industrielles et logistiques**. Il met en évidence l'importance des observatoires locaux, qui permettent d'identifier davantage de friches. **L'identification des friches au niveau local permettrait d'offrir davantage de possibilités d'implantation répondant aux besoins des entreprises.**

Un levier d'action est aussi d'avoir davantage d'observatoires locaux de friches qui contribuent à l'inventaire national Cartofriches. Pour y contribuer :

<https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/?contribuer>.



Intercommunalités de France

Lundi au vendredi de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 18 heures.

22, rue Joubert 75009 Paris

01 55 04 89 00