



OBSERVATOIRE DES FRICHES EN LORRAINE CHAMPAGNE-ARDENNE

juin 2026

QUE RETENIR DE 2025 ?

epfge

Etablissement Public Foncier
de Grand Est

UN OBSERVATOIRE AU SERVICE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Les friches : de quoi parle-t-on ?

De l'usine abandonnée à la grange inoccupée : l'Observatoire de l'EPFGE a considérablement élargi son regard. Parti des grands sites industriels et miniers les plus visibles, il intègre désormais toutes les formes de foncier inutilisé, conformément à la définition de la loi Climat et résilience de 2021, qui reconnaît comme friche « 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 ».

LES FRICHES, UNE RESSOURCE STRATÉGIQUE POUR LES TERRITOIRES

À l'heure de la limitation de l'artificialisation des sols et plus récemment de l'objectif — européen et national — de Zéro artificialisation nette, les friches et le foncier lié sont un bien commun ciblé en priorité pour répondre aux besoins à venir en termes de logements, d'activités, d'équipements, d'espaces publics et de renaturation. Ces friches, qu'elles soient polluées ou non, constituent parfois les seuls espaces où il est possible d'aménager de nouveaux quartiers. Cependant, leur reconversion est généralement complexe et implique une action publique.

Au regard de son expérience et de son rôle, l'EPFGE a souhaité mettre en place **un outil d'aide à la décision en vue de la reconversion des friches**. L'objectif est d'identifier et de caractériser les friches disponibles pour disposer d'une information de recensement à jour et partenariale, pour mieux les appréhender et préparer les conditions de leur mobilisation.

Depuis 2020, les agences d'urbanisme (AGAPE, AGURAM et SCALEN, puis AUDC et AUDRR), ont été mobilisées pour consolider une base de données commune, qui apparaît comme **un outil de référence** à l'échelle Lorraine-Champagne-Ardenne.

L'inventaire n'est pas exhaustif, mais il se veut le plus qualitatif possible. **La mise à jour de 2025 a permis de faire évoluer le référencement de 96 friches et d'ajouter 56 sites à la base de données.**

Aujourd'hui, l'Observatoire repose sur 3 missions :

- la mise à jour et le partage régulier d'une base de données en lien étroit avec les EPCI du territoire ;
- la publication annuelle de l'Atlas des friches, enrichi d'indicateurs sur la mutabilité des sites et les enjeux urbains ;
- des animations territoriales régulières favorisant l'appropriation des données par les acteurs locaux.

Retrouvez la présentation complète de l'observatoire, ainsi que les synthèses intercommunales :

https://www.epfge.fr/observatoire_friches_lorraine/

L'ensemble des données de l'observatoire des friches de l'EPFGE est aussi versé sur l'inventaire national Cartofriches, porté par le Cerema. Ainsi, la comparaison avec les tendances nationales s'en trouve facilitée (voir page 5).

L'OBSERVATOIRE S'AJUSTE ANNUELLEMENT

Les données sont actualisées selon les retours de terrain, pour que l'observatoire des friches s'enrichisse continuellement. Chaque année, l'étape de reconversion des sites est ajustée selon les connaissances des collectivités ou des partenaires mobilisés. Les agences d'urbanisme travaillent également à l'amélioration et à la correction des informations référencées.

Caserne Desvallières en cours de reconversion (Metz, Moselle)

source : Aguram

BILAN DU MILLÉSIMÉ 2025

Quelques chiffres clés :

- la moitié des friches touche un réservoir de biodiversité et/ou une forêt ;
- presque $\frac{1}{4}$ des friches appartiennent à des acteurs publics (avec 6 % en domaine public et 17 % en domaine privé des collectivités) ;
- plus d'1 friche sur 3 serait concernée par une pollution ;
- la taille moyenne des sites référencés est de 5 ha.

SUIVRE L'AVANCEMENT DES SITES SELON LES ÉTAPES VERS LA RECONVERSION

L'observatoire recense **1 273 friches** non-reconverties ou en cours de reconversion (soit 6 000 ha). Selon les informations à disposition et les projets éventuels en cours, elles se répartissent en **4 catégories** :

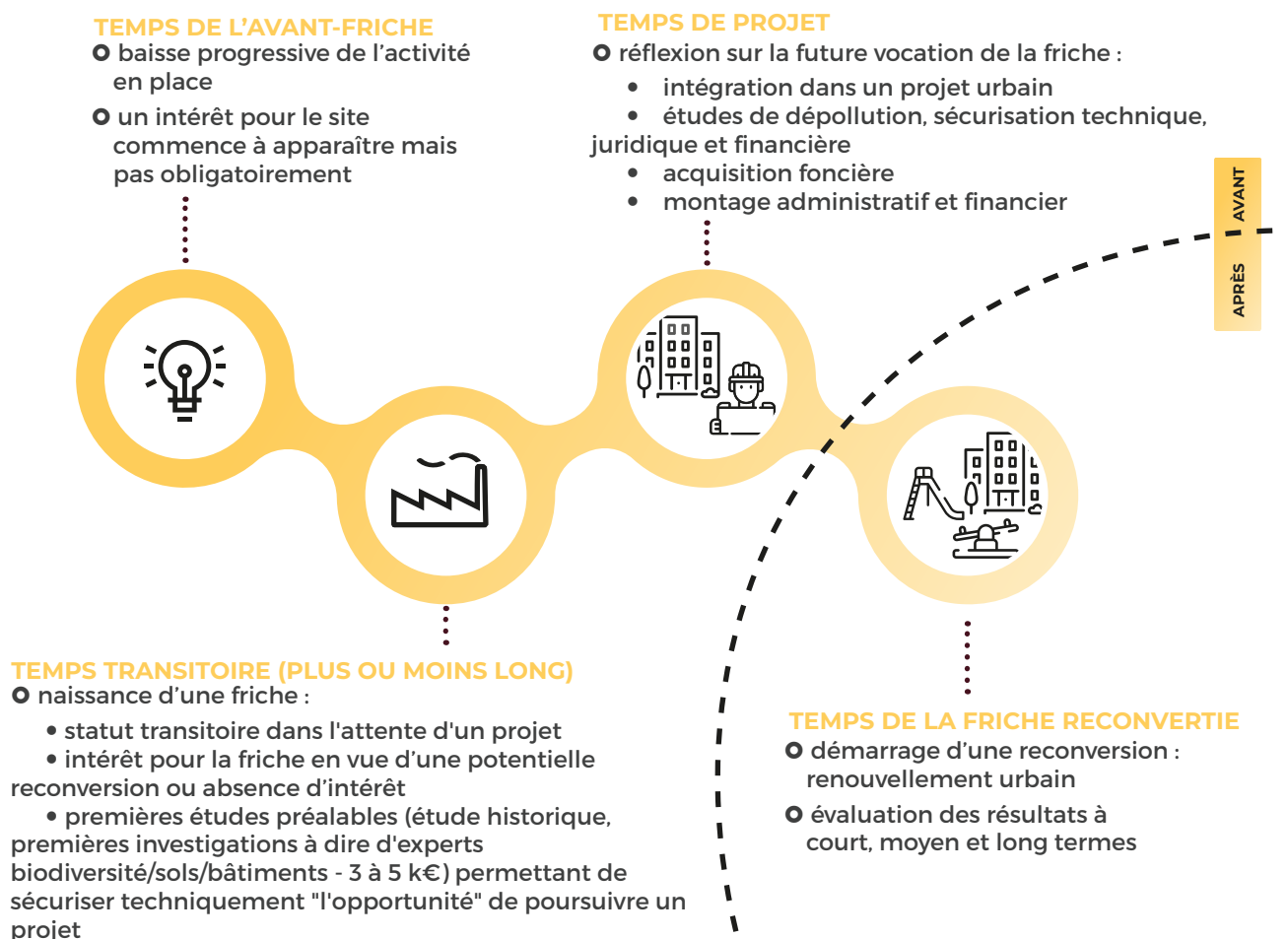
- 1 352 ha sans actions connues ;
- 1 726 ha avec un projet amorcé (parfois des études préalables) ;
- 1 925 ha en cours de dépollution ou en étape de conception ;

- 997 ha en phase d'aménagement et bientôt reconvertis.

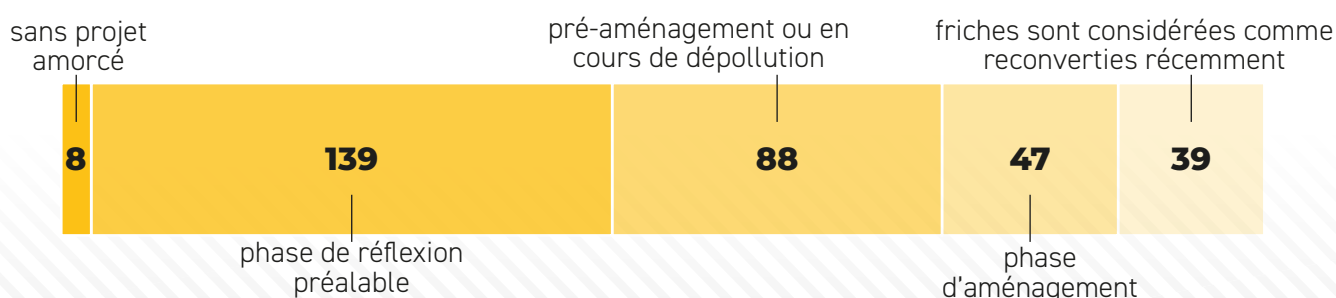
Par ailleurs, les friches déjà reconverties représentent 1 385 ha (pour 244 sites). Elles sont conservées dans la base pour un suivi des opérations et pour préserver la mémoire des sites.

La friche ne se résume pas uniquement à des projets, elle s'inscrit également dans des temporalités propres, à l'échelle de la vie du site.

Les temporalités de la friche : du site en déclin au projet de reconversion

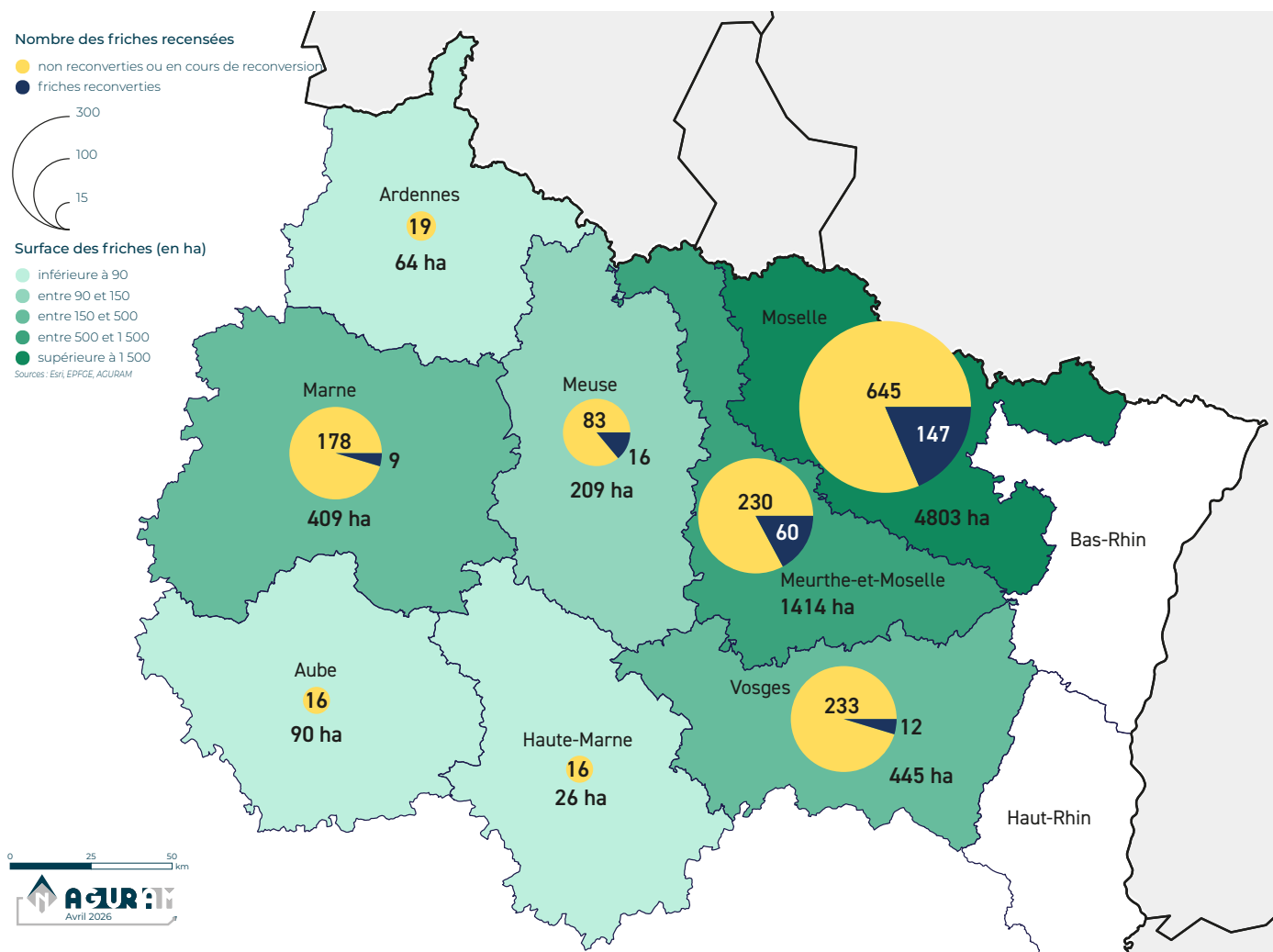


Zoom sur les 322 sites gérés par l'EPFGE (en cours de portage foncier)



OÙ SONT LES FRICHES RECENSÉES ?

1 517 friches sont présentes sur les territoires des ex-régions Lorraine et Champagne-Ardenne. La carte ci-dessous présente la répartition des sites par département, en nombre et en superficie.



En Champagne-Ardenne, les données sont en cours d'intégration : quelques précisions

La Champagne-Ardenne apparaît pour l'instant moins dotée en friches recensées que la Lorraine. Cette situation s'explique en grande partie par le démarrage plus récent des travaux d'inventaire dans les quatre départements ardennais, aubois, marnais et haut-

marnais : engagé en 2022 seulement, ce recensement est encore en cours et ne reflète pas encore la réalité complète du territoire. Les chiffres sont donc amenés à évoluer significativement dans les prochains millésimes, à mesure que la couverture territoriale se renforce.

Ancienne usine sidérurgique (Commercy, Meuse)



Source : AGURAM



Ancienne usine textile
Sommer Le Feutre de 3 ha
(Mouzon, Ardennes)



Friche métallurgique
Jardinier Massard
(Vrigne-aux-Bois, Ardennes)



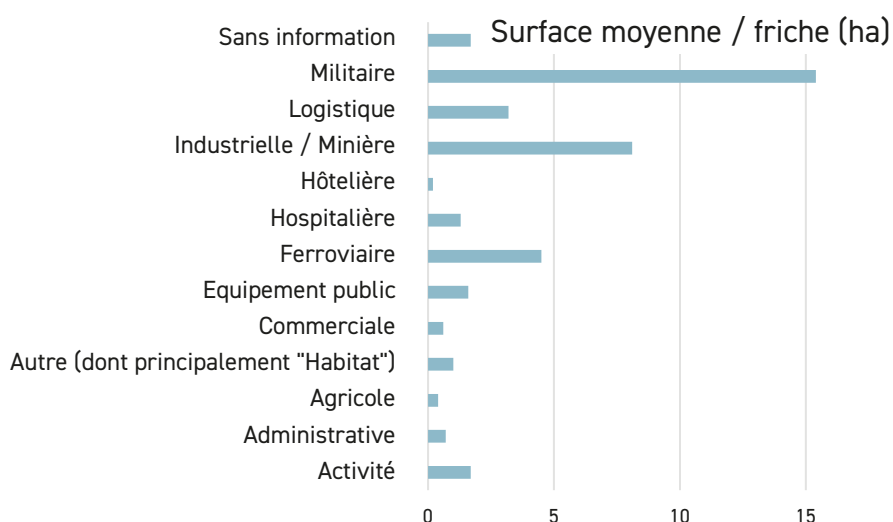
Transformation de
l'ancienne halle ferroviaire
en salle de spectacles
(Poliset, Aube)



Ancienne usine
automobile Thomé
Génot (Nouzonville,
Ardennes)

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'OBSERVATOIRE ET COMPARAISON AVEC LES DONNÉES NATIONALES

Surfaces moyennes des friches recensées, selon l'occupation
passée du site



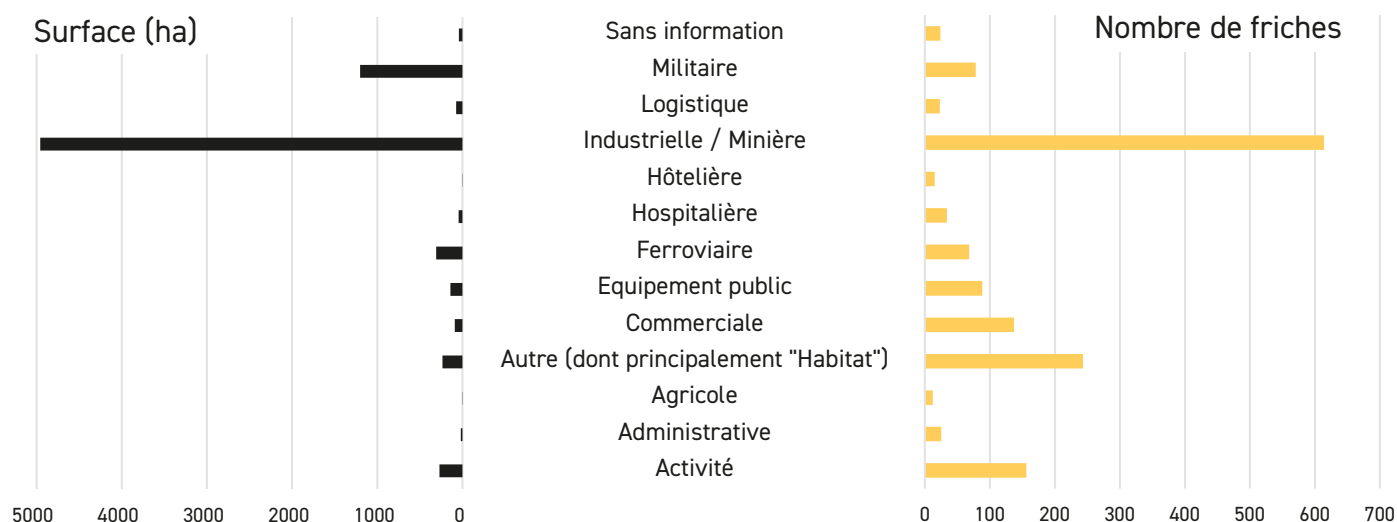
D'OÙ VIENNENT LES FRICHES RECENSÉES ?

Leur origine est le reflet direct des mutations économiques et industrielles qu'ont traversées les territoires. Le poids de l'héritage sidérurgique et minier est indéniable. Sur le territoire d'intervention de l'EPFGE, **ces friches représentent 40,5 % des sites et 67 % des surfaces** — un chiffre qui dit tout de l'ampleur des emprises laissées par ces activités.

À l'inverse, **la tendance nationale (source Cerema) est davantage marquée par les friches d'origine résidentielle** (33 % des sites), même si les friches industrielles y restent dominantes en superficie avec 50 % du total.

Surfaces, nombre totales des friches recensées, selon l'occupation passée du site

(Source : Atlas EPFGE 2025)



Derrière les chiffres, une surprise de taille : **les friches militaires sont en réalité les plus vastes en moyenne**, devançant les friches industrielles et minières. **Peu nombreuses, elles pèsent pourtant 16,5 % des surfaces totales, révélant l'ampleur de leurs emprises.**

Ce constat est toutefois à nuancer car certaines de ces friches, notamment d'anciens camps d'entraînement, sont situées en milieux naturels. Leur superficie importante tient donc davantage à leur localisation en espaces ouverts qu'à un potentiel de reconversion urbaine. Cette particularité invite à les appréhender avec une approche spécifique, orientée vers la renaturation ou la préservation écologique.

Les friches d'origine économique (activité, commerciale, logistique, hôtellerie) arrivent en deuxième position en nombre de sites, mais s'effacent derrière les friches militaires dès lors que l'on raisonne en superficie.

La catégorie « Autre » regroupe les friches dont l'origine ne relevait pas historiquement des cibles d'intervention de l'EPFGE : îlots d'habitation, chantiers abandonnés, etc. Ce choix méthodologique explique l'absence d'une catégorie « habitat » autonome, à la différence de l'inventaire national. Elles ont très peu de poids en surface totale (3,7 %), mais elles sont assez nombreuses (16 %) juste derrière les friches économiques (21,9 %).

Ancienne fonderie sur un site de 11 ha (Stenay, Meuse)



COMMENT SAISIR LA DIVERSITÉ DES SITES ET LEURS ENJEUX ?

63 % des friches recensées dépassent 0,5 ha — soit 964 sites — **un chiffre qui rejoint exactement la tendance nationale**, où les 2/3 des friches franchissent ce même seuil. Sur le territoire de l'EPFGE, ce résultat s'explique notamment par le poids des grandes emprises industrielles, minières et militaires qui caractérisent le territoire.

Ces sites de grande taille offrent un potentiel réel pour des projets structurants, qu'il s'agisse de reconversion économique, de production d'énergie renouvelable ou de renaturation. Les friches de plus petite superficie, quant à elles, présentent un intérêt tout aussi fort à l'échelle locale, pour revitaliser les cœurs de bourgs ou améliorer le cadre de vie des habitants.

68 % des friches recensées, soit 1 032 sites, se situeraient en zone urbanisable — un chiffre légèrement supérieur à la tendance nationale où les 2/3 des friches sont dans cette situation. Ce constat est encourageant : il signifie que la majorité de ces sites sont déjà ciblés pour un projet de développement, levant ainsi un frein réglementaire souvent

décisif. Cette lecture doit toutefois être nuancée : certaines de ces friches, bien que classées en zone urbanisable, ont vu la nature reprendre ses droits au fil des années et constituent aujourd'hui de véritables réservoirs de biodiversité. Leur reconversion à des fins urbaines mérite donc d'être questionnée.

À l'occasion de la prochaine révision des documents de planification, ces sites pourraient d'ailleurs basculer vers un zonage naturel — ou avec des prescriptions particulières dans le cas de sites pollués — rendant ainsi leur mobilisation plus complexe ou orientant délibérément leur devenir vers de la renaturation.

61 % des friches recensées, soit 927 friches, se situent en zone tendue (A-B) pour l'habitat — **un chiffre qui se démarque nettement de la tendance nationale**, où cette proportion n'atteint qu'un tiers. Ces sites, localisés là où la pression sur le logement est la plus forte, constituent un levier stratégique majeur pour répondre aux besoins en logement tout en limitant l'artificialisation des sols.

RECONVERTIR UNE FRICHE, OUI — MAIS POUR QUEL USAGE ?

L'Observatoire suit, année après année, l'étape et la vocation de chaque site et observe une tendance claire : la mixité fonctionnelle¹ s'impose. Habitat, activités économiques, espaces verts, énergies renouvelables, etc. Les projets se diversifient et se combinent, portés par les impératifs du recyclage foncier et des transitions écologiques et énergétiques. L'analyse des vocations futures des friches met en lumière plusieurs enjeux majeurs pour les territoires.

Le premier — et le plus préoccupant — concerne **les friches actuellement sans vocation connue. Elles représentent 42 % du total, soit près d'une friche sur deux, et près de 2 000 ha en attente**. Parmi celles-ci, 70 % ne possèdent aucune étude préalable ou réflexion en amorce e projet. **Ce stock constitue donc un enjeu stratégique pour les années à venir, dans la définition du devenir des sites.**

Du côté des prédestinations identifiées, **les friches à vocation d'activités économiques sont les plus grandes** : 204 sites représentent 1 667 ha. Pourtant, **37 d'entre elles restent à ce jour sans perspective de projet**. Concrètement ce sont souvent des friches classées depuis longtemps en Ux dans le document d'urbanisme (et souvent avec un indice « pollué ») sur des territoires où la dynamique économique n'a pas de besoin en matière de nouvelles zones d'activité. Certains territoires commencent néanmoins à changer la vocation de ces sites pour des projets d'énergies renouvelables.

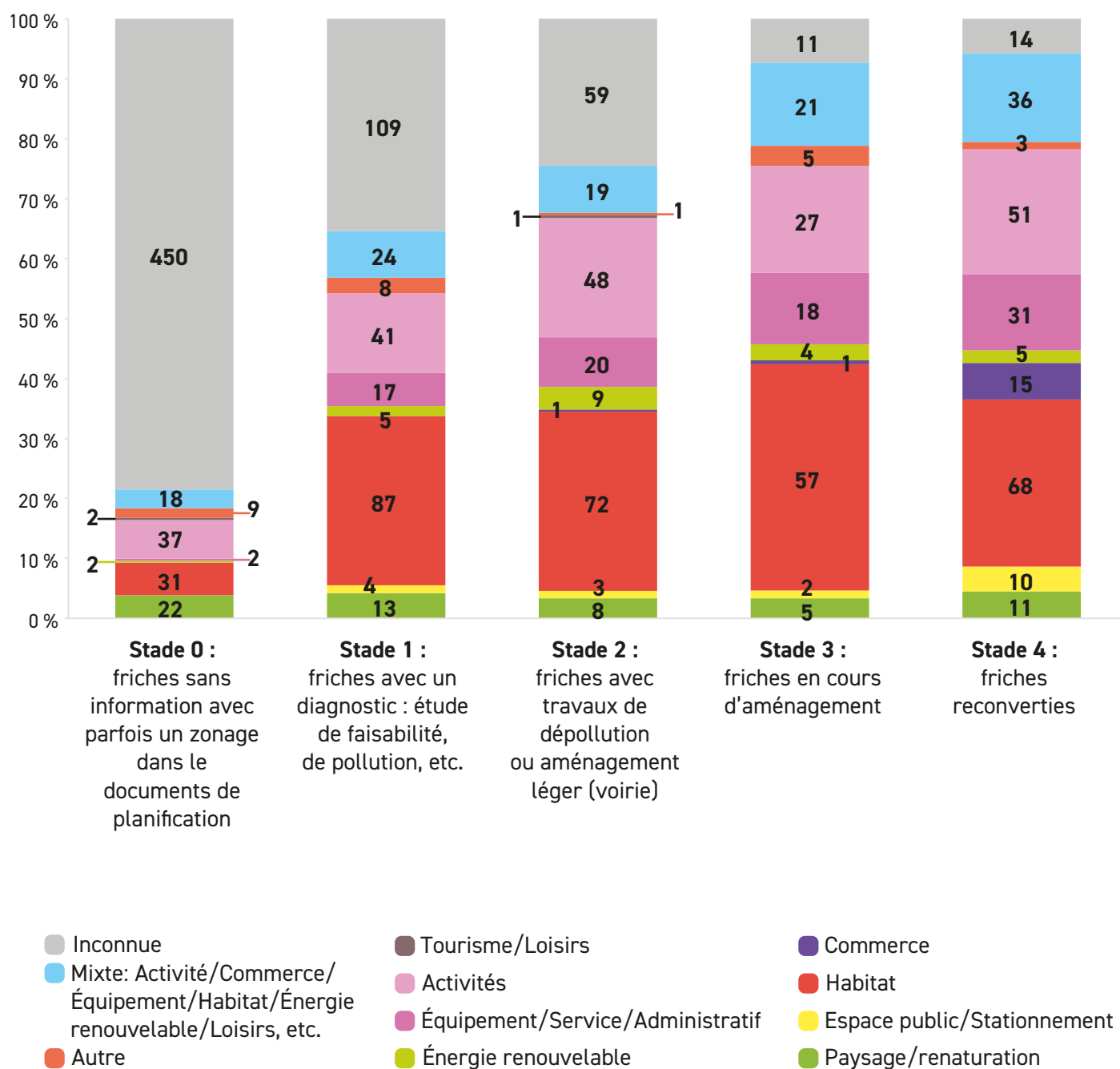
Les friches à vocation d'habitat affichent en revanche la dynamique la plus encourageante, avec 57 friches en cours d'aménagement avancé et 68 sites déjà reconvertis. C'est un signal positif qui témoigne d'une réelle mobilisation des acteurs locaux, collectivités et aménageurs.

La renaturation et le paysage représentent également un enjeu de taille : 59 friches pour 975 ha, avec des emprises très importantes au regard du nombre de sites. Ces surfaces s'inscrivent pleinement dans les objectifs du ZAN et de la renaturation des territoires. Pour certaines d'entre elles, l'aboutissement du processus pourrait également se traduire par des mesures de protection environnementale, comme un classement en Espace naturel sensible (ENS).

Enfin, **les énergies renouvelables s'affirment comme une vocation qui monte en puissance** : 25 friches pour 550 ha comportent des projets bien engagés et 13 sites sont en cours de réalisation. **Face à la complexité et au coût de reconversion de certaines grandes friches industrielles, le développement de projets photovoltaïques peut apparaître comme une réponse pragmatique.**

¹ La mixité fonctionnelle se définit comme une pluralité de fonctions (résidentielles, économiques, équipements) sur un même espace (quartier ou parcelle). Elle participe au renforcement des centralités. La mixité fonctionnelle implique une utilisation plus efficace de l'espace, en optimisant l'emprise au sol des bâtiments (RDC commercial et étage habités par exemple) et les infrastructures nécessaires, gage de sobriété foncière.

Répartition des vocations par étapes de reconversion des friches recensées
(pourcentages pris selon les surfaces des sites en ha)



L'ANIMATION DE L'OBSERVATOIRE

Friche ferroviaire de 15 ha : projet de réhabilitation du patrimoine industriel avec la création de logements, commerces, services, bureaux et parc (Épernay, Marne)



RETOURS D'EXPÉRIENCES PAR L'AUDC EN 2025

Intégrée à la mission depuis 2023, l'AUDC a d'abord orienté ses travaux sur les silos agricoles, puis a étendu son périmètre d'intervention pour contribuer pleinement aux millésimes annuels de l'Observatoire à partir de 2024, avec le recensement des friches de son territoire de compétence, le Pays de Châlons-en-Champagne.

Les moments clés de cette collaboration entre l'EPFGE et l'agence d'urbanisme :



Présentation aux services de l'Etat (DDT) et perspectives

Février 2025 : L'AUDC a présenté ses travaux en cours pour l'Atlas des friches 2025 aux services de la Direction départementale des territoires de la Marne. Les échanges ont porté sur la possibilité d'étendre cette démarche à d'autres intercommunalités. Une passation de données vers les agences d'urbanisme de Reims et de Châlons-en-Champagne a également été réalisée au premier semestre 2025.



Présentation de l'Atlas des friches EPFGE • l'échelle du Pays de Châlons

Mars 2025 : Une présentation méthodologique a été faite aux élus et techniciens de la Région Grand-Est et des intercommunalités concernées (CA de Châlons-en-Champagne, CC de la Moivre à la Coole et CC de la Région de Suippes). Animée par Théo Pétré et Éric Citerne, cette session a détaillé la contribution des agences à l'élaboration d'Atlas et s'est conclue pour un temps d'échanges.



Transmission de données pour un groupe de travail foncier à l'échelle régionale

Mai 2025 : Transmission des données géomatiques de l'observatoire à Thomas Guth, chargé de projet à la Région Grand-Est, pour alimenter les réflexions du groupe de travail "Expérimentation renaturation - SCoT de Châlons-en Champagne".



Intervention à la Foire de Châlons-en-Champagne

Août 2025 : Théo Pétré et Éric Citerne sont intervenus suite à l'invitation de l'ADEME Grand-Est sur le thème : "Comment mieux utiliser nos sols et remobiliser les espaces déjà artificialisés ?".

Lien vers l'article :

<https://www.audc51.org/comment-mieux-utiliser-nos-sols-et-remobiliser-les-espaces-deja-artificialises/>

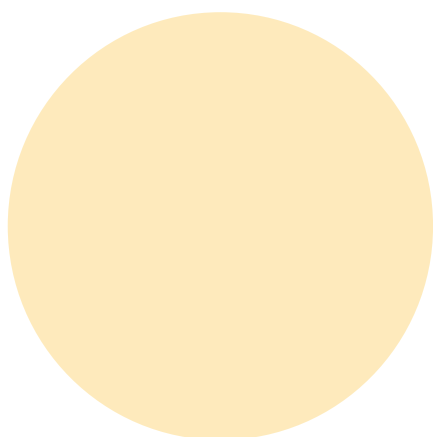


Présentation de la démarche d'Observatoire des friches à des partenaires extérieurs

Novembre 2025 : L'AUDC a réalisé une présentation de l'Observatoire des friches et de son intérêt pour une meilleure connaissance du foncier auprès du SCoT du Pays Vitryat (18 novembre), et du SCoT d'Epernay et sa Région (21 novembre). Ces interventions répondent à la volonté de l'EPFGE d'étendre la démarche d'observatoire auprès d'autres territoires de la Marne et d'élargir la connaissance du foncier mobilisable.

L'AUDC est régulièrement sollicitée pour fournir ses données et son expertise à plusieurs organismes publics et parapublics. L'enjeu de sobriété foncière, incarné par les politiques de renouvellement urbain, pousse les intercommunalités à privilégier le recyclage foncier en zone urbaine afin de limiter l'étalement urbain et de respecter les obligations fixées par la loi Climat et résilience. L'outil apparaît comme une solution pour quantifier et maîtriser sa consommation foncière et effectuer un suivi minutieux des sites susceptibles d'être réhabilités un jour.

ZOOM SUR LES FRICHES ET PROJET DE RECONVERSION DE CHÂLONS-EN- CHAMPAGNE, MARNE



Réhabilitation des anciens entrepôts Mory par la communauté d'agglomération



Rénovation de la cité militaire Saint-Pierre, associant les apprentis du BTP CFA Grand Est



Réhabilitation de la
cité militaire Saint-
Martin sur 4,5 ha



Ancienne Clinique
Priollet



Reconversion de
l'usine Grantil en
locaux d'activité,
achevée en 2025



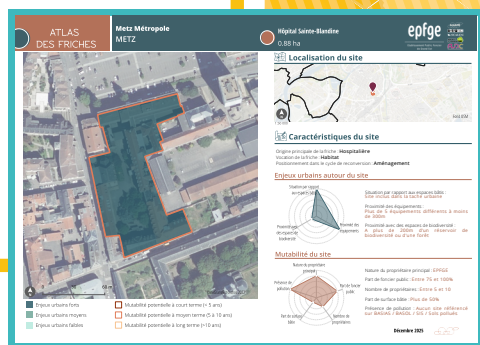
Pour en savoir plus

Vous souhaitez consulter l'observatoire des friches sur votre territoire, mieux comprendre les indicateurs, **télécharger toutes les informations sur un site précis, ou faire une proposition d'ajout ; c'est ici :**



https://www.epfge.fr/observatoire_friches_lorraine/

Lien vers la carte interactive permettant de visualiser les friches selon leur origine. Cliquez sur un site : une fiche PDF d'information est téléchargeable !



Pilote



AGAPE

Agence d'urbanisme et de développement durable
Lorraine Nord

Directeur : Julien SCHMITZ
Référente : Marion ROUQUETTE

agape@agape-lorrainenord.eu
03 55 26 00 10

www.agape-lorrainenord.eu



AGURAM

Agence d'urbanisme
d'agglomérations
de Moselle

Directeur : Régis BROUSSE
Réfèrent : Quentin MONTEIRO

contact@aguram.org
03 87 21 99 00

www.aguram.org



AUDRR

Agence d'urbanisme, de
développement et de
prospective de la région
de Reims

Directrice : Amel BENCHERNINE
Référente : Marie PORQUET

agence-reims@audrr.fr
03 26 77 42 80

www.audrr.fr



AUDC

Agence d'urbanisme et de
développement de
l'agglomération et du pays de
Châlons-en-Champagne

Directeur : Éric CITERNE
Réfèrent : Théo PETRE

planification@audc51.org
03 26 64 60 98

www.agape-lorrainenord.eu



SCALEN

Agence de développement
des territoires
Nancy Sud Lorraine

Directeur : Pascal TATON
Réfèrent : Antoine VIDAL

contact@agencescalen.fr
03 83 17 42 00

www.agape-lorrainenord.eu



Une publication pensée par
le réseau des 7 agences du
grand est

Pour l'établissement public
foncier de Grand Est



Directeur : Alain TOUBOL
Référente : Marie-Sophie THIL

contact@epfge.fr
03 83 80 40 20

www.epfge.fr