

Réhabilitation des friches urbaines dans le Territoire de Belfort :

Comment mobiliser les aides financières ?

Ce document a pour objectif de donner des repères concrets pour accompagner les collectivités et les acteurs locaux dans la transformation des friches. Il présente plusieurs financements mobilisables pour rendre un projet possible.



photo AUTB

Reconversion des friches urbaines : Une opportunité

Les friches font partie de notre paysage quotidien. Ce sont des lieux laissés à l'abandon, parfois en plein centre-ville, parfois aux abords d'un village. Elles rappellent une activité passée, mais posent aussi question : que peut-on en faire aujourd'hui ?

Alors que l'on cherche à limiter l'étalement urbain et à préserver les terres agricoles et naturelles, ces espaces vacants deviennent une véritable opportunité. Ils peuvent accueillir de nouveaux logements, des activités économiques, des équipements utiles à la population ou encore des espaces verts qui améliorent le cadre de vie.

Requalifier une friche, c'est recycler un morceau de ville ou de village. C'est lui redonner une fonction, une utilité, une vie nouvelle.

La définition légale de la friche (Article L111-26 du code de l'urbanisme)

On entend par “ 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 modalités d'application du présent article sont fixées par décret.

Donc, pour qu'un terrain ou un bâtiment soit considéré comme friche, il doit répondre cumulativement à deux critères :

1. **Inutilisation** : le bien ou droit immobilier (bâti ou non bâti) ne doit pas être utilisé.
2. **Impossibilité** de réemploi sans travaux ou aménagement : il doit être tel que pour le remettre en service ou lui donner un usage utile, il faut faire des travaux ou des aménagements préalables.

Éléments à prendre en compte pour reconnaître une friche (Article D 111-54-1 du code de l'urbanisme) :

- Une forte concentration de logements vacants ou d'habitats indignes.
- Des locaux ou équipements vacants ou dégradés, notamment suite à une cessation définitive d'activité.
- Une pollution identifiée (pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable).
- Un coût significatif pour le réemploi, voire un déséquilibre financier probable (entre les coûts d'acquisition + travaux et le prix du marché ou l'usage envisagé).

Le décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précise que les travaux ou aménagements préalables s'entendent comme les interventions permettant :

- la remise en état ;
- la réhabilitation ;
- ou la transformation du bien concerné.

Aussi, une activité provisoire autorisée avant un projet de réemploi ne fait pas disparaître la qualification de friche.



Des inventaires locaux et régionaux à disposition

L'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (AUTB) a élaboré un **Observatoire des Espaces Mutables (OEM)** qui recense, qualifie et cartographie les friches du Territoire de Belfort.

Près de 200 sites y sont identifiés (bâtiments vacants, terrains dégradés, etc.). Cet outil est une base précieuse pour toute démarche de reconversion.

Grâce à cet observatoire, les élus disposent déjà d'un premier niveau d'observation indispensable pour une stratégie foncière.

Un repérage local qui alimente l'**observatoire régional « O'Friches »**

Les friches sont recensées sur la base de nombreuses données disponibles via une plateforme cartographique en ligne. Cette base fait l'objet d'une vérification et validation de la part des intercommunalités. Les trois agences d'urbanisme de la région les appuient pour confirmer le statut des friches et couvrir de manière homogène le territoire régional.

En cours de réalisation, cet inventaire fait le lien avec l'inventaire national **Cartofriche**.



Pourquoi s'intéresser aux friches ?

Parce qu'elles représentent à la fois un problème et une opportunité !

S'intéresser aux friches, c'est en effet éviter de "consommer" de nouveaux sols, tout en redonnant de la valeur à des espaces abandonnés.

Voici quelques exemples...



- Transformer des anciens abattoirs en un lieu culturel
 - La création d'un parc sur le site d'une ancienne usine
- Certaines friches abritent une biodiversité spontanée précieuse (plantes pionnières, insectes, oiseaux). Y réaliser un projet de renaturation peut permettre une réhabilitation écologique en renaturant, ou en restaurant la nature (les sols, la biodiversité, l'eau, etc.).

La reconversion des friches urbaines permet d'offrir une seconde vie à des espaces, qui se retrouvent transformés pour un autre usage : logements, activités (commerces, artisanat, industrie...), équipements (médicaux, culturels, de loisirs...) ou encore des installations de production d'énergies renouvelables.

...et des enjeux, souvent complexes, qui gravitent autour de la question des friches

Des enjeux environnementaux

Lutte contre l'artificialisation des sols et contre la pollution : de nombreuses friches industrielles doivent être dépolluées avant d'être réhabilitées.

Des enjeux urbains

Réinvestir une friche, c'est :

- réduire les dents creuses et améliorer l'image de la ville : une friche dégrade le paysage et peut accentuer le sentiment d'abandon ou d'insécurité.
- renforcer l'attractivité et changer l'image et redonner vie à des quartiers ou des morceaux de ville.

Des enjeux économiques

Lorsqu'une friche est réhabilitée à destination d'une activité, de l'emploi est créé ; lorsqu'elle est réhabilitée pour une autre destination, des filières locales sont également mobilisées (bâtiment, dépollution, aménagement) et créent de l'activité.

Des enjeux sociaux et culturels

Certaines friches accueillent des usages temporaires (jardins partagés, lieux culturels, associations).

Quelles solutions temporaires en attendant la réhabilitation ?

• Le recours à l'urbanisme transitoire

Le temps du projet pour reconvertir la friche ou le temps des travaux, peut être associé à une occupation temporaire de l'espace. Après sécurisation, une entreprise ou une association peut bénéficier d'un bail temporaire pour exploiter les lieux. Cette pratique qui peut prendre différentes formes (installation d'un restaurant, d'une salle d'escalade, accueil d'événements culturels...) permet une réappropriation de l'espace par les usagers notamment dans le cas d'un espace laissé longtemps à l'abandon.

• La dépollution par phytomanagement

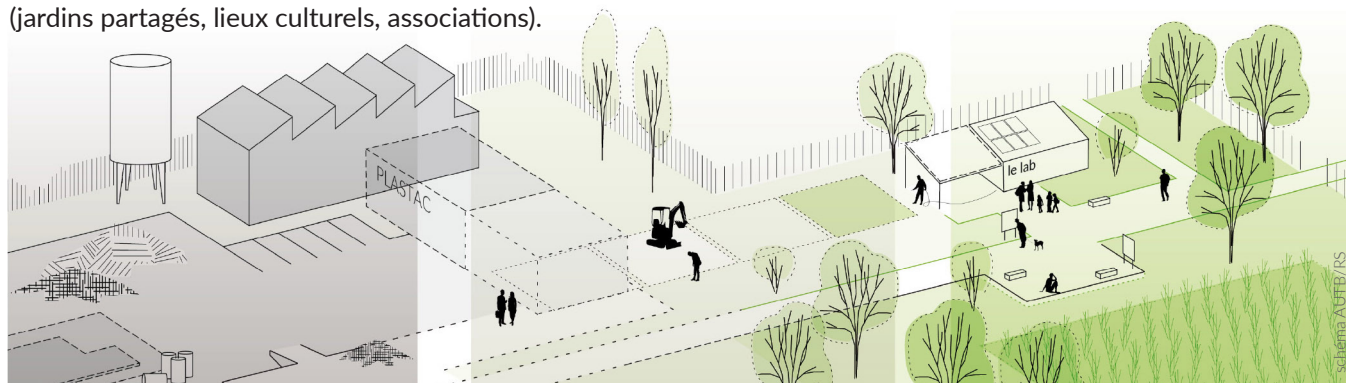
En présence de pollution, notamment du sol, des solutions de dépollution naturelle peuvent être mises en place sans que le projet final soit abouti. Ces solutions demandent un temps d'application long qui peut être concomitant avec le temps d'élaboration du projet. Il s'agit par exemple de dépollution par les plantes appelée phytomanagement.

Qui peut aider dans cette démarche ?

- > Un acteur stratégique :
une **agence d'urbanisme** dotée d'une vision territoriale et d'une culture de projet.
- > Des acteurs techniques capables de diagnostiquer le site :
 - **Bureaux d'études spécialisés** : sols pollués, géotechnique, amiante, structures, déchets.
 - **DREAL** : expertise réglementaire sur les sites pollués, ICPE et risques environnementaux.
- > Des acteurs financiers et opérationnels
 - Établissements publics fonciers (EPF) : portage foncier, études, préparation de la reconversion.
 - ADEME : aides financières et techniques pour le diagnostic et la reconversion des friches polluées.
 - Banque des Territoires (Caisse des Dépôts) : financement et ingénierie de projet.
 - Fonds européens (FEDER) : soutien pour la dépollution et l'aménagement.

Le projet établi par la collectivité peut être amené à évoluer pour s'adapter aux contraintes induites par la friche (découverte de pollutions lors des travaux, évolution du contexte...)

Les projets de réhabilitation de friches se font sur des temps longs. Bien qu'une durée de mandat politique ne soit pas toujours suffisante pour y parvenir, il est important d'engager et porter le projet dès que possible pour éviter d'inscrire dans la durée la création d'une friche dans le paysage de la commune.



Financer la reconversion des friches

Requalifier une friche est coûteux : études, diagnostics, dépollution, démolition, aménagements...

Pour cela, l'État a mis en place plusieurs dispositifs qui peuvent se combiner pour aider les territoires à transformer ces espaces en projets.

Le FNADT (*préparer le terrain*)

Le Fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT) **accompagne surtout les premiers pas d'un projet.**

C'est grâce à lui que l'on peut financer :

- Des études de faisabilité,
- Des diagnostics environnementaux ou patrimoniaux,
- De l'ingénierie et de la concertation,
- De petits aménagements de mise en valeur.

Ce fonds est particulièrement utile pour poser les bases : il permet de sécuriser les choix, de mobiliser les partenaires et de construire un projet solide avant de passer à l'opérationnel.

Qui peut en bénéficier ?

Principalement les collectivités (communes, intercommunalités), mais aussi des associations ou opérateurs publics locaux.

L'axe 'recyclage foncier' du Fonds vert : le Fonds friches (*passer à l'action*)

Une fois le projet bien défini, le Fonds friches, lancé dans le cadre de *France Relance*, prend le relais **pour financer la phase opérationnelle.**

Il intervient sur les dépenses les plus lourdes :

- Études,
- Dépollution,
- Acquisition foncière,
- Démolition,
- Aménagements indispensables pour accueillir le futur projet.

Ce fonds est crucial car il prend en charge les opérations que les collectivités ne peuvent souvent pas assumer seules, et dont les bilans sont déficitaires.

Qui peut en bénéficier ?

Les collectivités, les aménageurs publics, les bailleurs sociaux et, dans certains cas, des entreprises porteuses de projets.





Accompagnement de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires propose plusieurs dispositifs pour accompagner la reconversion des friches.

Ces dispositifs couvrent l'ensemble du cycle du projet, depuis la sécurisation foncière jusqu'au financement direct des opérations lourdes. Elles peuvent être mobilisées seules ou combinées dans un montage global, selon les besoins de la collectivité.

La Banque des Territoires intervient généralement aux côtés d'autres financeurs comme le FNADT (vu précédemment), l'ADEME ou encore le FEDER afin de sécuriser et accélérer le projet.

Portage foncier et aménagement

La Banque des Territoires peut intervenir en amont en acquérant temporairement un site à la place d'une collectivité ou d'un opérateur public. Elle en assure la sécurisation foncière, la dépollution et la viabilisation, avant de le rétrocéder à un acteur local (collectivité, aménageur, entreprise).

Exemple local :

Le projet FORVIA d'Allenjoie en Bourgogne-Franche-Comté, où la Banque a investi 31 millions d'euros pour dépolluer et aménager un foncier industriel en vue d'un projet immobilier stratégique.

Redéveloppement de friches

La Banque peut aussi s'impliquer directement dans une structure de projet pour en partager les risques et soutenir le redéveloppement. Elle apporte alors du capital et de l'expertise pour structurer le projet, réaliser les études, conduire les dépollutions et financer les aménagements.

Exemple :

Le projet USIN 2018 à Lyon, qui visait la reconversion d'un ancien site industriel et son verdissement afin d'accueillir de nouvelles entreprises. La Banque a investi sur le long terme (80 M€ sur 7 ans) pour transformer un site délaissé en parc d'activités innovant.

Prêt Gaïa Territorial

Enfin, la Banque propose des financements directs sous forme de prêts modulables. Le Prêt Gaïa Territorial peut couvrir 100 % des besoins d'un projet (acquisition, dépollution, viabilisation, mesures compensatoires) avec des durées allant de 15 à 80 ans et des différés d'amortissement.

Exemple :

La réhabilitation de la friche Butagaz en 2020 à Bollène (84). La Banque a octroyé un prêt de 1,5 M€ avec deux ans de différé pour financer l'acquisition, la dépollution et la mise en viabilité du site.





Les financements européens mobilisables

L'Union européenne consacre une part importante de sa politique de cohésion à la transformation écologique et au développement des territoires. La reconversion des friches s'inscrit pleinement dans ces priorités : recycler le foncier, préserver les espaces naturels et agricoles, et améliorer le cadre de vie des habitants.

Ces financements ne remplacent pas les aides nationales mais ils viennent les compléter et les amplifier.

En pratique, plusieurs dispositifs sont pertinents pour les friches.

FEDER - Axe 5 Développement urbain intégré

Le FEDER est le fonds le plus connu, et son Axe 5 est spécialement dédié au développement urbain intégré. Dans le Nord Franche-Comté, sa gestion est confiée au Pôle Métropolitain, qui accompagne et sélectionne les projets.

Cet axe peut financer des opérations de reconversion urbaine : réhabilitation de friches, aménagements d'espaces publics, rénovation ou création d'équipements collectifs, projets de transition énergétique en ville.

Exemple local :

À Belfort, le projet de la ZAC de l'Hôpital bénéficie de ce dispositif. Il illustre parfaitement l'esprit du FEDER axe 5 : transformer une ancienne friche hospitalière en quartier résidentiel durable et connecté, tout en valorisant le patrimoine existant et en créant de nouveaux logements.

Programme LIFE

Le programme LIFE est le grand outil européen pour l'environnement et le climat. Il finance des projets qui vont au-delà de la reconversion, avec une ambition écologique affirmée : restauration d'écosystèmes, renaturation, biodiversité, adaptation aux changements climatiques.

Exemple :

En Hauts-de-France, LIFE a soutenu la renaturation d'anciennes carrières industrielles transformées en zone humide protégée, intégrée à un réseau Natura 2000.

InvestEU

InvestEU intervient en amont. Ce n'est pas un fonds qui finance directement les travaux, mais un levier de préparation : ingénierie financière, conseil, structuration de projets complexes. Il est particulièrement utile pour les collectivités qui veulent sécuriser leur projet avant de demander des financements plus lourds.

Exemple :

En Espagne, InvestEU a permis à une intercommunalité de financer les études juridiques et financières nécessaires à la reconversion d'une vaste friche portuaire, avant d'aller chercher des financements FEDER et de la Banque Européenne d'Investissement.

Brownfields 3

Le programme Brownfields 3 cible spécifiquement les friches industrielles, avec une logique de fort impact économique. Il intervient sur les opérations lourdes : acquisition, dépollution, démolition, aménagement. La sélection est très compétitive, mais c'est l'un des rares outils européens qui assume la prise en charge de coûts élevés liés à l'héritage industriel.

Exemple :

En Allemagne, Brownfields 3 a soutenu la reconversion d'un ancien site chimique en parc d'activités industrielles innovantes, après dépollution et adaptation des sols.

Horizon Europe & Interreg

Ces programmes sont complémentaires et ouvrent des perspectives plus spécifiques :

- Horizon Europe finance la R&D et l'innovation, y compris sur les technologies de dépollution, le réemploi des matériaux de construction ou les solutions bas carbone.
- Interreg soutient les projets de coopération transfrontalière, très utiles pour des territoires proches des frontières, comme le Nord Franche-Comté.

Exemple :

Dans le Rhin supérieur, Interreg a permis la reconversion d'une ancienne friche industrielle en écoparc transfrontalier, porté conjointement par des collectivités françaises et allemandes.

Autres financements mobilisables

Ils ne sont pas toujours dédiés exclusivement aux friches, mais ils peuvent contribuer à leur reconversion lorsqu'elles s'inscrivent dans leurs priorités : transition écologique, habitat, revitalisation urbaine ou réindustrialisation.

Ces dispositifs complètent l'arsenal existant et permettent d'adapter les financements à la nature du projet : dépollution, logement, activité économique, espaces publics ou transition énergétique.

EPF - Portage foncier et reconversion

L'Établissement Public Foncier (EPF) Doubs Bourgogne-Franche-Comté intervient directement en acquisition et portage foncier. Il finance l'achat des sites, dépollution, démolition, remise en état, portage de long terme.

Les bénéficiaires sont les communes et intercommunalités partenaires.

Fonds vert - Appui en ingénierie pour un projet en faveur de la transition écologique

Via les 13 mesures qui le composent en finançant un appui à l'ingénierie de projets (Cf p.4).

Via une mesure dédiée à l'ingénierie d'animation et de planification : la nature de l'aide apportée peut prendre principalement deux formes :

- Cofinancement de postes d'animateurs ou chefs de projet contractuels ;
- Cofinancement d'études ou de conseils.

Les bénéficiaires sont les collectivités et groupements.

France 2030 - Réindustrialisation et innovation

Le plan *France 2030* finance des projets stratégiques de réindustrialisation, d'innovation et de transition écologique. Certaines friches peuvent être mobilisées pour accueillir ces projets. Il finance l'implantation d'industries innovantes, relocalisations, projet bas carbone.

Les bénéficiaires sont les entreprises et collectivités partenaires.

ADEME - Dépollution et transition écologique

L'ADEME finance des actions liées à la dépollution, à la transition bas carbone et à la réhabilitation environnementale : diagnostics de pollution, dépollution des sols, projets d'énergie renouvelable (solaire, biomasse), solutions de résilience climatique.

Les bénéficiaires sont les collectivités, établissements publics, associations, entreprises.

ANRU - NPNRU (quartiers prioritaires)

L'ANRU peut financer la reconversion de friches situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) : démolition, aménagement, construction d'équipements, création de logements.

Les bénéficiaires sont les communes et bailleurs sociaux.

Exemple de projet pouvant bénéficier de subventions : transformation d'une friche industrielle en pôle culturel et sportif au cœur d'un QPV.

ANCT - Action Cœur de Ville & Petites Villes de Demain

L'ANCT (Agence nationale de la cohésion des territoires) intègre la reconversion de friches dans ses programmes de revitalisation : *Action Cœur de Ville* et *Petites Villes de Demain*. Elle finance la réhabilitation de friches en logements, commerces, services publics, équipements.

Les bénéficiaires sont les communes signataires d'une convention ACV ou PVD.

Action Logement - Soutien au logement

Action Logement dispose de financements mobilisables pour les projets de logement implantés dans des friches. Elle finance la construction ou rénovation de logements sociaux et intermédiaires, aménagements liés.

Les bénéficiaires sont les bailleurs sociaux, collectivités, opérateurs partenaires.





photo 4 Venis/AUTB 2023

L'AUTB vous accompagne dans l'ensemble de vos démarches ; contactez-nous.

Votre référent sur le sujet des financements :

Mehmet BIRSEN

mbirsen@autb.fr

03 84 46 51 67

Votre référent sur le sujet des friches :

Dominique BRIGAND

dbrigand@autb.fr

03 84 46 51 72

Guide des aides

« Réhabilitation des friches urbaines dans le Territoire de Belfort : Comment mobiliser les aides financières ? »

Une publication de l'agence d'urbanisme
du Territoire de Belfort
11/2025

Directrice de la publication : Anne-Sophie Peureux-Demangelle
Rédaction : A.-Sophie Peureux-Demangelle, Mehmet Birsén
Conception graphique : Robin Serrecourt, Julien Journeault



www.autb.fr

Annexe

Tableau récapitulatif des financements

> Le FNADT : préparer le terrain

Le Fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT) accompagne surtout les premiers pas d'un projet : études, diagnostics, ingénierie, concertation. Il sert à poser les bases et construire un projet.

<i>Ce qu'il finance</i>	Études de faisabilité, diagnostics environnementaux et patrimoniaux, ingénierie, concertation, petits aménagements.
<i>Bénéficiaires</i>	Collectivités, intercommunalités, associations, opérateurs publics locaux.
<i>Forces</i>	Souple, mobilisable seul, permet de sécuriser et planifier avant d'aller plus loin.
<i>Phase concernée</i>	Préparation et conception du projet.

> Le Fonds friches : passer à l'action

Le Fonds friches, créé dans le cadre de France Relance, intervient une fois que le projet est défini, pour finaliser la phase opérationnelle : études, dépollution, démolition, aménagements lourds.

<i>Ce qu'il finance</i>	Etudes, dépollution, acquisition foncière, démolition, aménagements lourds.
<i>Bénéficiaires</i>	Collectivités, aménageurs publics, bailleurs sociaux, parfois entreprises porteuses de projets.
<i>Forces</i>	Couvre les coûts lourds que les collectivités ne peuvent pas assumer seules.
<i>Phase concernée</i>	Mise en œuvre opérationnelle du projet.

> La Banque des Territoires

La Banque des Territoires, branche de la Caisse des Dépôts, propose 3 principaux dispositifs pour accompagner la reconversion des friches :

- Portage foncier/ aménagement
- Redéveloppement de friches
- Prêt Gaïa Territorial

Ces dispositifs couvrent l'ensemble du cycle de projet :

- Sécurisation et préparation foncière
- Soutien opérationnel via des structures dédiées
- Et le financement direct de l'acquisition dépollution, viabilisation et aménagement.

Chacun s'adresse à des besoins spécifiques, tout en pouvant être combiné dans un montage global.

Annexe

Tableau récapitulatif des financements

> La Banque des Territoires

Portage foncier/ aménagement >

<i>Nature du dispositif</i>	Intervention en acquisition temporaire par la Banque des Territoires, visant à sécuriser et préparer un foncier avant sa rétrocession à un acteur local.
<i>Dépenses éligibles</i>	Sécurisation foncière, dépollution initiale, opérations de viabilisation, études techniques, actions de remembrement.
<i>Bénéficiaires</i>	Porteurs de projets, en partenariat avec les collectivités territoriales.

Redéveloppement de friches >

<i>Nature du dispositif</i>	Participation de la Banque des Territoires au capital d'une structure de projet afin d'accompagner et de partager le risque de la reconversion.
<i>Dépenses éligibles</i>	Montage de projet, ingénierie, étude de dépollution, opérations d'aménagement et de reconversion.
<i>Bénéficiaires</i>	Porteurs de projets, en partenariat avec les collectivités territoriales.

Prêt Gaïa Territorial >

<i>Nature du dispositif</i>	Instrument de financement sous forme de prêt à long terme, modulable et couvrant jusqu'à 100 % des besoins du projet.
<i>Dépenses éligibles</i>	Acquisition foncière, dépollution, démolition, adaptation des sols, viabilisation, mesures compensatoires environnementales.
<i>Bénéficiaires</i>	Collectivités territoriales, EPF, associations, bailleurs sociaux (HLM), entreprises publiques locales (EPL).

Annexe

Tableau récapitulatif des financements

Synthèse des financements européens mobilisables

> FEDER - Axe 5

(géré par le Pôle Métropolitain Nord-Franche-Comté)

<i>Finalité principale</i>	Soutien aux projets urbains intégrés.
<i>Sujets financés</i>	Réhabilitation de friches, aménagements urbains, équipements collectifs, transition énergétique.

> LIFE

(10 projets en France)

<i>Finalité principale</i>	Protection de l'environnement et adaptation au climat.
<i>Sujets financés</i>	Restauration écologique, biodiversité, renaturation, résilience climatique.

> InvestEU

<i>Finalité principale</i>	Préparer et structurer les projets stratégiques.
<i>Sujets financés</i>	Études, ingénierie financière, sécurisation de projets complexes .

> Brownfields 3

<i>Finalité principale</i>	Reconversion de friches industrielles.
<i>Sujets financés</i>	Acquisition, dépollution, démolition, aménagements lourds.

> Horizon Europe/ Interreg

<i>Finalité principale</i>	Innovation et coopération transfrontalière.
<i>Sujets financés</i>	R&D, expérimentations, coopération entre territoires.