



Les friches urbaines

- une réflexion juridique -

La friche n'a, en soit, pas de définition juridique arrêtée. Ce flou rend difficile son recensement, son étude et sa transformation. Cependant, si le droit ne donne pas de définition, la friche n'est pas inexistante dans la loi. Le statut de « friche » par exemple est présent dans l'article L303-2 sur les opérations de territoire dans le Code de la construction et de l'habitat. Ceci montre qu'un bâtiment abandonné peut-être caractérisé comme une friche mais cette caractéristique est relative puisque les friches sont très diverses.

Laura Ceccarellie-le Guen, membre du groupe de travail sur le statut juridique des friches du LIFTI (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes), propose de définir les friches comme des « espaces bâtis ou non bâtis, ayant donné lieu à une activité humaine antérieure (industrielle, commerciale, militaire...), laissés vacants depuis une certaine période. Ces espaces peuvent se situer en périphérie ou au sein des centres d'urbain (friches urbaines), ou bien en dehors ».¹ On comprend alors la difficulté que l'on peut rencontrer à donner un cadre temporel à la définition des friches. À l'inverse, le droit de propriété foncier et immobilier et le droit de l'environnement, indiquent une durée d'1 an minimum d'abandon et d'une surface de 5000m², ajoutant un aspect spatial et une durée précise en comparaison avec la définition du LIFTI. Puisque celui-ci se focalise sur l'ancienne fonction alors que cette notion est inexistante dans la définition du droit de propriété foncier et immobilier.

Ce manque de cadrage juridique cohérent amène la justice à faire appel à des « experts » comme lors de la cour de cassation de la chambre civile de Saint-Saint-Denis le 11 janvier 2012 à propos d'un terrain récupéré par la mairie de Saint-Leu contre un propriétaire.

L'expert devait donner ou non le statut de friche au terrain pour aider la transaction foncière. Ces experts ne sont pas cités, nous ne pouvons pas savoir s'il s'agit d'urbaniste d'expert foncier ou judiciaire.²

Les avancés du droit, en ce qui concerne les friches, montrent que les collectivités touchées par un espace en friche essaient fréquemment de récupérer les espaces pour les réaménager malgré les propriétaires. En février 2010, le Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche répondait à une interrogation sur les friches et leur exploitation.³ Il relève que « l'article L. 2213-25 du code général des collectivités territoriales (CGCT), relatif à l'obligation faite au propriétaire ou à ses ayants droit d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation » est un article difficile à mettre en place et ce sont les mairies qui essaient d'agir pour l'entretenir.

Pour conclure, on retiendra que plusieurs acteurs ont tenté de définir les friches pour faciliter sa considération juridique mais sans grand succès. Il semble aussi que la pression initiée par les mairies concernées, pour que les propriétaires des friches entretiennent leurs terrains, alimente un tabou. Les propriétaires n'osent pas désigner leurs terrains comme des friches et profitent du trouble juridique qui entoure ce terme. Le flou et la pression imposée jouent sûrement un rôle dans l'imaginaire négatif qui se constitue autour des friches. On ne les comprend pas, on nous les cache et les mairies laissent entendre qu'elles doivent être transformées.

2 [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025152758?](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025152758?tab_selection=all&searchField=ALL&query=friche+Saint-Leu&page=1&init=true)

[tab_selection=all&searchField=ALL&query=friche+Saint-Leu&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025152758?tab_selection=all&searchField=ALL&query=friche+Saint-Leu&page=1&init=true)

3 <https://www.senat.fr/questions/base/2009/qSEQ091211141.html>

1 https://lifti.org/wp-content/uploads/2018/01/Labat-definition_friches_LIFTI_V1.pdf