

AMI FRICHES - IDENTIFICATION & RECONVERSION

Identifier les friches en région Provence-Alpes-Côte d'Azur
&
Accompagner les intercommunalités dans la conception de leurs
projets d'aménagement durable

Appel à manifestation d'intérêt (AMI) régional

Dates limites de réponse : 30 mars 2023 et 30 juin 2023

1 – CONTEXTE, ENJEUX ET DEFINITION	2
Contexte	2
Enjeu Déchet	2
Enjeu Energie	3
Enjeu Economie Industrielle	3
Démarche « foncier friches » en 3 volets	4
Définition	4
2 – OBJECTIFS DE L'AMI	4
3 – ATTENDUS DE LA DEMARCHE	6
4 – MODALITES D'INTERVENTION	7
Le financement	7
5 – ORGANISATION DE L'AMI	8
Candidats éligibles	8
Constitution du dossier de candidature	8
Analyse des dossiers de candidature – Comité de sélection	9
Calendrier prévisionnel 2023	10
ANNEXE : Critères de sélection	11

1 – CONTEXTE, ENJEUX ET DEFINITION

Contexte

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur dispose d'un capital environnemental ainsi que d'un capital socio-économique importants. Cette richesse du territoire explique sa forte attractivité, tant résidentielle que touristique.

L'attractivité du territoire a généré jusqu'à présent le développement de l'urbanisation par étalement, au détriment des surfaces agricoles. Or, ce modèle a engendré une modification des grands équilibres naturels fragilisant la trame verte et bleue, mais aussi un accroissement des mobilités et donc, à terme, une dégradation de la qualité de l'air et des paysages.

Autre conséquence, le foncier disponible se raréfie alors que la consommation d'espace est aujourd'hui deux fois plus rapide que l'évolution démographique en région.

Ainsi, depuis le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET - 2019) et le Plan climat régional 2 « Gardons une COP d'avance » (2021), la Région s'engage à soutenir les projets qui s'inscrivent dans une démarche environnementale vertueuse. La Région défend une gestion économe de l'espace régional, notamment dans l'objectif 47 du SRADDET qui recommande de « maîtriser l'étalement urbain par la densification et l'optimisation foncière au sein d'une enveloppe urbaine ».

Elle est ainsi parfaitement en accord avec la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui inscrit l'objectif national de réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 et de toute artificialisation nette des sols en 2050.

Compte tenu des enjeux actuels en matière de sobriété foncière et de développement des territoires, la Région retient dans cet AMI trois enjeux prioritaires parmi lesquels les questions d'offre foncière sont particulièrement prégnantes.

Enjeu Déchet

Le territoire régional manque cruellement d'unités de traitement des déchets : quai de transfert, ressourcerie, recyclerie, point d'apport volontaire, compostage, centre de tri des emballages, unité de méthanisation des biodéchets, centre de stockage, unité de valorisation énergétique... Selon l'Observatoire Régional des Déchets et de l'Economie Circulaire (ORD&EC), seulement 40,7 % des déchets ménagers et assimilés sont valorisés en 2020 et devront l'être à 55% en 2025 (loi AGEC). Cette trop faible part de déchets valorisés est en partie expliquée par le manque d'anticipation des territoires à mobiliser du foncier pour développer des unités de gestion des déchets.

Depuis que la Région a adopté la planification régionale en matière de prévention et de gestion des déchets (intégrée au SRADDET), elle assume pleinement son rôle d'autorité planificatrice et entend poursuivre son engagement auprès des collectivités notamment par le développement d'une forte valorisation des déchets dès 2020. Ainsi, la part de valorisation des déchets non dangereux non inertes (comprenant la majorité des déchets des ménages) doit être portée à 65 % en 2020. L'objectif 25 du SRADDET impose de planifier les équipements de prévention et de gestion des déchets dans les documents d'urbanisme. Il recommande également d'orienter

prioritairement les nouvelles implantations d'équipements de prévention et de gestion des déchets vers les friches industrielles ou les terrains dégradés, dans le respect des principes de proximité et d'autosuffisance (règle LD1-Obj 25B).

Enjeu Energie

Le territoire régional est également notoirement en retard vis-à-vis de ses objectifs énergétiques avec une atteinte de seulement 24 % de ses ambitions photovoltaïques à 2020 ou encore 5 % pour le solaire thermique collectif.

La Région s'est donnée pour objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050 (objectif 19 du SRADDET) en impulsant un nouveau référentiel de production et de consommation. Les objectifs sont de diminuer la consommation d'énergie primaire de 27 % en 2030 et de 50 % en 2050 par rapport à 2012 et d'augmenter la production d'énergies thermique et électrique en assurant un mix énergétique diversifié pour une région neutre en carbone à l'horizon 2050. La réhabilitation des bâtiments est également un levier pour améliorer l'efficacité énergétique.

Du point de vue des énergies renouvelables (EnR), si une partie de la réponse peut être associée aux sites dédiés à la valorisation et à la gestion des déchets, et de manière plus générale, à tout projet de reconversion de friches, le scénario énergétique privilégié par la Région pour atteindre la neutralité carbone en 2050 nécessite le déploiement du photovoltaïque à grande échelle (plusieurs milliers d'hectares). La recherche de sites spécifiques doit donc être aussi envisagée.

Enjeu Economie Industrielle

Sur le volet développement économique, pour lequel la Région est compétente, la question du foncier industriel (activités productives, R&D industrielle, logistique liée à l'industrie) est un enjeu pour l'attractivité du territoire et la création d'emplois non délocalisables traduit dans le nouveau Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII).

Si la région bénéficie d'espaces industriels structurants pour les filières stratégiques avec la présence de ZAE d'envergure nationale et de renommée internationale, le foncier économique régional et notamment productif apparaît insuffisant, peu qualitatif au regard des attentes des prospects à l'implantation (que ce soit en termes d'aménités ou de délais de disponibilité) et peu visible. Ce déficit de foncier productif freine les capacités de développement des entreprises du territoire ainsi que la réactivité et la qualité des réponses apportées en matière d'implantation et, globalement, l'attractivité industrielle de la région.

Dans ce contexte de sobriété foncière, la recherche d'une plus grande cohérence dans la localisation des activités économiques, la sanctuarisation des espaces à vocation industrielle/filière ainsi que leur densification sont des prérequis nécessaires à la construction d'une stratégie foncière qui devra renforcer et optimiser les ressources en évitant l'étalement.

Afin de renforcer le foncier économique productif, et eu égard à l'impératif de sobriété foncière, la réhabilitation des friches constitue dès lors une priorité d'action collective.

Démarche « foncier friches » en 3 volets

Afin de concilier les objectifs du SRADDET de lutte contre l'étalement urbain, de meilleure gestion des déchets, d'augmentation de la production d'énergies renouvelables et de sites économiques industriels, les friches sont à envisager comme un véritable potentiel à valoriser.

Ainsi, dans cette dynamique de recyclage du foncier délaissé, la Région s'associe à l'Etat et à l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, expert en matière de mutation foncière sur le territoire régional, pour mettre en place une démarche qui s'articule en 3 volets inscrits dans le programme régional opérationnel foncier, déclinaison du SRADDET :

- **Volet observation** destiné à recenser les friches urbaines et industrielles existantes sur le territoire régional, les caractériser et identifier notamment leur potentiel de mutabilité ;
- **Volet stratégique et pré-opérationnel de reconquête des friches** par l'appel à manifestation d'intérêts (AMI) régional « Friches identification et reconversion » visant à accompagner les collectivités dans leur stratégie de reconversion de leurs friches ; sa vocation est d'apporter un appui à la formalisation de projets de reconversion qui sont parfois compliqués et qui demandent un temps de réflexion (acquisition de données, vocation, faisabilité et programmation, en amont du stade projet).
- **Volet opérationnel de reconversion des friches** qui se traduit, au niveau national, par l'existence d'un Fonds « recyclage des friches » porté par l'Etat et au niveau régional, par un Fonds Friche créé par l'EPF pour les sites dont il est propriétaire. Les programmes de maîtrise d'œuvre et travaux des projets qui seront soutenus dans ce cadre pourront s'inscrire dans la politique contractuelle de la Région.

Définition

Le présent AMI reprend la définition de « friche » telle qu'issue de la loi climat et résilience du 22 août 2021, codifiée à l'article L111-26 du code de l'urbanisme, à savoir : « 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 terrains non bâtis laissés à l'abandon ne doivent pas avoir de vocation agricole ou être des espaces naturels. En revanche, les anciens bâtiments agricoles dégradés (silo, serres, par exemple) peuvent être retenus dans le cadre de l'AMI, dès lors qu'ils se trouvent en « dent creuse » ou à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine.

2 – OBJECTIFS DE L'AMI

L'AMI s'adresse aux EPCI afin qu'ils proposent un site en friche à reconvertir, qui peut se situer sur tout le territoire régional, en secteur métropolitain, urbain comme en secteur rural ou en station de montagne. Si le projet de reconversion comprend plusieurs sites avec une logique d'intervention globale et cohérente sur le plan spatio-temporel, il pourra néanmoins être examiné dans son ensemble. Cependant, la commune ou l'EPCI devra être en mesure de prioriser les sites proposés.

Les EPCI doivent identifier le site ou parcelles pouvant faire l'objet d'une mutation, ce qui participe à l'inventaire de l'espace régional disponible tout en saisissant les opportunités de renouvellement urbain.

L'objectif est d'abord d'élaborer avec les EPCI une stratégie de recyclage du foncier, garante d'une gestion économe de l'espace, qui s'inscrit dans le long terme et concourt à plusieurs objectifs et priorités du SRADDET :

- Economie circulaire - Traitement valorisation des déchets – Energies renouvelables
- Aménagement durable - Nature en ville - Equipements publics – Habitat – Mobilités douces
- Développement économique industriel.

Les EPCI sont invités à répondre à l'AMI en énonçant les prémices d'une stratégie foncière autour de ces priorités sur leur territoire intercommunal, en repérant un site prioritaire en friche et en explicitant la mutabilité envisagée pour concrétiser un projet.

La Région apportera aux lauréats de cet AMI un accompagnement financier leur permettant, le cas échéant, d'avoir recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) afin d'élaborer un programme d'actions pour la reconversion de leurs friches inscrit dans le temps.

Pour évaluer le potentiel de valorisation d'un site en friche d'un point de vue juridique, financier, technique et environnemental et envisager les pistes d'un projet de reconversion, cet accompagnement peut prendre différentes formes d'aides :

- Diagnostic préalable pluridisciplinaire à partir des données disponibles pour identifier et cadrer les besoins en études préalables complémentaires,
- Diagnostics et relevés préalables (levés géomètres, levés topo, diagnostics environnementaux [dont, a minima les enjeux en matière de biodiversité], études hydrauliques, étude de sols dont pollution, étude de circulation...),
- Etudes pré-opérationnelles ou de faisabilité,
- Acquisitions foncières permettant notamment de saisir l'opportunité d'une mutation ou d'un projet sur un site ainsi repéré,
- Aménagements liés à la sécurisation du site ou à une utilisation temporaire dans le cadre d'un urbanisme transitoire.

A l'issue de cet accompagnement, les lauréats disposeront des documents nécessaires au confortement de leur stratégie de recyclage du foncier, ainsi qu'au lancement des consultations de maîtrise d'œuvre sur un site identifié ou plusieurs.

La reconversion des friches est un élément central de l'aménagement durable du territoire. Les programmes de travaux découlant de ces études pré-opérationnelles et leur mission de maîtrise d'œuvre pourront s'inscrire dans la politique contractuelle de la Région (Nos territoires d'abord) ou élargir à d'autres appels à projets plus opérationnels.

3 – ATTENDUS DE LA DEMARCHE

Avec l'AMI « identification et reconversion des friches », la Région soutient l'émergence de projets qui répondent à un objectif de sobriété foncière, en permettant le renouvellement urbain, le développement économique et en valorisant les équilibres naturels et le cadre de vie.

Cet AMI doit amener les bénéficiaires à se saisir de ce sujet dans la conduite de leurs politiques publiques, aiguiller leurs actions vers les différents programmes, contrats et dispositifs dédiés, et conduire des études pour choisir le projet de reconversion « le plus adapté » et construire une feuille de route leur permettant de lancer la phase opérationnelle du projet.

Il est attendu que les candidats développent des démarches de recyclage du foncier qui s'attachent à répondre à une des thématiques déclinées ci-dessous.

- Economie circulaire - Gestion des déchets - Production d'EnR

Le territoire doit anticiper ses besoins en foncier pour la mise en œuvre d'unités de gestion des déchets, notamment via des installations de collecte (déchèteries publiques et professionnelles, quais de transfert...) et de valorisation (ressourceries, recycleries...). Le candidat portera des objectifs cohérents avec le SRADDET en matière de diversification des sources d'approvisionnement avec productions d'énergies renouvelables locales dont l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et les surfaces artificialisées et délaissées.

- Aménagement durable - Nature en ville - Equipements publics - Habitat - Mobilités actives

Face au déficit d'offre en logements qui caractérise le territoire régional, le candidat devra intégrer une dimension habitat dans sa démarche d'aménagement de la friche, en identifiant les besoins en logements et en proposant une diversité de produit (tant sur les formes urbaines que sur les publics cibles).

Cette dimension doit aussi couvrir le cadre et conditions de vie de la population. Il s'agira donc de s'interroger sur :

- la place de la nature en ville (création d'îlot de fraîcheur, d'espaces ouverts, place de l'eau, renforcement de la biodiversité, l'agriculture urbaine, etc.),
- des modes de déplacements qui pourront être générés par le projet, en favorisant les mobilités actives,
- les équipements (publics ou privés) nécessaires à la bonne mixité du secteur.

Enfin, le projet d'aménagement intégré traitera de la problématique déchet y compris de son transport, à toutes les étapes de la réalisation : conception / réalisation, travaux, chantier / mise en service et fonctionnement dans une logique d'économie circulaire. Dans ce même souci d'intégration, le projet d'aménagement traitera de la problématique énergétique.

- Développement économique industriel

Il s'agira de proposer du foncier économique pouvant répondre aux besoins de développement et d'implantation des entreprises industrielles. Seront analysés en priorité les friches présentant un potentiel d'accueil dense d'entreprises des filières industrielles stratégiques. Il est attendu de la candidature qu'elle s'interroge sur la production d'énergies renouvelables, notamment de

la chaleur fatale (règle LD1-Obj12B du SRADDET), mais aussi sur la place de la nature et des mobilités actives.

Dans une moindre mesure, le développement des carburants alternatifs constitue un thème privilégié pour la reconversion des friches.

Les critères de sélection des candidatures sont détaillés en annexe.

4 – MODALITES D'INTERVENTION

A travers l'AMI " identification et reconversion des friches", la Région soutient les territoires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de recyclage du foncier.

La Région porte l'appel à manifestation d'intérêt, elle reçoit les dossiers de candidature, les analyse avec les partenaires (Etat et EPF) et procède à leur sélection. Elle les accompagne ensuite dans l'élaboration et le pilotage de leur projet, notamment en mobilisant son expertise interne pluridisciplinaire en matière d'aménagement, d'économie, d'énergie, de gestion des déchets, de transport / mobilité durables...

La Région et ses partenaires s'associent (notamment dans le cadre de la feuille de route partenariale 2021-2024, intitulée « accompagner les territoires pour concilier développement et sobriété foncière », signée le 12 mai 2022 ») pour mobiliser leurs expertises respectives et complémentaires et accompagner les EPCI dans l'élaboration de leur projet de reconversion.

Par exemple, dans le cadre de l'AMI, l'EPF pourra prendre contact avec les collectivités candidates ou lauréates afin de les accompagner dans leur stratégie foncière et leurs projets au titre de l'aménagement durable et dans le cadre de ses prérogatives.

Le financement

La seconde édition de cet AMI est dotée d'une enveloppe de 1,5 million d'euros qui servira au financement des diagnostics préalables, sécurisation du site le cas échéant, des études pré-opérationnelle et de faisabilité, incluant éventuellement un volet urbanisme transitoire, des acquisitions foncières liées à des projets définis dans le cadre de l'AMI.

Les lauréats bénéficient d'une aide à l'ingénierie dans le cadre des phases pré-opérationnelles et/ou d'une aide à l'acquisition foncière :

- Sur le volet études, le taux d'intervention s'élève à 40 % du montant subventionnable HT équivalent au coût des études et des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (hors études réalisées en régie).
- Sur le volet acquisition foncière, le taux d'intervention s'élève à 20 % du montant subventionnable HT correspondant au coût de l'acquisition (valeur vénale) dans la limite de l'estimation des Domaines lorsqu'elle est requise (hors frais de notaire et de géomètre)

- Sur le volet sécurisation du site, le taux d'intervention s'élève à 20 % du montant subventionnable HT des travaux et sur le volet urbanisme transitoire, le taux d'intervention s'élève à 40 % du montant subventionnable des travaux.

Ces taux d'intervention pourraient être modulés à la hausse ou à la baisse en fonction des critères suivants : qualité des projets, cohérence avec les attendus de la Région sur les volets énergies renouvelables, déchets et économie industrielle, et plan de financement.

En dehors de l'AMI, des moyens financiers complémentaires, nécessaires à la réalisation des travaux notamment, seront recherchés auprès des dispositifs existants que chaque partenaire peut mobiliser.

Par exemple, certains projets sont susceptibles de répondre, en aval ou parallèlement au présent AMI, à d'autres appels à projets complémentaires. C'est en particulier le cas de celui porté par l'ADEME qui prévoit de dépolluer des sites et sols pollués de friches en vue de leur reconversion, ou de l'Appel à projets national « fonds recyclage des friches » qui permet le soutien aux travaux.

5 – ORGANISATION DE L'AMI

Candidats éligibles

Cet AMI est à destination de tous les EPCI de la région (Métropoles, Communautés d'agglomération, Communauté de communes).

La candidature est formalisée à l'échelle du territoire intercommunal, mais il ne s'agit pas d'être exhaustif dans le recensement de friches. L'objectif est de cibler prioritairement un site à reconvertir, que l'EPCI est en capacité de programmer dans un calendrier qu'il définit et en étant le plus précis possible en termes de typologie de projet.

Les projets étant souvent menés en lien étroit avec les communes, celles-ci sont associées en phase de suivi mais ne peuvent répondre directement à l'AMI.

Constitution du dossier de candidature

Pour être formellement recevable, toute candidature devra respecter l'intégralité des prescriptions ci-dessous :

- Une note d'opportunité explicitant la stratégie foncière du territoire (existante, à développer ...) et les intentions du candidat pour le devenir de la friche identifiée selon les connaissances qu'il possède (description du site, atouts et contraintes, orientations d'aménagement, maîtrise foncière, présences de nuisances induites, etc...) ;
- Un tableau de synthèse complété des informations relatives au(x) site(s) en friche et dont le modèle sera envoyé par mail aux candidats ;
- Carte de localisation de la ou des parcelles concernées ;
- Un fichier SIG contenant le périmètre de la zone concernée au format shp ou geojson et des données attributaires reprenant le contenu du tableau de synthèse ;
- Photo de la friche identifiée ;

- Une délibération ou une décision sollicitant la Région dans le cadre de l'AMI (un projet de délibération est accepté au moment du dépôt du dossier) ;
- Un plan de financement prévisionnel précisant le besoin en financement qu'il s'agisse d'études préalables ou d'acquisition foncière.

Il est attendu qu'un lien soit fait entre la reconversion potentielle de la friche et le document d'urbanisme (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme intercommunal, Plan de mobilités...) pour concevoir un programme d'aménagement d'un site en identifiant notamment :

- La formalisation d'une intervention foncière (si acquisition(s) nécessaire) ;
- La nature des opérations et leurs modalités de réalisation (dépollution, renforcement des sols, aménagements associés en matière de voirie, eau-énergie, internet...) ;
- Le volume des investissements nécessaires et le plan de financement ;
- Les procédures opérationnelles ;
- Le phasage des opérations.

A défaut de respecter les conditions formelles ci-dessus, les candidatures seront rejetées sans être examinées sur le fond.

Le dossier de candidature, qui vaut demande de subvention, doit être déposé avant tout commencement d'exécution sur la plateforme régionale en ligne <https://subventionsenligne.maregionsud.fr>

***avant le jeudi 30 mars 2023 (première relève)
ou avant le vendredi 30 juin 2023 (seconde relève).***

Le dossier est à intituler => AMI Friches - suivi du nom du site en friche.

Pour toute demande d'informations complémentaires, les bénéficiaires peuvent contacter les services de la Région à l'adresse suivante :

amifriches@maregionsud.fr

Analyse des dossiers de candidature – Comité de sélection

Les candidats pourront être sollicités afin d'obtenir des précisions sur le dossier adressé. Les candidats pourront être appelés à présenter leur dossier devant un comité de sélection.

Les dossiers de candidature, valant demande de subvention AMI, seront sélectionnés selon leur compréhension des enjeux autour de la stratégie de recyclage du foncier et de leur potentialité de reconversion.

Un Comité de sélection composé des partenaires de l'AMI (Etat, EPF) qui pourra associer des acteurs publics experts de ce sujet (DREAL, DDT, ADEME, Banque des Territoires, CEREMA, BRGM, Agences d'urbanisme...) se réunira pour analyser les candidatures et proposer les potentiels lauréats qui bénéficieront d'un accompagnement dans leur projet.

Calendrier prévisionnel 2023

- Début janvier 2023 : lancement de l'AMI seconde édition
- 30 mars 2023 : première relève des dossiers de candidature
- Avril-mai 2023 : analyse des dossiers et comité de sélection des lauréats
- Assemblée de juin/juillet : validation des lauréats à approuver par délibération et vote des dossiers aux commissions permanentes suivantes
- 30 juin 2023 : seconde relève des candidatures
- Septembre-octobre 2023 : analyse des dossiers et comité de sélection des lauréats
- Assemblée de décembre : validation des lauréats à approuver par délibération et vote des dossiers aux commissions permanente suivantes

ANNEXE : Critères de sélection

Les dossiers de candidature seront sélectionnés selon leur compréhension des enjeux de la reconversion des friches et les critères qualitatifs suivants.

Processus :

- Portée et ambition de la stratégie de recyclage du foncier
- Identité et intérêts du(des) projet(s) à différentes échelles
- Moyens mobilisés (humains et financiers) et calendrier de reconversion du site

Usages :

- Traitement des priorités régionales en matière :
 - d'économie d'énergie, de production d'EnR,
 - de gestion & valorisation des déchets / développement de l'économie circulaire
 - et de production de foncier économique industriel
- Caractère innovant (formes urbaines, urbanisme temporaire, usages proposés) et opérationnel du projet
- Mixité fonctionnelle, sociale voire intergénérationnelle
- Gestion temporaire du site et mutualisation des usages (jour/nuit ; semaine/week-end)

Environnement :

- Réponse du projet aux objectifs du SRADDET
- Densité et optimisation de la ressource foncière
- Exemplarité des projets en matière d'aménagement durable et de transition écologique (énergie, biodiversité et trame verte et bleue et adaptation au changement climatique), dès l'amont du projet comme élément structurant.

La candidature se formalise par le dépôt d'un dossier de demande de subvention auquel les EPCI adjoignent les pièces énoncées au Chapitre 5 et qui permettent de traiter l'ensemble de ces points.

La délibération régionale et l'Appel à manifestation d'intérêt Friches « identification et reconversion » seconde édition, sont disponibles sur le site internet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.