

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

Première session - Date limite de réponse : 19 mars 2021

Deuxième session - Date limite de réponse : 18 mars 2022

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

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 Plan climat régional « une Cop d'avance » (2017) et le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET - 2019), 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 ».

Cette crise du foncier ne se limite pas à la problématique du logement et de l'économie mais concerne également la gestion des déchets et la production d'énergies renouvelables.

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 39 % des déchets ménagers et assimilés sont valorisés en 2018 et devront l'être à 65% en 2025. 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 son Plan régional de prévention et de gestion des déchets, 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 55 % 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 b).

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 17 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 Transport

Sur le volet développement économique, pour lequel la Région est compétente, la question foncière est un enjeu pour l'attractivité du territoire et la création d'emplois non délocalisables.

Dans le cadre du plan de relance industriel, un appel à candidature national pour des sites « clés en main » permettra de cibler les disponibilités foncières nécessaires à l'implantation immédiate, ou dans un délai de 9 mois, d'entreprises notamment industrielles. Cet appel à candidature est managé au niveau régional par l'Etat, la Région, les Agences de développement en lien avec les intercommunalités. Pour les sites en friche les moins avancés en termes de commercialisation, les collectivités compétentes en matière de foncier économique doivent anticiper leur reconversion future en définissant leur potentiel de mutabilité.

Dans le cadre des ateliers régionaux de la logistique, certains secteurs d'activités tels que la logistique urbaine sont identifiés par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) comme nécessitant une augmentation de l'offre foncière. Or, le modèle de développement économique nécessite clairement un changement de paradigme en s'appuyant sur la densification de l'offre existante et sur la reconversion de friches.

Enfin, pour contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances, il est nécessaire d'accélérer le « verdissement » de tous les modes de transport. La Région souhaite ainsi accompagner le développement d'une offre de transports propres, encourager le fret multimodal et le report modal. Pour mettre en place ces nouvelles mobilités durables, les friches représentent un foncier disponible pour implanter des stations d'avitaillement en énergies alternatives voire pour des plateformes logistiques multimodales métropolitaines.

Démarche « foncier friches » en 3 volets

Afin de concilier les objectifs du SRADDET de lutte contre l'étalement urbain, d'augmentation de la production d'énergies renouvelables et de gestion des déchets, 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 le lancement du présent appel à manifestation d'intérêts (AMI) régional « Friches identification et reconversion » visant à accompagner les collectivités dans leur stratégie de reconversion de leurs friches ; Porté par la Région et l'EPF, 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). En mobilisant les EPCI sur les différents sites potentiels de leur territoire, il est aussi l'occasion de développer une démarche stratégique intercommunale de recyclage du foncier.
- **Volet opérationnel de reconversion des friches** qui se traduit, au niveau national, par la création d'un Fonds « recyclage des friches » dans le cadre du Plan de relance. 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

S'il n'existe pas de définition de la friche et qu'elle ne constitue pas une notion juridique à part entière, le présent AMI retient la définition suivante : « *Espace laissé à l'abandon, temporairement ou définitivement, à la suite de l'arrêt d'une activité portuaire, industrielle, de service, de transformation, de défense militaire, de stockage, de transport* ».

Ces espaces laissés à l'abandon ne doivent pas avoir de vocation agricole ou être des espaces naturels.

2 – OBJECTIFS DE L'AMI

L'AMI s'adresse aux EPCI afin qu'ils proposent des sites en friche à reconvertir. Ces fonciers peuvent se situer sur tout le territoire régional, en secteur métropolitain, urbain comme en secteur rural ou en station de montagne.

Les EPCI doivent identifier les sites 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 – Logistique urbaine – Transport durable

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 le(s) site(s) en friche mutable(s) et en explicitant la mutabilité envisagée pour concrétiser des projets.

La Région apportera aux lauréats de cet AMI un accompagnement financier pour élaborer un programme d'actions pour la reconversion de leurs friches inscrit dans le temps. Cet accompagnement s'effectuera sous forme de subvention dans les conditions prévues au règlement financier régional en vigueur. Pour évaluer le potentiel de valorisation d'un ou plusieurs sites en friche d'un point de vue juridique, financier, technique et environnemental et envisager les pistes d'un projet de reconversion en considérant la maîtrise foncière de l'opération, l'EPCI peut recourir à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et l'accompagnement 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, 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.

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 (CRET) et bénéficier des crédits dédiés du plan de relance (le cas échéant dans le cadre du CPER).

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 la qualité 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(des) projet(s). C'est dans ce sens que l'AMI privilégie la stratégie de recyclage du foncier du lauréat.

Il est attendu que les candidats développent des démarches de recyclage du foncier qui s'attachent à répondre à plusieurs thématiques telles que 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.

Cette première thématique devra impérativement être traitée parmi les sites identifiés par le candidat.

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

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). Une notion de densification raisonnée pourra être étudiée dans le cadre de la stratégie de reconversion.

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 – Logistique urbaine - Transport durable

Il s'agira de proposer du foncier économique pouvant répondre aux besoins de mobilité et de logistique en région et présentant une réelle plus-value pour le territoire et ses habitants (diminution de la congestion et de la pollution, amélioration de la qualité de vie, optimisation logistique et donc réduction des nuisances associées...). Seront analysés en priorité les friches s'inscrivant en cohérence avec le développement du fret ferroviaire / fluvial ou les perspectives de site logistique de proximité nécessaires à une logistique urbaine/interurbaine propre. Le développement des carburants alternatifs constitue un thème privilégié pour la reconversion des friches. Enfin, en zone littorale, les sites à reconvertir peuvent contribuer au développement des activités économiques maritimes (cales de mise à l'eau, pôles d'excellence, extension port).

Les actions d'accompagnement sollicitées par les candidats doivent permettre de préciser la stratégie de recyclage du foncier de l'intercommunalité en lien avec leurs documents d'urbanisme (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme intercommunal, Plan de déplacements urbains...) et de concevoir un programme d'aménagement d'un site ou de plusieurs sites 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 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 opérations de requalification ont vocation à s'inscrire dans le CRET (Contrat régional d'équilibre du territoire) de l'intercommunalité et/ou dans les dispositifs existants qui permettent d'accompagner leur sortie opérationnelle (Contrat de plan Etat-Région, Fonds friche, dispositifs Action Cœur de ville et Petites villes de Demain).

Une candidature groupée de plusieurs EPCI correspondant à un territoire de CRET peut être présentée dans le cadre de cet AMI.

Les critères de sélection des candidatures sont détaillés en annexe.

4 – MODALITES D'INTERVENTION

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

Les partenaires

La Région et l'EPF s'associeront par voie de convention spécifique pour mobiliser leurs expertises respectives et complémentaires et accompagner les EPCI dans l'élaboration de leur projet de reconversion.

➤ La Région Provence Alpes Côte d'Azur

A l'origine du lancement de l'appel à manifestation d'intérêt, la Région reçoit les candidatures, les analyse avec les partenaires 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...

➤ L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF)

L'EPF est un opérateur foncier de l'Etat au service des collectivités locales de la région. Son rôle est d'acquérir du foncier et de le porter pour assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de leur projet, prioritairement en faveur de la production de logements sociaux. Dans le cadre des conventions d'intervention foncière, l'EPF accompagne les collectivités et conseille ces acteurs publics dans la réalisation des études stratégiques.

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

Le présent AMI est doté d'une enveloppe de 5 millions d'euros qui servira au financement des diagnostics préalables, des études pré-opérationnelle et de faisabilité, 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).

Ces taux d'intervention pourraient être modulés à la hausse ou à la baisse en fonction des critères suivants : nombre de sites concernés, qualité des projets et inscription dans les attendus de la Région sur le volet EnR, déchets et aménagement durable, et plan du 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. C'est également le cas de futurs Appels à candidature nationaux qui permettront le soutien aux travaux (sites industriels « clés en main » ou « fonds recyclage des friches »).

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). Ces derniers peuvent se grouper pour répondre à plusieurs selon le territoire de CRET qu'ils constituent.

Les candidatures sont formalisées 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 un ou plusieurs sites à reconvertir prioritairement que l'EPCI est en capacité de programmer dans un calendrier à définir et en étant le plus précis possible en termes 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 lettre de candidature, avec l'engagement à participer aux instances qui seront mises en place pour le pilotage de l'AMI ;
- Une note d'opportunité explicitant la stratégie foncière du territoire (existante, à développer, à mettre en œuvre...) et les intentions du candidat pour le devenir de la ou des friches identifiées selon les connaissances qu'il possède (description du site, des atouts et contraintes, des orientations d'aménagement, maîtrise foncière, présences de nuisances induites, etc...) ;
- Carte de localisation et parcelles concernées ;
- Photos et/ou illustrations du site et de la friche identifiée, usage passé et actuel, propriétaires si connus ;
- Un descriptif des attendus des missions avec estimation budgétaire par site précisant le(s) besoin(s) en financement de chaque étape d'études et délais de réalisation.

Une grille d'analyse reprenant l'ensemble de ces critères sera proposée au candidat pour structurer la présentation de sa note d'opportunité. A défaut de respecter les conditions formelles ci-dessus, les candidatures seront rejetées sans être examinées sur le fond.

Les dossiers de la 1^{ère} session sont à adresser par mail avant le 19 mars 2021 à :

amifriches@maregionsud.fr

Analyse des dossiers de candidature – Comité de sélection

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

Les dossiers de candidature de l'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 (Région, EPF) qui pourra associer des acteurs publics experts de ce sujet (DREAL, DTT, ADEME, Banque des Territoires, CEREMA, BRGM, Agences d'urbanisme, EA Eco-entreprises...) se réunira pour éventuellement auditionner les candidats et déclarer les lauréats qui bénéficieront d'un accompagnement dans leur projet.

La sélection des bénéficiaires de l'aide régionale sera approuvée par délibération.

Calendrier prévisionnel

- Début janvier 2021 : lancement de l'AMI
- Mi-mars 2021 : réception des candidatures
- Mai-juin 2021 : comité de sélection des lauréats
- Été 2021 : validation des candidats lauréats
- Octobre 2021 : présentation au vote des dossiers de subvention de la 1^{ère} session
- Début 2022 : lancement de la deuxième session

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 :

- Gouvernance, animation et partenariats
- Identité et intérêts du(des) projet(s) à différentes échelles
- Moyens mobilisés (humains et financiers) et calendrier
- Gestion temporaire du site

Usages :

- Portée et ambition de la stratégie de recyclage du foncier attendue
- Traitement des priorités régionales en matière d'économie d'énergie, de production d'EnR et de gestion & valorisation des déchets / développement de l'économie circulaire
- Caractère innovant (formes urbaines, urbanisme temporaire, usages proposés) et opérationnel du projet
- Mixité fonctionnelle, sociale voire intergénérationnelle

Environnement :

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

Pour structurer leur candidature, les EPCI doivent compléter une grille d'analyse permettant de traiter l'ensemble de ces points.

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