



AMI FRICHES - IDENTIFICATION & RECONVERSION

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

Appel à manifestation d'intérêt (AMI) régional n°3

1 – CONTEXTE, DEMARCHE ET DEFINITION	2
Contexte	2
Démarche en 3 volets	2
Définition	3
2 – CANDIDATURES	3
3 – OBJECTIFS DE L'AMI	4
4 – THEMATIQUES PRIORITAIRES	5
5 – MODALITES D'INTERVENTION	7
Le financement	7
6 – ORGANISATION DE L'AMI	8
Constitution du dossier de candidature	8
Calendrier de dépôt et de sélection des candidatures	9
ANNEXE : Critères de sélection	11

1 – CONTEXTE, DEMARCHE 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 (SRADDET¹), la Région s’engage à soutenir les projets qui s’inscrivent dans une démarche environnementale vertueuse conforme à son référentiel aménagement durable². 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 ».

En complément, la loi climat et résilience du 22 août 2021 précise 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. Par ailleurs, la loi du 10 mars 2023 relative à l’accélération de la production d’énergies renouvelables demande aux Communes d’identifier des zones sur lesquelles elles sont favorables au déploiement d’installations énergétiques ce qui a un lien essentiel avec le foncier disponible.

En ce sens, la Région souhaite poursuivre l’accompagnement des collectivités dans le cadre de leur projet de reconversion de friches, en lançant la 3^{ème} génération de l’appel à manifestation d’intérêt en élargissant son champ d’application.

Démarche en 3 volets

La démarche de la Région s’inscrit dans le cadre de la feuille de route sobriété foncière 2021-2024³, engagement 16. Elle s’appuie donc sur un réseau d’acteurs, notamment l’Etat et l’Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d’Azur, experts en matière de mutation foncière sur le territoire régional. La démarche concerne trois volets, déclinaisons du SRADDET :

- **Volet observation/identification** destiné à recenser les friches urbaines et industrielles existantes sur le territoire régional, les caractériser et identifier notamment leur potentiel de mutabilité ;

¹ <https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/sraddet-avenir-de-nos-territoires/le-schema-regional-en-vigueur/le-schema-lintegralite-des-documents>

² [Referentiel Amenagement Durable.pdf \(maregionsud.fr\)](#)

³ [feuille de route sobriete fonciere vdiff hd.pdf \(developpement-durable.gouv.fr\)](#)

- **Volet stratégique et pré-opérationnel de reconquête des friches** par l'appel à manifestation d'intérêts (AMI) régional « Friches identification et reconversion », objet du présent document, 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 Friches créé par l'Etablissement public foncier pour les sites dont il est propriétaire. La Région pourra mobiliser sa politique contractuelle avec les EPCI « *Nos territoires d'abord* » pour accompagner les projets et ce, en complément avec les financements de l'Etat ou de l'Etablissement public foncier.

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 (caves coopératives, silos, serres, par exemple) et leur foncier non-bâti avoisinant peuvent être retenus dans le cadre de l'AMI.

2 – CANDIDATURES

Au titre de leur compétence en matière d'aménagement de l'espace, seuls les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent candidater.

Néanmoins, les actions précisées dans le cadre de leur candidature peuvent être portées par :

- les communes,
- les syndicats mixtes,
- les sociétés publiques locales ou sociétés d'économie mixte pour le compte de la collectivité dans le cadre d'un mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage ou d'une concession d'aménagement.

Ces organismes, au cas où la candidature soit retenue, pourront bénéficier de l'aide financière régionale, prévue à l'article 5.

Il n'est pas nécessaire que les candidats aient la maîtrise foncière des terrains concernés. Ils devront, en revanche, faire état de leur relation avec le ou les propriétaires, dans la constitution du dossier de candidature.

3 – OBJECTIFS DE L'AMI

1/ Le premier objectif est 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 (détaillés au point 4 du présent AMI) :

- Economie circulaire - Traitement valorisation des déchets – Energies renouvelables
- Aménagement durable - Nature en ville - Equipements publics – Habitat – Mobilités douces
- Développement économique industriel,
- Protection et/ou renaturation de friches pour la résilience des territoires.

Les EPCI sont invités à répondre à l'AMI en énonçant les prémices d'une stratégie foncière sur leur territoire intercommunal, en repérant un ou plusieurs sites prioritaires en friche et en explicitant la mutabilité envisagée pour concrétiser un projet.

De ce fait, l'AMI vise à soutenir l'élaboration de stratégie foncière à l'échelle intercommunale dont l'objectif proposé concerne : « le fait d'arbitrer et de concilier différents usages du foncier en fonction des besoins identifiés d'un territoire dans une approche dynamique, anticipatrice voire prospective qui sert un projet de territoire défini et s'inscrit dans un cadre plus large »⁴ (définition du LIFTI, Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes). Afin d'accompagner l'élaboration de ces démarches d'études, un exemple de cahier des charges, à adapter à chaque situation, sera proposé aux porteurs de projet.

2/ Le 2^{ème} objectif est de faire émerger des projets de reconversion de friches s'inscrivant dans les priorités régionales citées plus haut. La Région apportera aux lauréats de cet AMI un accompagnement financier leur permettant 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 ou aider à redéfinir le projet initialement prévu,
- Diagnostics et relevés préalables (levés géomètres, levés topographiques, diagnostics environnementaux, études hydrauliques, étude de sols dont pollution, étude de circulation...),
- Etudes pré-opérationnelles ou de faisabilité sur un ou plusieurs sites,
- Prestation de concertation et de mobilisation citoyenne (hors concertation obligatoire prévue par les différentes législations concernées),
- 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 projet d'urbanisme transitoire.

⁴ Comité stratégie foncière des territoires, document cadre, février 2022, p. 1 [LIFTI SFT cadre 022022_VF.pdf](#)

A l'issue de cet accompagnement, les candidats retenus 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 devront s'inscrire dans la politique contractuelle de la Région « *Nos territoires d'abord* » ou élargir à d'autres appels à projets plus opérationnels.

Un comité technique de suivi des projets devra être mis en place pour accompagner les projets dans une démarche partenariale.

4 – THEMATIQUES PRIORITAIRES

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

Le territoire régional manque fortement d'unités de traitement des déchets. Parmi ceux-ci, sans être exhaustif, peuvent être cités : la réalisation de plateforme dédiée au réemploi, la réalisation de plateforme de massification, la création de site d'accueil d'entreprises œuvrant pour la transition écologique, la création de Hub urbain avec possibilité de développer la cyclo-logistique ou la logistique reverse, implantation de projet facilitant le circuit court, 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... Pour les implanter, le territoire doit donc anticiper ses besoins en foncier. L'objectif 25 du SRADDET impose, en ce sens, 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).

- Production d'énergie renouvelable

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. Le candidat portera des objectifs cohérents avec le SRADDET (objectif 19) 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.

Les opérations devront également se faire en lien avec les Zones d'Accélération des Energies renouvelables que doivent déterminer les communes d'ici au 31 décembre 2023.

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

Le candidat devra intégrer les objectifs du référentiel aménagement durable de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. En matière d'habitat, il s'agit de prendre en compte les besoins en logements identifiés sur le territoire afin de proposer une offre de logement abordable diversifié en termes de produits et de formes urbaines.

Cette dimension doit aussi couvrir l'amélioration du cadre de vie des habitants et les démarches d'urbanisme favorable à la santé. 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 et décarbonées. Cela inclut aussi la problématique de logistique urbaine.
- les équipements (publics ou privés) nécessaires à la mixité fonctionnelle du secteur, à l'accès aux services publics et à son attractivité.

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

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. 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), sur la place de la nature et des mobilités actives, mais aussi sur des démarches d'Ecologie Industrielle et territoriale, d'économie circulaire en proximité en cohérence avec l'autonomie des bassins SRADDET en matière de prévention et de gestion des déchets.

▪ Protection et/ou renaturation de friches pour la résilience des territoires

Située à l'interface des influences climatiques méditerranéenne et alpine, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur bénéficie d'une richesse exceptionnelle en espèces animales et végétales liés à sa diversité géographique et climatique. Cumulant biodiversité exceptionnelle et fortes

pressions des activités humaines, la région constitue un point chaud pour la préservation de la biodiversité au niveau mondial.

Face à ce constat, la Région a élaboré une Stratégie Régionale de la Biodiversité. S'appuyant sur les objectifs 15 et 50 du SRADDET, il s'agit de favoriser la conservation des espèces protégées mais aussi ordinaires et donc non protégées et des continuités écologiques. Elles sont le support d'une grande diversité biologique, de l'économie régionale mais également de résilience face aux enjeux globaux : changement climatique, crises socio-économiques, sanitaires, etc. La reconquête de l'ensemble des milieux sensibles régionaux constitue une priorité régionale (renaturation du littoral et des petits fleuves côtiers).

Certaines friches présentent de grande qualité en termes de biodiversité et de fonctionnalités écologiques à préserver. Dans ce cadre, les friches végétalisées peuvent constituer des réservoirs de biodiversité (notamment en milieux urbains et péri-urbains) ou des corridors stratégiques pour la préservation des espèces faunistiques et floristiques si elles sont appréciées à l'échelle des continuités écologiques territoriales. Elles peuvent également contribuer à la qualité urbaine et paysagère indispensable à l'acceptation sociale de la densification, eu égard à la sobriété foncière, et constituer des solutions fondées sur la nature innovante pour la résilience des villes aux risques naturels (confort thermique, limitation de l'érosion et du ruissellement notamment). Ainsi, l'inscription stratégique de ces dernières incluant leurs fonctionnalités écologiques dans le cadre du présent AMI constitue également un élément fondamental.

Ces éléments peuvent aboutir à plusieurs actions que la Région souhaite soutenir :

- S'appuyer sur un pré-diagnostic écologique en amont de reconversion(s) potentielle(s). Ce diagnostic intègre les activités socio-économiques et les usages des milieux et des espèces et la place de la (ou les) friche(s) identifié(es) dans un réseau écologique.
- Déployer des actions de renaturation qualitative et effective aboutissant à des solutions fondées sur la nature.

Les projets et les séquences réglementaires liés aux démarches « éviter, réduire, compenser » ne sont pas éligibles.

5 – MODALITES D'INTERVENTION

La Région porte l'appel à manifestation d'intérêt, reçoit les dossiers de candidature, les analyse avec les partenaires (Etat et EPF, notamment) et procède à leur sélection au vu des critères présents en Annexe 1. 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 durable.

La Région et ses partenaires s'associent 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 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 troisième édition de cet AMI doit permettre de participer au financement des diagnostics préalables, des travaux de sécurisation du site ou d'urbanisme transitoire, des études pré-opérationnelle et de faisabilité, des acquisitions foncières liées à des projets définis dans le cadre de l'AMI. Les projets ne portant qu'exclusivement sur de la renaturation, bénéficieront d'un taux majoré.

Les candidats retenus 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 (incluant les prestations relatives à la concertation/mobilisation citoyenne), 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). Le taux est de 60% pour les projets de renaturation et de résilience des territoires.
- Sur le volet sécurisation du site, le taux d'intervention s'élève à 20 % du montant subventionnable HT des travaux (40% pour les projets de renaturation) et sur le volet urbanisme transitoire, le taux d'intervention s'élève à 40 % du montant subventionnable des travaux (60% pour les projets de renaturation).
- 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). Le taux est de 40% pour les projets de renaturation.

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, 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 (ADEME ou Etat).

6 – ORGANISATION DE L'AMI

Constitution du dossier de candidature

Pour être formellement recevable, toute candidature devra comporter l'intégralité des documents 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, travaux de sécurisation, d'occupation temporaire ou d'acquisition foncière.

Il est attendu qu'un lien soit fait entre la reconversion potentielle de la friche, les zones d'accélération de la production d'énergie renouvelable 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 doit être envoyé avant tout commencement d'exécution à l'adresse suivante : amifriches@maregionsud.fr

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 la même adresse numérique

Calendrier de dépôt et de sélection des candidatures

Les manifestations d'intérêt et les projets sont déposés au fil de l'eau, au plus tard le 31 décembre 2024. La présélection est également prise au fil de l'eau, par le biais d'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 retenir les candidats qui bénéficieront d'un accompagnement dans leur projet.

L'objectif de l'AMI est de faire émerger le plus possible de projets. En ce sens, la priorité sera donnée au financement d'études. Les éventuelles aides à l'acquisition foncière seront renvoyées à un arbitrage en fin d'année, en fonction des crédits restants sur l'enveloppe.

Les manifestations d'intérêt doivent être déposées au plus tard 3 mois avant la date prévue de mise en œuvre du projet.

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
- Concertation/mobilisation citoyenne

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,
 - de production de foncier économique industriel
 - Aménagement durable - Nature en ville - Equipements publics - Habitat - Mobilités actives
 - et de protection et/ou renaturation de friches pour la résilience des territoires,
- 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 adaptation au changement climatique), dès l'amont du projet comme élément structurant.

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