



**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Financé
par



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU

Appel à projet Déploiement du fonds consacré au recyclage du foncier Deuxième session

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les friches représentent un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixée par le Gouvernement et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires. Des friches urbaines, commerciales, (aéro-)portuaires, ferroviaires ou routières, industrielles, militaires ou minières, et plus généralement du foncier déjà artificialisé mais sous-utilisé, existent et pourraient être réutilisés pour des projets d'aménagement ou de relocalisation d'activités, et ainsi permettre d'éviter l'artificialisation des sols si de tels projets se développaient sur des terrains naturels ou agricoles.

La réutilisation de friches s'accompagne le plus souvent d'un surcoût. Les opérations de recyclage de friches impliquent en effet des coûts supplémentaires de démolition et de dépollution entraînant également des délais plus longs et des risques plus importants, voire des blocages d'opérations.

Ces coûts ne peuvent généralement pas être compensés par les recettes de cession et les aides « classiques », en particulier en secteur détendu. Pour ces opérations, un soutien public est indispensable pour mobiliser le foncier déjà urbanisé dans la perspective de leur aménagement. L'effort exceptionnel apporté par le plan de relance doit permettre d'intervenir sur ces friches.

Le fonds dédié au recyclage foncier des friches vient outiller deux ambitions fortes portées par l'État :

- Tendre vers l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » des sols, inscrit dans le Plan Biodiversité de 2018 ;
- Retrouver d'ici 2022 le niveau de performance économique précédant la crise liée au COVID-19, objectif porté par le Plan de Relance. Les fonds alloués au titre du fonds friches doivent donc contribuer à la dynamisation et à la relance de l'activité des acteurs économiques.

Dans le cadre du plan de relance, le Gouvernement a déployé un premier fonds pour le financement des opérations de recyclage des friches, doté initialement de 259 M€. Au total, la première session du fonds friches a permis de financer 544 projets qui permettront de recycler environ 1300 ha de friches et de générer près de 3 400 000 m² de surfaces de logements dont près d'1/3 de logements sociaux, et plus d'1 600 000 m² de surfaces économiques (bureaux, commerces, industrie...).

Ce sont maintenant 330 millions d'euros qui seront dédiés à cette seconde session de l'appel à projet relatif au recyclage du foncier. 9 millions sont disponibles en Région Centre Val de Loire pour financer les projets lauréats de cette seconde session.

Cette enveloppe est entièrement territorialisée. Elle est placée sous l'autorité de la Préfète de région qui déterminera, en complément des critères nationaux, des critères de hiérarchisation des dossiers, si le nombre de dossiers éligibles l'impose, ainsi que les taux de financement applicables.

L'éligibilité des dossiers

Sont éligibles les projets de recyclage d'une friche dans le cadre d'une action ou opération d'aménagement [au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme].

Dans le cadre de ce fonds, sera considérée comme une friche :

- tout terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation,
- un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier².

Le fonds financera prioritairement dans les territoires où le marché fait défaut le recyclage des friches ou la transformation de foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition, requalification de l'aménagement) notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ou des périphéries urbaines ou encore pour en faire des sites prêts à l'emploi permettant la relocalisation d'activités ». La décision du Premier Ministre de ré-abonder le fonds friches s'inscrit également dans la priorité gouvernementale de la relance de la construction et de la production de logements dans les zones tendues.

Le **fonds consacré au recyclage du foncier** s'adresse aux projets dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre (en particulier en matière de densité et de mixité), à l'aune des enjeux d'attractivité du site et d'urbanité. L'aide du fonds friches ne devra en aucun cas conduire à diminuer les autres subventions publiques.

Le recyclage d'une friche peut s'inscrire dans une opération globale d'aménagement, dont le bilan reste déficitaire. Dans tous les cas, le candidat détaillera les dépenses éligibles relatives au recyclage des secteurs en friche, dont les montants et les échéances devront être précisées.

A titre subsidiaire, le fonds pourra financer des études « pré-opérationnelles », dont les livrables devront être réceptionnés par le maître d'ouvrage avant fin 2022.

Les crédits du fonds friches pourront financer des études, des acquisitions foncières, des travaux de démolition, de dépollution ou d'aménagement, relatifs à l'action de recyclage d'une friche, de sorte de combler tout ou partie du déficit constaté.

Afin d'être éligibles, les projets devront être suffisamment matures. Devront donc être connus : la maîtrise d'ouvrage, les conditions de maîtrise du foncier, la programmation urbaine de l'aménagement ou le projet de revitalisation économique, ainsi que le bilan économique de l'opération. Les dépenses de construction du programme postérieures à l'action de recyclage ne sont pas éligibles.

1Est considéré comme artificialisé un sol dont l'occupation ou l'usage affectent durablement tout ou partie des fonctions. N'est pas considéré comme artificialisé un sol de pleine terre.

2 Est considéré comme devant être requalifié un îlot d'habitat avec soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Pour les îlots d'activité, est considéré comme devant être requalifié tout îlot commercial et économique monofonctionnel, faisant face au vieillissement de ses actifs et à une perte d'attractivité.

Cette opérationnalité du projet doit permettre un engagement des crédits du fonds d'ici fin 2022.

L'exécution du projet (ou, le cas échéant, de l'action de recyclage foncier au sein d'une opération globale d'aménagement), pour lequel une subvention au titre du fonds friches est demandée, ne peut commencer avant que le dossier de demande ne soit déposé sur la plateforme Démarches Simplifiées

Une demande pourra être instruite lorsque la subvention a pour objet de couvrir un déficit imputable à un aléa majeur non prévu et non provisionné, en particulier en cas de découverte d'une pollution en cours d'exécution : les travaux relatifs au traitement de cet aléa ne devront pas avoir commencé.

Ne sont pas recevables :

- Les dossiers soumis hors délai (délai fixé à l'échelle régionale),
- Les dossiers incomplets ou ne respectant pas les formats de soumission ou insuffisamment lisibles,
- Les dossiers présentant des incohérences entre les éléments fournis,
- Les dossiers non déposés via la plateforme « démarches simplifiées ».

Ne sont pas éligibles :

- Les opérations de simple mise en conformité à une obligation réglementaire,
- Les opérations de simple démolition, dépollution, portage ou renaturation lorsqu'elles ne s'intègrent pas dans un projet d'aménagement avec production ou réhabilitation de surfaces de logements, de surfaces économiques ou d'équipements publics,
- Les projets n'entrant pas dans le champ du présent cadrage,
- Les projets dont le porteur n'est pas éligible.

La lisibilité des pièces du dossier est essentielle. La candidature devra comporter suffisamment de détails et de justifications pour permettre d'évaluer les aspects techniques et financiers et les répercussions attendues notamment en termes de délai de sortie opérationnelle, ainsi que la qualité des aménagements projetés.

Les porteurs de projets éligibles

La candidature est portée par une personne morale appelée « porteur du projet ». Les porteurs de projet éligibles sont les maîtres d'ouvrage des projets de recyclage d'une friche sous réserve du respect des règles européennes applicables aux aides d'État :

- Les collectivités, les établissements publics locaux, ou les opérateurs qu'ils auront désignés,
- Les établissements publics de l'État ou les opérateurs qu'ils auront désignés,
- Les aménageurs publics (établissements publics d'aménagement, entreprises publiques locales, SEM, SPL),
- Les organismes fonciers solidaires,
- Les bailleurs sociaux,
- Des entreprises privées, sous réserve de l'accord de la collectivité compétente en matière d'urbanisme et d'aménagement ainsi que concédant, mandant ou bailleur le cas échéant, et pour des projets présentant un intérêt général suffisant (en termes de logement social, de revitalisation économique...).

Le porteur de projet peut mentionner dans son dossier un « co-portage » avec un partenaire (notamment un établissement public foncier) : dans ce cas, les relations conventionnelles ou contractuelles seront détaillées ainsi que toutes les informations utiles à l'établissement de la convention financière si le co-porteur est susceptible de percevoir directement des subventions.

Dans le cas d'une concession d'aménagement, le dossier doit de préférence être déposé par le concessionnaire puisqu'il engage les dépenses.

Le dossier de candidature

Les dossiers de candidature doivent être déposés sur la plate-forme unique de dépôt à l'adresse suivante : <https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/fonds-friches-recyclage-foncier>

les candidatures sont à remettre au plus tard sur cette plate-forme le 08/10/2021 inclus.

Les dossiers qui ne sont pas déposés sur cette plate-forme ou qui ne le sont pas avant le 08/10/2021 ne sont pas éligibles.

Le dossier de candidature doit être impérativement constitué :

- Du formulaire de présentation du projet (à remplir directement sur la plate-forme),
- D'un bilan d'aménagement, sous format Excel afin de rendre lisibles les principales imputations en termes de dépenses et de recettes, mais également le déficit de l'opération et le montant de subvention demandée et de son pourcentage,
- D'une lettre d'engagement sur l'honneur signée par la personne habilitée à engager le porteur du projet à signer puis à joindre au format pdf. Si des partenaires sont associés au projet, le porteur de projet devra apporter la preuve qu'il représente valablement les autres partenaires dans cette démarche ;
- Pour toute maîtrise d'ouvrage non publique, d'une lettre d'accord de la collectivité compétente en matière d'urbanisme sur le projet tel que présenté dans le dossier,
- Du relevé d'identité bancaire du porteur de projet au format pdf,

Pour tout porteur de projet dont la subvention est soumise au décret du 25 juin 2018, un tableau indiquant les subventions et les aides publiques, de toute nature, directes et indirectes, attribuées par des personnes publiques conformément au modèle en annexe de l'arrêté du 2 août 2019.

A la demande des services instructeurs, des compléments pourront être demandés durant toute la phase d'instruction du dossier.

Les modalités de sélection des projets

La Préfète de Région est responsable de l'instruction des dossiers en s'assurant de leur recevabilité et de leur éligibilité au regard des critères nationaux, puis en les hiérarchisant au regard des critères nationaux d'évaluation, complétés le cas échéant par des critères régionaux.

Elle procédera à la sélection des projets lauréats et à la détermination du montant de la subvention attribuée.

Des comités de pilotage régionaux pourront être mis en place sous l'autorité de la Préfète de Région lesquels décideront de leur composition. Une co-présidence État/Région pourra être envisagée dans le cadre d'une contractualisation au titre des CPER (ou avenant CCT).

Les projets éligibles dont le montant de subvention demandé à l'État dans le cadre du fonds friches dépasse le seuil de 5M€, feront l'objet d'une validation en comité de pilotage national.

Les critères de priorisation des dossiers et les montants de financement

Les dossiers éligibles seront instruits par les services déconcentrés de l'État en donnant priorité aux projets :

- localisés dans des territoires où le marché est dit détendu au sens des politiques du logement³, ou en déprise économique et /ou commerciale ou en quartier prioritaire de la ville,
- s'inscrivant dans des dispositifs ou des programmes tels que Action Cœur de Ville (ACV), , Petites Villes de Demain (PVD) ou Territoires d'industrie (TI), contractualisés dans le cadre d'une Opération de revitalisation du territoire (ORT), d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA),
- s'engageant dans une démarche d'aménagement durable dont l'ambition sera appréciée dans le dossier de candidature. Elle sera appréciée au regard de critères que sont notamment : l'accessibilité du site et l'usage des mobilités durables, la sobriété foncière du projet, la préservation et la reconquête de la biodiversité, l'utilisation rationnelle des ressources (eau, énergie, matériaux) et la production d'énergie à caractère renouvelable ainsi qu'au regard de la prise en compte des objectifs de mixité (fonctionnelle, sociale, intergénérationnelle).

Il est mis à disposition des candidats (sur démarches simplifiées) une grille de questionnement et d'expression des objectifs du projet, construite autour des 6 finalités du développement durable (résilience, bien-être, préservation de l'environnement, utilisation rationnelle des ressources, attractivité, cohésion sociale). Ce document ne fait pas partie des pièces obligatoires à remettre dans le cadre du dossier de candidature, mais fournit un cadre d'analyse utile au regard du développement durable, dans toutes ses composantes.

Détermination du montant de financement

Le montant de financement est déterminé par la Préfète de Région pour chaque opération en tenant compte :

- de la capacité de contributions financières des collectivités locales : à titre d'exemples au regard de la capacité d'autofinancement net moyenne sur trois ans, de la durée de remboursement de la dette ou de l'endettement par habitant de la collectivité, etc.
- de la fragilité socio-économique du territoire : à titre d'exemples, au regard du taux de chômage, de l'évolution démographique et de l'emploi, de l'évolution de la vacance de logement et du foncier économique...), etc.
- des contraintes opérationnelles du projet : à titre d'exemples au regard de la tension du marché, de la dureté foncière⁴, ou des autorisations réglementaires nécessaires à la réalisation du projet (d'urbanisme / patrimoniales / environnementales), etc.
- de l'exemplarité du projet : à titre d'exemples au regard du caractère social ou solidaire de la production locative (en particulier part de logements sociaux) ou de l'accession sociale à la propriété après revente, du caractère patrimonial des bâtiments, de l'exemplarité environnementale de l'opération, des impacts en matière de maintien et/ou création d'emplois et de consolidation d'une filière économique structurante, de la qualité de la concertation, etc.

La notification de subvention ou la décision de rejet sera communiquée par courrier aux porteurs de projet.

³ Au sens du zonage ABC, créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien » et révisé à plusieurs reprises

⁴ dureté foncière : emprise foncière de petite taille limitant les surfaces à bâtir, régime de copropriété des immeubles multipliant les interlocuteurs pour l'achat, obligation de relogement ou d'éviction commerciale, foncier ou aménagement contraint par des pollutions ou non viabilisés ...

La convention financière

L'attribution de la subvention donne obligatoirement lieu à la signature d'une convention financière.

Cette convention précisera en particulier :

- les dépenses subventionnées par le fonds friches dans la limite du déficit et leur calendrier de réalisation,
- l'échéancier de versement de la subvention,
- les obligations redditionnelles du porteur de projet, les règles de communication s'agissant d'une aide « France Relance »,
- et des modalités de remboursement en cas de non réalisation du projet ou de non-respect des engagements pris dans la programmation urbaine elle-même, en matière d'exemplarité ou de calendrier.

Autant que possible, les projets retenus feront l'objet d'une contractualisation au titre des CPER (ou des avenants au CCT en outre-mer) et des CRTE.

Lorsque la subvention est soumise au décret n°2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'État à des projets d'investissement, la convention financière est établie conformément aux dispositions dudit décret.

Lorsque la collectivité est maître d'ouvrage et bénéficiaire de la subvention, elle doit assurer une participation minimale au financement de ce projet, dans les conditions prévues au III de l'article L.1111-10 du CGCT.

Toute entité qui répond à la définition de « l'entreprise » au sens du droit de l'Union est soumise à la réglementation européenne en matière d'aides d'État. Il s'agit de « toute entité exerçant une activité économique, indépendamment du statut juridique de cette entité et de son mode de financement ». La notion d'activité économique est définie comme « toute activité consistant à offrir des biens ou des services sur un marché donné ».

Chaque porteur de projet devra vérifier que le soutien financier du fonds friches est compatible avec le régime des aides de l'État.

Toute subvention au titre du fonds friches ne peut être versée que sur justification de la réalisation du projet subventionné. Toutefois, une avance pourra être versée lors du commencement d'exécution du projet et des acomptes peuvent ensuite être versés au fur et à mesure de l'avancement du projet. Ils ne peuvent excéder 80 % du montant prévisionnel de la subvention.

L'opération sera soldée sur la base d'un déficit opérationnel prévisionnel, actualisé au moment du solde.

Engagements réciproques

Les documents et toute information appartenant au bénéficiaire et communiqués dans les dossiers sur quelque support que ce soit ainsi que tout élément obtenu en application de la décision ou de la convention de financement, ne sont pas considérés comme confidentiels à l'exception du bilan financier de l'opération et toutes les données financières qui s'y rapportent, des informations relatives à l'état de pollution des sols et des eaux, et des innovations impliquant un brevet déjà déposé ou en cours de dépôt.

Le résumé du projet et sa localisation, proposés lors du dépôt de dossier, pourront être utilisés à des fins de communication relatives au fonds friches, ou être réutilisés dans le cadre d'inventaires nationaux sur le recyclage foncier tels que Cartofriches.

Par ailleurs, l'attribution d'une subvention dans le cadre de ce fonds vaut acceptation par le porteur de projet de :

- participer aux réunions d'animation, de capitalisation et de valorisation que pourraient organiser le Ministère de la transition écologique et le Ministère délégué en charge du logement, ou les autres membres du comité de sélection des projets,
- convier les services de l'État et ses opérateurs territorialement compétents à participer à la structure de pilotage du projet mise en place

Les coordonnées de vos correspondants

Pour toutes demandes de renseignements, vous pouvez contacter la Direction Départementale des Territoires d'implantation de votre projet ou vous rapprocher du référent « fond friches » au sein des services de la DREAL.

Les coordonnées de votre référent à la DREAL sont les suivantes :

Fabien GUERIN, téléphone : 02-36-17-45-61.

Vous pouvez également le joindre à l'adresse suivante: fabien.guerin@developpement-durable.gouv.fr