



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Agir • Mobiliser • Accélérer

Recyclage foncier des friches pour l'aménagement en Île-de-France 2024

**Fonds d'accélération de la transition écologique dans les
territoires**

« Fonds vert »

Axe 3 – Amélioration du cadre de vie

Mesure 3.4 - Recyclage foncier

**Cahier d'accompagnement francilien
des porteurs de projet et des services instructeurs**

Les dossiers sont à déposer sur la plateforme www.demarches-simplifiees.fr :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/fonds-vert-3-friches>

Les documents relatifs à ce fonds et les annexes sont consultables à l'adresse suivante :

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/fonds-friches-2024-a12910.html>

Pour toute demande de renseignements, vous êtes invités à contacter les interlocuteurs dont les coordonnées sont disponibles à cette même adresse. Une prise de contact en amont du dépôt du dossier est vivement conseillée pour vérifier l'adéquation du projet avec le périmètre du fonds ou pour tout renseignement ou conseil relatif au montage et au dépôt de votre projet.

Cahier d'accompagnement - recyclage des friches IDF - 2024

Résumé

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain et de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le recyclage de ces espaces, qui implique souvent des opérations de démolition et de dépollution importantes, représente un coût significatif pour les collectivités et porteurs de projet.

Pour sa seconde édition, le fonds vert pour l'accélération de la transition écologique dans les territoires poursuit son effort en faveur des opérations de recyclage foncier. Ce soutien doit permettre de mobiliser et de valoriser le gisement foncier important que constituent les friches. Le présent fonds régional pour le recyclage des friches, piloté par le Préfet de la région d'Île-de-France, est consacré à des projets d'aménagement urbain, de revitalisation des cœurs de ville et de périphérie urbaine, et de requalification à vocation productive. Il s'appuie sur l'instruction du Gouvernement du 28 décembre 2023 relative au déploiement du fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires (« fonds vert ») et sur les éléments du cahier d'accompagnement national, qui fixent un socle commun de critères d'éligibilité, de modalités de dépôt des dossiers et de sélection des candidatures.

Ce fonds s'adresse aux projets d'aménagement de friches 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. Il n'a donc pas vocation à se substituer aux financements existants mais à les compléter pour permettre la réalisation effective des projets.

Afin d'être éligibles, les projets devront être suffisamment matures pour permettre un engagement des crédits du fonds d'ici fin 2024 au plus tard.

Les aides du fonds friches s'adressent aux maîtrises d'ouvrage des projets d'aménagement :

- des collectivités, des entreprises publiques locales, des sociétés d'économie mixte, des bailleurs sociaux ainsi que des opérateurs et établissements publics d'État,
- des associations ou des entreprises privées, sous conditions.

Les candidatures sont à déposer sur la plateforme Démarches-simplifiées **jusqu'au 5 avril 2024**.

Le présent document **fait référence à 4 annexes**, dont le lien d'accès est précisé au paragraphe D.1 ci-après :

- Annexe 1 – Formulaire de présentation du projet
- Annexe 2 – Bilans d'aménagement
- Annexe 3 – Lettre d'engagement du porteur de projet
- Annexe 4 – Annexe technique ADEME

SOMMAIRE

A. Contexte, enjeux et objectifs du fonds vert pour le recyclage des friches.....	4
1 Contexte national.....	4
2 Enjeux de l'État et objectifs de l'aménagement en Île-de-France.....	4
3 Orientations attendues des projets.....	6
B. Éligibilité des projets.....	7
1 Porteurs de projet éligibles.....	7
2 Conditions d'éligibilité des projets.....	7
C. Conditions d'attribution de la subvention.....	11
1 Actions pouvant être subventionnées pour la réalisation des projets.....	11
2 Conditions de non-commencement de l'action.....	11
D. Modalités de dépôt des candidatures.....	11
1 Composition et modalités de dépôt des dossiers de candidature.....	11
2 Accompagnement des candidats et des collectivités.....	13
E. Modalités de sélection des candidatures.....	13
1 Instruction des dossiers et modalités d'attribution des subventions.....	13
2 Critères de recevabilité des dossiers.....	14
3 Détermination du montant de subvention.....	15
F. Modalités de contractualisation : financement et accompagnement des projets..	17
1 Modalités de contractualisation.....	16
2 Mise en œuvre de la subvention.....	16
3 Engagements réciproques : confidentialité, information et communication.....	17

A Contexte, enjeux et objectifs du fonds vert pour le recyclage des friches

1 Contexte national

Les friches représentent un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire tendant vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixée par le Gouvernement. La reconquête de ces friches doit répondre aux objectifs croisés de développement des villes, de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les opérations de recyclage de friches ou de foncier déjà artificialisé impliquent le plus souvent des coûts supplémentaires de dépollution ou de restructuration lourde 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 cessions. Pour ces opérations, un soutien public est nécessaire pour mobiliser le foncier déjà urbanisé pour l'aménagement.

L'État a apporté un soutien exceptionnel à la reconquête des friches en mobilisant en 2021 et 2022 au niveau national un fonds de 750 millions d'euros dans le cadre du plan France Relance. En 2023, ce soutien a été reconduit dans le cadre de la première édition du fonds vert pour l'accélération de la transition écologique dans les territoires.

Ce soutien a permis d'accélérer la mise en œuvre de projets répondant aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de production de logements et confrontés à des surcoûts de démolition, de dépollution ou de restructuration lourde de ces friches et a contribué au recyclage foncier pour des projets d'aménagement urbain, de revitalisation des cœurs de ville et de périphérie urbaine, de requalification à vocation productive et de reconversion de friches polluées issues d'anciens sites industriels ou miniers.

En Île-de-France, l'édition 2023 de la mesure « Recyclage foncier des friches » a retenu 50 lauréats, pour un montant total de 60 M€ de subvention. Ces projets permettront le recyclage de 217 ha de friches, poursuivant la dynamique initiée lors du plan France Relance en faveur du recyclage des friches.

2 Enjeux de l'État et objectifs de l'aménagement en Île-de-France

L'Île-de-France subit une importante pression foncière et une tension extrême du marché du logement dans un espace fortement contraint. De nombreuses opérations de renouvellement urbain ont pu être menées ces dernières années, et la région connaît une activité soutenue en matière d'aménagement.

Toutefois, certaines opérations de recyclage foncier sont bloquées en raison de la complexité des opérations et des coûts qui ne peuvent s'équilibrer sans subvention publique, notamment du fait du coût des travaux de dépollution ou de transformation. De plus, la construction de logements a été fortement ralentie par les crises successives.

Une mobilisation particulière est donc indispensable pour atteindre l'objectif fixé dans la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris de produire 70 000 logements par an en Île-de-France. La construction de logements doit en particulier participer au rééquilibrage entre les territoires et permettre un coût maîtrisé du logement dans un objectif de cohésion sociale.

Le dynamisme économique francilien doit également être soutenu en s'adaptant au contexte de crise économique et aux priorités de l'État. Ainsi, la relocalisation d'activités industrielles doit être encouragée autant que possible. Les opérations d'aménagement doivent permettre le développement des fonctions économiques structurantes et répondre aux besoins de réindustrialisation, tout en répondant aux enjeux d'optimisation foncière, de mixité fonctionnelle et en contribuant à la transition écologique, au développement de l'économie circulaire, et à la restructuration des zones d'activités vieillissantes. Les enjeux de répartition territoriale entre habitat et emploi doivent également être pris en compte.

Le réseau de transport du Grand Paris est en plein développement, comprenant notamment la construction du Grand Paris Express ajoutant 200 km de lignes automatiques nouvelles et 68 gares, le prolongement des lignes Eole et de métro n° 4, 11 et 12 ainsi que l'extension substantielle du réseau de tramways. L'articulation des projets d'aménagement avec ces nouvelles lignes de transport est essentielle pour un développement cohérent de la région, et une attention particulière sera nécessairement portée aux quartiers de gare et à l'intensification urbaine qui doit les accompagner. Plus globalement, il s'agit de conforter le polycentrisme de la région Île-de-France.

Enfin, l'État souhaite porter un aménagement exemplaire en termes de sobriété foncière et de transition écologique, répondant aux enjeux du XXI^e siècle et aux aspirations des Franciliens en matière d'adaptation au changement climatique, de proximité de la nature, d'accès pour tous aux services urbains et à un cadre de vie sain.

Le territoire francilien dispose d'un important gisement de friches de différentes natures (commerciales, industrielles, hospitalière, délaissés d'infrastructures, etc.) qui doivent être mobilisées pour répondre à ces objectifs. La requalification des friches constitue également une opportunité de revitalisation des centres-villes et d'amélioration du cadre de vie.

En consolidant le financement d'opérations de recyclage foncier complexes et coûteuses, le fonds vert vise prioritairement à créer un effet levier permettant l'accélération des opérations d'aménagement s'engageant fortement en matière de développement durable avec comme objectifs croisés :

- de répondre aux besoins des Franciliens par la construction de logements, l'accès aux espaces verts à travers la revitalisation urbaine et l'adaptation aux enjeux climatiques et écologiques ;
- d'améliorer la sobriété foncière par l'intensification urbaine et la réutilisation de fonciers délaissés, permettant la maîtrise de l'étalement urbain et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- de répondre aux besoins économiques, notamment de réindustrialisation par la facilitation des relocalisations d'activités industrielles.

3 Orientations attendues des projets

Les projets devront répondre aux objectifs prioritaires régionaux suivants :

- répondre aux objectifs de production de logements, notamment sociaux. *Une attention particulière sera portée à cette programmation dans les communes dans lesquelles l'offre en logements sociaux est limitée (déficit SRU), ainsi qu'à la programmation à destination de publics spécifiques (ménages précaires, jeunes, étudiants, etc.)* ;
- favoriser la création d'activités économiques, notamment productives ou industrielles, ou encore la reconversion de sites commerciaux ou industriels en déclin ;
- participer, le cas échéant, à la transition écologique des zones situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ;
- participer à l'atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols (ex : recyclage des parkings), qui passe par une densité optimisée et une part substantielle dédiée à la nature en ville (la mesure de recyclage foncier des friches au travers du fonds vert permettra ainsi de soutenir des opérations de restauration écologique et de renaturation des sols) ;
- favoriser les mixités sociales, générationnelles et fonctionnelles dans le cadre d'un projet urbain offrant un cadre de vie de qualité et un meilleur accès aux équipements publics (offre d'équipements et services, notamment de santé, espaces publics, espaces verts, transports adaptés, etc.) ;
- attester d'une démarche globale vertueuse voire innovante, cohérente avec les ambitions de l'État (résilience, cadre de vie, préservation de l'environnement, utilisation rationnelle des ressources, attractivité, cohésion sociale, etc.), le cas échéant reconnue par un label ou une certification (label EcoQuartier, certification HQE™ aménagement, démarche AEU2, norme ISO 37101, NF Habitat, une démarche paysagère, etc.) ;
- s'inscrire dans des dispositifs ou des programmes gouvernementaux comme, par exemple, opération d'intérêt national (OIN), projet partenarial d'aménagement (PPA), contrat d'intérêt national (CIN) et contrat de développement territorial (CDT), Action cœur de ville (ACV), Petites villes de demain (PVD), Territoires d'industrie (TI), opération de revitalisation du territoire (ORT), contrat de relance et de transition écologique (CRTE), nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), opérations de requalifications de quartiers anciens dégradés (PNRQAD), opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), quartiers de gare du Grand Paris Express, etc.

B. Éligibilité des projets

1 Porteurs de projet éligibles

Les porteurs de projet éligibles sont les maîtres d'ouvrage des projets de recyclage d'une friche. Il peut s'agir, sous réserve que leur projet respecte les règles européennes applicables aux aides d'État¹ (régime notifié ou règlement général d'exemption par catégorie – RGEC) :

- des collectivités locales, des établissements publics locaux ou des opérateurs qu'ils auront désignés ;
- des établissements publics de l'Etat ou des opérateurs qu'ils auront désignés ;
- des aménageurs publics (établissements publics d'aménagement, entreprises publiques locales, SEM, SPL) ;
- des organismes fonciers solidaires ;
- des bailleurs sociaux ;
- des associations ou 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 (notamment en termes de logement social, de revitalisation économique ou d'implantations industrielles).

Si le projet implique la participation de plusieurs maîtres d'ouvrage, l'un d'entre eux sera habilité à en assurer la représentation. 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 projet doit être composé uniquement de partenaires éligibles à recevoir des aides publiques (en particulier, les partenaires doivent être à jour de leurs obligations fiscales et sociales, ne pas être sous le coup de la récupération d'aides déclarées illégales ou incompatibles par la Commission européenne, et de ne pas avoir le statut d' « entreprise en difficulté » au sens de la réglementation européenne des aides d'État).

2 Conditions d'éligibilité des projets

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.300-1² du code de l'urbanisme.

Définition d'une friche :

Sera considérée comme une friche :

¹ Pour mémoire, le guide réalisé par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance est disponible au lien suivant : https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/daj/publications/Vade-mecum-aides-Etat-2020/Vademecum_aides240920.pdf

² Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- Tout terrain nu, déjà artificialisé³ 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 qui a perdu son usage ou son affectation ou à requalifier⁴.

Tout terrain n'entrant pas dans le cadre de cette définition ne pourra pas être éligible. Les notions de perte d'usage et de vacance seront appréciées au cas par cas des projets.

État d'avancement des projets :

Afin d'être éligibles, les projets devront être **suffisamment matures**. Cette opérationnalité des projets doit permettre un **engagement des crédits du fonds vert dans l'année de la demande de subvention**. Le rythme des dépenses financées par le fonds vert devra être compatible avec le calendrier de mobilisation des crédits de paiement du fonds. Les projets, dont les dépenses financées par le fonds friches pourront être effectuées avant fin 2027, seront privilégiés. Les projets devront notamment vérifier les critères suivants :

- la maîtrise d'ouvrage doit être connue et désignée (y compris la maîtrise d'ouvrage de travaux de dépollution le cas échéant) ;
- les conditions de maîtrise du foncier doivent être établies, même si le foncier n'est pas encore entièrement maîtrisé ;
- la programmation urbaine de l'aménagement ou le projet de revitalisation économique doivent être définis ;
- le calendrier global de réalisation de l'opération d'aménagement dans laquelle s'inscrit le projet de recyclage de la friche doit être connu et réaliste ;
- le bilan économique de l'opération doit être défini et démontrer la viabilité du projet ;
- le projet proposé doit bénéficier du soutien des collectivités locales compétentes en matière d'aménagement et d'urbanisme, en particulier concernant la programmation ;
- la bonne mise en œuvre de l'opération doit pouvoir être suivie par les services de l'État.
- dans le cas de réalisation de travaux de dépollution des sols et/ou des eaux souterraines, le porteur devra disposer d'un Plan de gestion récent et en adéquation avec le projet d'aménagement (prestation A300 à A330 de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués). Dans le cas contraire, le porteur pourra éventuellement bénéficier d'une aide à la réalisation de ce type d'études avec la possibilité de présenter une nouvelle candidature dans l'année une fois ces études finalisées.

Déficit de l'opération :

Enfin, pour être éligibles, **les projets doivent présenter des bilans économiques 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

³ Est 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 (à l'exclusion de sols pollués par des activités anthropiques).

⁴ 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.

mixité), à l'aune des enjeux d'attractivité du site et d'urbanité. Ainsi, le bilan économique de l'opération doit être établi et prendre en compte toutes les dépenses comme toutes les recettes, dont les différentes sources de financement et subventions accordées ou demandées.

La mesure de recyclage foncier des friches sera cumulable avec les autres dotations de l'État, en particulier avec les autres mesures du fonds vert, et notamment le volet « Renaturation des villes ». Dans le cas où le porteur de projet sollicite également une aide au titre d'autres volets du fonds vert ou appels à projets en cours, portés par l'État ou ses établissements ou encore par la Région Île-de-France, il doit le signaler de sorte que l'ensemble des subventions susceptibles d'être accordées soient comptées dans les recettes du bilan d'opération.

L'aide sollicitée au titre du présent fonds ne devra en aucun cas conduire à diminuer les autres subventions publiques et pourra combler tout ou partie du déficit constaté. Le recyclage d'une friche peut s'inscrire dans une opération plus 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.

Le cas échéant, les projets lauréats des 3 appels à projets fonds friches du Plan France Relance et de l'édition 2023 du fonds vert sont éligibles à ce nouveau fonds, sur d'autres postes de dépense qui seraient aussi éligibles et sous réserve que le projet présente toujours un déficit avéré.

Cas particulier des friches polluées :

Pour toute friche confrontée à une problématique de pollution des sols (et/ou eaux souterraines), qu'elle soit avérée ou suspectée, et que les anciennes activités aient relevé de la législation ICPE ou non, il est impératif que les projets suivent les principes de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués et que les dossiers présentent des informations probantes, permettant de statuer sur l'état de pollution (oui / non / à déterminer), donc sur le niveau de maturité des projets :

- Pour un soutien d'études pré-opérationnelles : engagement préalable d'études historiques et documentaires, de diagnostics, d'un plan de gestion ;
- Pour un soutien de travaux de remise en état : résultats préalables des études historiques et documentaires et, en cas de pollution avérée, résultats des diagnostics, du plan de gestion voire du plan de conception des travaux.

Cas particulier des friches polluées issues d'anciens sites ICPE, industriels ou miniers :

Sont considérés comme « anciens sites ICPE, industriels ou miniers » :

- Les sites dont l'activité a été régie par un arrêté préfectoral (AP) d'exploitation (ou récépissé de déclaration) pris sur les bases juridiques de la loi du 19/07/1976 (création des ICPE) ou plus récentes, mais également antérieures (loi sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes de 1917) ;
- Les sites n'ayant pas été classés ICPE (cf. ci-dessus) et n'ayant donc ni AP (ou récépissé de déclaration) et non référencés dans les bases de données BASIAS/BASOL, alors que l'activité aurait dû être classée au titre des lois de 1917, de 1976 ou de textes plus récents et qu'une action de Police a été engagée par l'Administration.

Pour les projets portant sur une friche ICPE, industrielle ou minière, les critères d'éligibilité sont les suivants (vérification auprès des autorités compétentes sur la base des justifications fournies par le candidat – cf. Annexe technique ADEME) :

- Le projet porte sur une friche polluée issue d'un ancien site ICPE, industriel ou minier ayant satisfait ses obligations réglementaires de remise en état ou d'arrêt de travaux ou dont le(s) responsable(s) sont considérés comme défaillants au regard de l'article L. 556-3 du code de l'environnement ;
- Le responsable de la pollution n'est pas identifié et/ou ne peut être réglementairement astreint à supporter les coûts de dépollution, conformément au principe du « pollueur-payeur ».
- Les postes de dépenses éligibles (donc à justifier) sont ceux dont les montants ont été déterminés au moyen d'études (ex : plan de gestion ou plan de conception des travaux de dépollutions des sols et/ou des eaux souterraines.)

La conception et la réalisation de projets sur friches polluées s'inscrit dans le temps long. Aussi, le soutien à ce type de projet pourra être réalisé sur plusieurs exercices. Par exemple, un soutien peut être réalisé en année n pour les études de types diagnostics, plan de gestion, plan de conception des travaux, puis en année n+1 pour les travaux.

En revanche, ne sont pas éligibles au fonds :

- Les opérations de simple mise en conformité à une obligation réglementaire ;
- les opérations portant spécifiquement sur la requalification de parcs de logements publics ou privés dont la vacance est organisée en vue de réaliser les travaux et qui ne prévoient pas de changement d'usage après travaux (ce type d'intervention relève en effet d'autres financements) ;
- Les projets comportant des travaux de dépollution des sols et/ou eaux souterraines, qu'il s'agisse d'anciens sites ICPE, industriels ou miniers ou de tous autres sites si :
 - Les études nécessaires à la détermination de l'état de pollution du site et à la définition du « changement » d'usage (diagnostics, plan de gestion, etc.) n'ont pas été conduites conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, avec fourniture dans le dossier de candidature d'un plan de gestion récent.
 - Le responsable de la pollution est identifié et/ou peut être réglementairement astreint à supporter les coûts de dépollution, conformément au principe du « pollueur-payeur ».

C. Conditions d'attribution de la subvention

1 Actions pouvant être subventionnées pour la réalisation des projets

L'aide sollicitée au titre présent du fonds pour le recyclage des friches pourra financer les actions suivantes :

- des études⁵ dont les études pré-opérationnelles ;
- des acquisitions foncières ;
- des travaux de dépollution, d'aménagement, de réhabilitation de bâtiment, voire de démolition ;
- des actions de restauration écologique des sols (notamment aux fins de renaturation).

Le porteur de projet identifiera et détaillera dans le bilan de l'opération les dépenses éligibles relatives au recyclage des friches. Le candidat précisera le montant de ces dépenses éligibles, le calendrier de réalisation des actions correspondantes et les échéances d'engagement et de paiement prévisionnelles de ces dépenses.

2 Conditions de non-commencement de l'action

L'exécution du projet ou des postes de dépenses de l'action de recyclage foncier pour lequel l'aide est sollicitée au titre du présent fonds ne doit pas avoir commencé avant que le dossier de demande ne soit déposé sur la plateforme Démarches Simplifiées.

Par exception, le porteur de projet pourra déposer un dossier de candidature dans le cadre de la présente mesure de recyclage foncier des friches du fonds vert, 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 devront pouvoir être identifiés et ne devront pas avoir commencé avant la décision d'attribution de l'aide.

D. Modalités de dépôt des candidatures

1 Composition et modalités de dépôt des dossiers de candidature

Pour faire partie des candidats 2024 de la mesure recyclage des friches du fonds vert francilien, les dossiers de candidature doivent être déposés sur la plateforme unique de dépôt prévue à cet effet sur le site :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/fonds-vert-3-friches>

Les candidatures sont à déposer avant le 05 avril 2024.

⁵ Dont les études relevant de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites-et-sols-pollues>

Le dossier de candidature doit être impérativement constitué :

- du formulaire de présentation du projet, **à remplir en ligne** et dont la trame est portée en **annexe 1**, complété par des documents de présentation dont la liste est également portée en annexe 1 ;
- d'un bilan d'aménagement, sous format Excel et dans un format conforme à celui présenté en **annexe 2** afin de rendre lisibles les principales imputations en termes de dépenses et de recettes, le calendrier prévisionnel des actions de recyclage mais également le déficit de l'opération et le montant de subvention demandée et son pourcentage. Ce bilan devra être complété par l'Avis des Domaines sollicité en vue, ou lors, de l'acquisition du foncier, ou par tout autre avis d'un Tiers expert.

A noter :

** les onglets 3 et 4 de cette annexe 2 ne sont à compléter que pour les dossiers comportant des travaux de dépollution des sols et/ou eaux souterraines, en particulier ceux faisant l'objet d'une instruction par l'ADEME.*

** l'onglet 5 correspond aux projets dont les travaux subventionnés portent sur de la renaturation à 100 %.*

** l'onglet 6 correspond aux études pré-opérationnelles sans travaux subventionnés.*

- d'une lettre d'engagement sur l'honneur signée par la personne habilitée à engager le porteur du projet selon le modèle en **annexe 3** 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, une lettre d'accord de la collectivité compétente en matière d'urbanisme sur le projet tel que présenté dans le dossier (programmation urbaine et bilan d'opération en particulier) ;
- 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 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement, un tableau indiquant les subventions et les aides publiques, de toute nature, directes et indirectes, attribuées par des personnes publiques à la structure porteuse du projet, conformément au modèle en annexe de l'arrêté du 2 août 2019 ;
- pour tout projet visant à préparer un terrain par recyclage foncier pour l'accueil d'une activité industrielle sans pour autant que le projet d'implantation ne soit pré-identifié ou que l'industriel ne soit connu (par ex. : un site « clés-en-main »), une note spécifique détaillant et justifiant la nature de l'industrie visée, l'adéquation de l'opération avec celle-ci et avec les caractéristiques du territoire (main d'œuvre disponible, infrastructures logistiques, etc.) ;
- pour tout projet intégrant des travaux de dépollution relevant de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (ICPE ou non ICPE), un Plan de gestion récent conforme à la norme NFX 31-620-2 (incluant notamment la délimitation des zones de pollutions concentrées, un schéma conceptuel, une évaluation quantitative des risques sanitaires et un bilan coûts – avantages des différentes mesures de gestion des pollutions, voire des résultats d'un Plan de conception de travaux (PCT) , si la réalisation de ce dernier est nécessaire à l'issue du plan de gestion) ;
- pour tout projet intégrant des travaux de dépollution des sols et/ou des eaux souterraines, l'**annexe 4** devra être jointe au dossier pour permettre l'instruction par les services de l'ADEME et par les services déconcentrés de l'État ;

- pour tout projet intégrant des études préalables aux travaux de dépollution des sols et/ou des eaux souterraines, la proposition technique et financière du bureau d'études qui réalisera les travaux.

Toutes les annexes citées ci-dessus sont disponibles à l'adresse suivante : <https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/fonds-friches-2024-a12910.html>

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

Durant cette phase d'instruction, il pourra notamment être demandé au porteur de projet un argumentaire justifiant de la bonne compatibilité de son dossier au régime d'aides d'État, qu'il devra alors transmettre dans un délai de 15 jours.

Un maître d'ouvrage qui porterait plusieurs projets distincts devra déposer autant de candidatures que de projets.

2 Accompagnement des candidats et des collectivités

Le porteur de projet pourra bénéficier d'une aide pour le montage de son dossier auprès des services de l'État, ou de l'ADEME pour les friches polluées issues d'anciens sites ICPE industriels ou miniers, au niveau local. Pour tout renseignement, les candidats peuvent contacter, préalablement au dépôt de leur(s) dossier(s), les référents dont les coordonnées figurent à l'adresse suivante : <https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/fonds-friches-2024-a12910.html>

Le porteur de projet pourra également s'appuyer sur plusieurs outils numériques, en particulier UrbanVitaliz⁶ (aide au montage de projet pour la revitalisation des friches) ou Bénéfriches⁷ (évaluation des bénéfices socio-économiques de la reconversion de friches).

E. Modalités de sélection des candidatures

1 Instruction des dossiers et modalités d'attribution des subventions

Le Préfet de la région d'Île-de-France est responsable de la mesure de recyclage foncier des friches du fonds vert. Il procédera à la sélection des projets lauréats et à la détermination du montant des subventions attribuées, **après instruction et proposition des lauréats envisagés par :**

- l'ADEME pour les friches polluées issues d'anciens sites ICPE, industriels ou miniers nécessitant soit (i) des mesures de gestion des pollutions des sols et/ou des eaux souterraines déterminées en conformité avec les principes de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués ou soit (ii) la réalisation d'études pour déterminer de telles mesures (en dehors de demandes de subvention portant sur l'acquisition seule ou en combinaison avec des travaux de déconstruction et désamiantage, instruites par les DDT-M). L'instruction est réalisée en 2 étapes :

⁶ <https://urbanvitaliz.fr/>

⁷ <https://bibliothèque.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/3772-evaluer-les-benefices-socio-economiques-de-la-reconversion-de-friches-pour-lutter-contre-l-artificialisation-outil-benefriches.html>

- Pré-sélection des dossiers selon leur éligibilité et leur niveau de maturité (ICPE ou minier, principe pollueur-payeur, présence de dépenses de dépollution établies sur la base d'un Plan de Gestion ...) en vue de leur expertise détaillée (pré-sélection par le préfet de région sur la base de la proposition de l'ADEME) ;
 - Expertise détaillée des dossiers pré-sélectionnés, sur la base de leur qualité technique et de l'effet levier de l'aide du fonds vert.
- les préfets de département, sur la base de l'expertise des services déconcentrés de l'État, pour toutes les autres friches éligibles, avec l'appui éventuel du CEREMA.

L'attribution de la subvention donnera obligatoirement lieu à la signature d'une convention financière avec le porteur de projet.

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 de 20 % au financement de ce projet, dans les conditions prévues au III de l'article L.1111-10 du CGCT. Le bilan économique présenté doit faire état de cette participation.

Toute entité qui répond à la définition de « l'entreprise » au sens du droit de l'Union Européenne 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 »⁸. La notion d'activité économique est définie comme « toute activité consistant à offrir des biens ou des services sur un marché donné »⁹.

Ainsi, **chaque porteur de projet devra vérifier que le soutien financier du fonds friches est compatible avec le régime des aides de l'État (régime notifié ou règlement général d'exemption par catégorie – RGEC)**. Il est préconisé aux porteurs de projets qui rencontreraient des difficultés à faire cette vérification de se rapprocher rapidement des services¹⁰.

2 Critères de recevabilité des dossiers

Ne sont pas recevables :

- Les dossiers incomplets, ne respectant pas les formats de soumission ou insuffisamment lisibles.
- Les dossiers non déposés via la plateforme Démarches simplifiées.
- Les projets n'entrant pas dans le champ de la mesure de recyclage foncier des friches du fonds vert.
- Les projets dont le porteur n'est pas éligible.
- Les projets non compatibles avec le régime des aides d'État (régime notifié ou règlement général d'exemption par catégorie – RGEC).

⁸ CJCE, 23 avril 1991, *Klaus Höfner et Fritz Elser contre Macrotron GmbH*, C-41/90

⁹ CJCE, 16 juin 1987, *Commission des Communautés européennes contre République italienne*, C-118/85

¹⁰ Notamment pour les opérations d'aménagement d'initiative privée afin d'expertiser en amont si elles relèvent d'une exemption au regard des conditions générales et particulières du RGEC.

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, ainsi que la qualité des aménagements projetés.

3 Détermination du montant de subvention

Le montant de l'aide est déterminé par le Préfet de région pour chaque opération en tenant compte :

- de la capacité contributive du porteur de projet : 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 foncière¹¹, ou des autorisations réglementaires nécessaires à la réalisation du projet (d'urbanisme / patrimoniales / environnementales), etc.
- de la qualité et de l'exemplarité des projets : à titre d'exemples au regard du caractère social ou solidaire de la production de logements (en particulier part de logements sociaux) du caractère patrimonial des bâtiments, de l'exemplarité environnementale de l'opération, de son exemplarité paysagère, des impacts en matière de maintien et/ou création d'emplois et de consolidation d'une filière économique structurante, de relocalisation d'activités industrielles, de densité, de qualité de la concertation, etc.
- de l'effet levier de l'aide accordée qui doit permettre la réalisation complète du recyclage de la friche, et ainsi démontrer son effet accélérateur sur l'opération d'aménagement concernée, et du caractère incitatif de l'attribution d'une subvention au titre du fonds vert.

Le montant de l'aide qui sera décidée ne pourra dépasser ni le montant sollicité, ni le déficit prévisionnel de l'opération après prise en compte de l'ensemble des autres aides publiques apportées. Le montant devra également respecter la limite de 80 % d'aides de l'État et, le cas échéant, la réglementation européenne en matière d'aides d'État. Une attention particulière devra être portée au respect des cumuls de subventions, notamment pour un projet pouvant bénéficier de plusieurs mesures du fonds vert.

La notification de subvention précisant le montant de l'aide accordée ou la décision de rejet sera communiquée par courrier aux porteurs de projet.

Pour les friches polluées issues d'anciens sites ICPE industriels ou miniers, l'intensité de l'aide sera déterminée par le Préfet de région sur proposition de l'ADEME, en tenant compte d'une intensité maximum de l'aide ADEME qui ne pourra en aucun cas dépasser 100% des coûts admissibles (c'est-à-dire des coûts de travaux éligibles diminués de l'éventuelle décote à l'achat du foncier pour cause de pollutions des sols et/ou des eaux souterraines). Par dérogation aux modalités d'aides définies ci-avant, l'ADEME pourra accorder une aide maximale de 200 k€ par entreprise unique (au sens groupe) dans le respect du règlement de minimis n°1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013. Dans ce cas, le porteur devra remplir la déclaration des aides de minimis.

¹¹ 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 ...

F. Modalités de contractualisation : financement et accompagnement des projets

1 Modalités de contractualisation

Une convention financière sera établie entre l'État, représenté par le Préfet de région, ou l'ADEME^{12,13,14} pour les friches polluées issues d'anciens sites ICPE industriels ou miniers, et chaque lauréat. En complément du dossier de candidature, les collectivités maîtres d'ouvrage devront fournir d'ici le 1^{er} juillet 2024 une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale adoptant l'opération, arrêtant ses modalités de financement et donnant délégation au maire/président pour signer la convention financière.

Cette convention précisera en particulier :

- les dépenses subventionnées dans la limite du déficit ;
- le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération ;
- l'échéancier de versement de la subvention ;
- les obligations redditionnelles du porteur de projet ;
- les règles de communication s'agissant d'une aide d'État et notamment d'une aide « fonds vert » ;
- et les 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.

2 Mise en œuvre de la subvention

La convention de financement précisera les modalités de versement de la subvention.

Toute subvention ne peut être versée que sur justification de la réalisation des postes de dépenses de l'opération ciblés par la subvention. Toutefois, une avance peut 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.

Les acomptes et le solde seront versés en fonction du bon avancement de l'opération d'aménagement d'ensemble au vu du calendrier prévisionnel figurant dans la convention. Le solde de la subvention sera versé sur la base du déficit opérationnel actualisé. Le bilan financier établi devra permettre de s'assurer de la bonne application des règles énoncées précédemment notamment relatives aux cumuls de subventions. En effet, le cumul des subventions du fonds vert avec d'autres subventions, dont notamment des fonds européens, est possible à condition que ces fonds ne financent pas les mêmes postes de dépenses de l'opération et dans le respect des règles générales du décret du 25 juin 2018. À ce titre, le modèle de convention financière prévoit que le porteur de projet est tenu de produire un bilan financier en fin d'opération pour s'assurer de la bonne application de ces dispositions.

¹² Les conventions d'aides aux collectivités et leurs groupements seront contresignées par le préfet de région en application de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 une fois les projets validés et ce avant transmission du contrat aux bénéficiaires pour signature.

¹³ Dans le cadre des délibérations prises par son Conseil d'administration (règles générales des aides financières, système d'aide à la réalisation, comitologie).

¹⁴ Le suivi de la convention et le versement de l'aide sont réalisés par l'ADEME selon les conditions définies dans le contrat et au moyen des outils de gestion de l'Agence.

Une obligation de remboursement de la subvention financée par le fonds vert est également prévue en cas de non-respect de cette règle de compatibilité.

3 Engagements réciproques : confidentialité, information et communication

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 ou être réutilisés dans le cadre d'inventaires nationaux sur le recyclage foncier tels que Cartofriches¹⁵.

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

- participer aux réunions d'animation, de capitalisation et de valorisation que pourrait organiser l'État (ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, ministère en charge du logement, Préfet de la région Île-de-France, Préfets de départements, ADEME...);
- convier les services de l'État et ses opérateurs territorialement compétents à participer à la structure de pilotage du projet mise en place ;
- mentionner la participation de l'État et/ou de l'ADEME au projet dans toute communication, sur le projet, réalisée par le maître d'ouvrage ou avec son concours ;
- indiquer sur les panneaux apposés sur le lieu du projet la participation de l'État et/ou de l'ADEME au projet.

¹⁵ <https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>