

COMMENT MOBILISER LE FONDS FRICHES EN 2023 ?

Le Fonds Friches a été initié par l'Etat en 2021 pour encourager le recyclage foncier. L'enjeu est de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, en cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette (voir bulletin de veille haRGENTIC n°1 sur le ZAN). 3 éditions du Fonds Friches ont eu lieu dans le cadre du plan de relance 2021-2022, pour un montant total attribué de 750 M€. Les lauréats de la 3ème édition ont été annoncés en juillet 2022. Pour 2023, le Gouvernement a confirmé la mise en place d'un « Fonds vert », doté de 2 Md€ dont un volet dédié au recyclage des friches. L'occasion pour haRGENTIC de partager son analyse des 3 éditions du Fonds Friches 2021-2022 et de présenter les orientations prévues pour 2023.



1 FONCTIONNEMENT DU FONDS FRICHES 2021-2022

— — DÉFINITION DES FRICHES — — — — —

Dans le cadre du Fonds Friches 2021-2022, étaient considérées comme friches :

- **Les îlots bâtis caractérisés par une vacance importante**
- **Les îlots d'habitat à requalifier** (concentration élevée d'habitat indigne, part élevée d'habitat dégradé vacant).
- **Les îlots d'activité à requalifier** (programmation monofonctionnelle, vieillissement et perte d'attractivité des actifs immobiliers)
- **Les terrains nus déjà artificialisés qui ont perdu leur usage ou leur affectation**

Les informations de ce document sont fournies au regard de la réglementation en vigueur lors de sa publication. L'objectif est de fournir des repères pour mieux appréhender le contexte et les enjeux du thème abordé. Cette information non exhaustive et simplifiée ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. Ce document ne fera a priori pas l'objet de mises à jour. Son utilisation ne saurait engager en aucun cas haRGENTIC.



ORGANISATION DU FONDS FRICHES 2021-2022

Les 3 éditions du Fonds Friches se sont inscrites dans le plan de relance 2021-2022 initié pour accélérer les transformations écologiques, économiques et sociales. Lors de chaque édition, 2 types d'appels à projets (AAP) ont été organisés :

Les AAP régionaux recyclage foncier consacrés aux projets d'aménagement urbain, de revitalisation de cœurs de ville et de périphérie urbaine, de requalification à vocation productive

L'AAP national de l'Ademe consacré à la reconversion de friches polluées issues d'anciens sites industriels classés (ICPE) ou sites miniers

Ce bulletin porte uniquement sur les AAP régionaux recyclage foncier organisés lors des 3 éditions du Fonds Friches 2021-2022. L'AAP national de l'Ademe n'est pas abordé.

Pour les AAP recyclage foncier, un comité de pilotage national a défini le cadre commun et les enveloppes budgétaires de chaque région. Chaque Préfet de région a sélectionné les lauréats et a déterminé les montants des subventions, après instruction par les services de la Préfecture.

Notre analyse s'appuie sur les bases de données communiquées par le Gouvernement concernant les lauréats de chaque édition (pas d'information fournie concernant les projets candidats) :

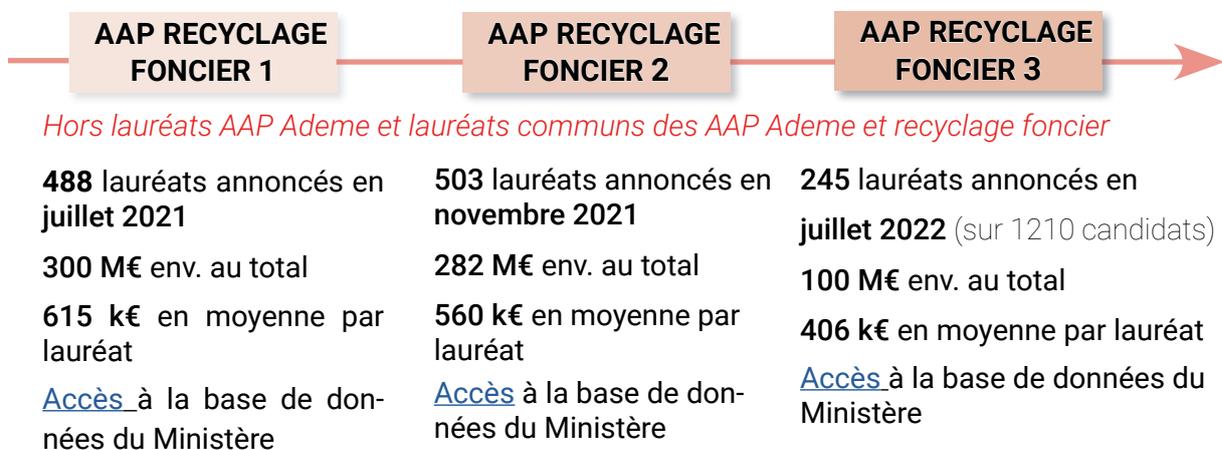
- Localisation du projet
- Surface de la friche
- Porteur du projet
- Programmation du projet
- Montant de subvention attribué...

- Nous avons recodé ces bases de données en créant de nouvelles catégories par regroupements (catégories de porteurs de projets, de programmation...).

Seules les données relatives aux lauréats des AAP recyclage foncier sont prises en compte dans ce bulletin. Les données liées aux lauréats des AAP de l'Ademe (travaux, études) ainsi qu'aux lauréats communs des AAP Ademe et recyclage foncier ne sont pas prises en compte.



CHIFFRES CLÉS DES 3 AAP RECYCLAGE FONCIER



Dans la partie suivante, nous avons confronté les critères de sélection annoncés dans les AAP recyclage foncier avec les résultats des projets lauréats.

2 CRITÈRES DE SÉLECTION DU FONDS FRICHES 2021-2022



CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

PROJETS ÉLIGIBLES (critères cumulatifs)

- **Le projet devait être mature** : maîtrise d'ouvrage, conditions de maîtrise du foncier, programmation et bilan économique connus
- **Le bilan devait rester déficitaire après l'étude des différents leviers d'optimisation** : autres subventions, augmentation de la densité...
- **Les dépenses ciblées par la subvention ne devaient pas avoir été engagées** (mais elles devaient pouvoir l'être à court terme)
→ Eligibilité des dépenses selon le type de projet
- **Le projet devait être compatible avec les règles européennes applicables aux aides d'Etat**
- **Pour une entreprise privée** : courrier d'accord de la collectivité compétente en matière d'urbanisme à fournir

• **Dépenses éligibles pour les projets immobiliers** : acquisition foncière (hors frais de notaire), études, travaux de réhabilitation de bâtiment existant et de remise en état de foncier.

Dépenses éligibles pour les projets d'aménagement : acquisition foncière (hors frais de notaire), études, travaux de remise en état du foncier et d'aménagement/construction, rémunération de l'aménageur.

• Dans le cadre de l'AAP recyclage foncier, les entreprises pouvaient bénéficier de subventions de l'Etat dans 2 cas de figure :

1. Le régime des *minimis* autorise les aides d'Etat à condition de respecter certains seuils : 500 k€ max. sur 3 ans pour les entreprises assurant un service d'intérêt économique général (SIEG) ; 200 k€ max. pour les autres entreprises.

2. Pour ne pas être limité à ces seuils, il est nécessaire de démontrer que l'un des 4 critères cumulatifs des aides d'Etat n'est pas rempli (cf. article 107 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne). La jurisprudence est complexe et abondante sur ce sujet. Cela génère un risque juridique pour les subventions accordées. L'intervention de juristes spécialisés est donc nécessaire pour sécuriser les montages de ces dossiers.

PROJETS NON ÉLIGIBLES

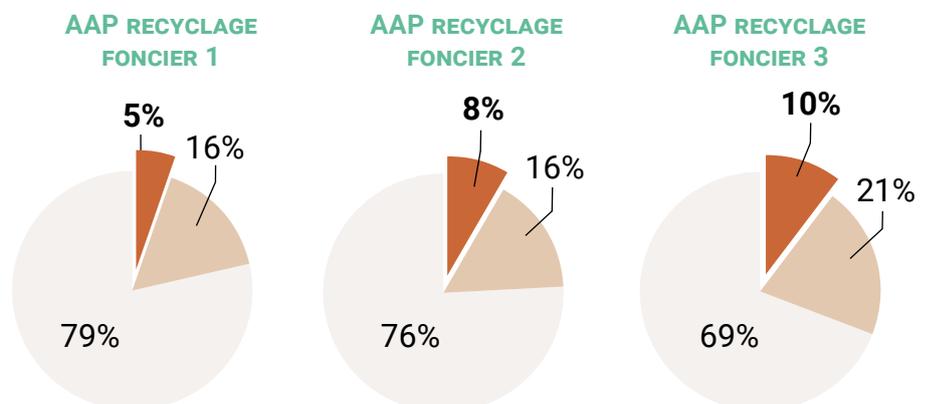
- Simple mise en conformité réglementaire
- Sans production ou réhabilitation de bâti
- Projets non inscrits dans un projet d'aménagement



PART DES SUBVENTIONS SELON LE PORTEUR DE PROJET

Pourcentages exprimés en fonction des montants de subventions attribuées

- Entreprises privées
- Bailleurs sociaux
- Autres acteurs (collectivités, établissements publics, sociétés d'économie mixte, associations, coopératives...)



La part des subventions attribuées aux entreprises privées a doublé entre la 1^{ère} et la 3^{ème} édition, passant de 5% à 10%. Celle dédiée aux bailleurs sociaux a fortement augmenté, passant de 16% à 21%. La part dédiée aux autres acteurs (collectivités publiques notamment), qui était fortement majoritaire lors de la 1^{ère} édition, est passée de 79% à 69%.



CRITÈRES DE PRIORISATION DES PROJETS

Lors de l'instruction des dossiers, les Préfets de région étaient invités à donner priorité aux projets :

Localisés dans des territoires en difficulté :

- > Marché dit détendu
- > Déprise économique ou commerciale
- > Quartiers prioritaires de la politique de la ville

Bénéficiaire de labels environnementaux :

- > EcoQuartier
- > HQE aménagement
- > NF Habitat
- > Bâtiments à énergie positive (BEPOS) et réduction carbone (E+C-)

Inscrits dans des dispositifs contractuels nationaux :

- > Action Coeur de Ville
- > Petites Villes de Demain
- > Territoire d'Industrie
- > Agence nationale pour la rénovation urbaine...



PART DES SUBVENTIONS EN FONCTION DE CES CRITÈRES

Pourcentages exprimés en fonction des montants de subventions attribuées

La part des subventions attribuées à des projets bénéficiant d'au moins un label environnemental a constamment progressé au cours des 3 éditions (de 36% à 45%).

La part des subventions attribuées à des projets inscrits dans au moins un dispositif contractuel national a également progressé (59% puis 71% puis 62%).

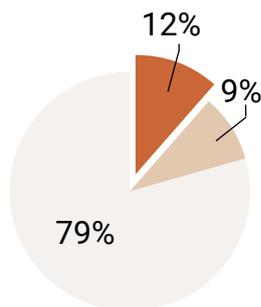


PART DES SUBVENTIONS SELON LA PROGRAMMATION

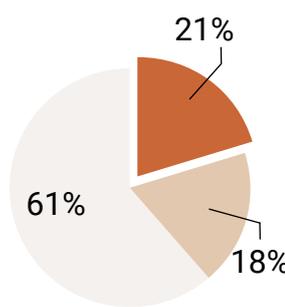
Pourcentages exprimés en fonction des montants de subventions attribuées

- 100% logements (libre et social)
- 100% activités (bureau, commerce, artisanat)
- Équipements publics et opérations mixtes (logement + activité)

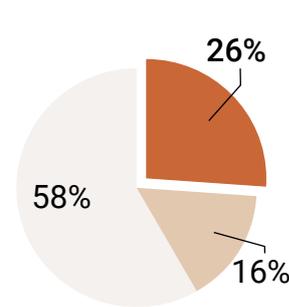
AAP RECYCLAGE FONCIER 1



AAP RECYCLAGE FONCIER 2



AAP RECYCLAGE FONCIER 3



La part des subventions attribuées aux projets de logements a fortement progressé entre la 1ère et la 3ème édition (de 12% à 26%). La part consacrée aux projets d'activités a également progressé fortement (de 9% à 16%). Dans le même temps, la part dédiée aux projets d'équipements publics et opérations mixtes a diminué (de 79% à 58%).

3 ORIENTATIONS POUR 2023

- Dans le cadre de la loi de finances 2023, promulguée le 30 décembre 2022, le Gouvernement a confirmé la mise en place d'un « Fonds vert » (Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires). Doté de 2 Md€ d'autorisations d'engagement pour 2023, il comporte 14 portes d'entrée, dont une dédiée aux friches.
- L'enveloppe consacrée au recyclage des friches devrait s'élever à 300 M€ environ d'autorisations d'engagement sur 2023. La nouveauté par rapport au Fonds Fiches 2021/2022, c'est qu'il n'y aura pas d'appel à projet (AAP) national.
- Dès janvier 2023, les collectivités et leurs partenaires publics ou privés peuvent présenter leurs projets de recyclage de friches aux guichets mis en place pour instruire les dossiers. Les préfets de région disposent d'une autonomie importante dans le choix des projets et l'affectation des crédits. Pour être éligibles, les projets doivent être rattachés à un projet de territoire et se traduire par un impact fort en matière de transition écologique.



L'équipe haRGENTIC est à votre disposition pour vous accompagner sur ces sujets :



<https://www.hargentic.fr>