

Les dispositifs d'accompagnement de la Région

*POUR LA REQUALIFICATION
DES ZONES D'ACTIVITES*

Journée DREAL Requalification des ZAE
Jeudi 22 septembre 2022 – DDTM 13



**RÉGION
SUD**
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



SRADDET

SRDEII

Plan Climat

Requalifier les
zones d'activités
économiques

Pourquoi ?

Sobriété foncière

Se concentrer sur la requalification des ZAE existantes,
c'est-à-dire pas d'aide à l'extension, pas d'aide à la création
Questionner la densification, la reconversion des friches

Optimisation des ZAE => parc d'activités

Penser la ZAE comme quartier durable
Structurer des filières, quelle stratégie de développement
économique pour le territoire ?

Transition écologique et adaptation au changement climatique

Accessibilité / modes actifs
Désimperméabilisation des sols, gestion des pluviales
Récupération de chaleur, gestion des déchets...

→ Le référentiel aménagement durable pour accompagner les territoires

APPROCHE INTÉGRÉE DES PROJETS ET OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Sobriété foncière/ Préservation des ressources, des espaces naturels, agricoles et forestiers

Confortement des centralités, renouvellement urbain, recyclage de friches

Connexion aux Transports collectifs en site propre et aux équipements

Méthodologie de projet
Approche environnementale de l'urbanisme
AMO / études spécifiques

Pilotage & Partenariats

Sobriété foncière

Bâtiment

Conception bioclimatique (performance énergétique, confort d'été, éco matériaux)
Energies renouvelables et de récupération

Gestion des risques
Lutte contre les îlots de chaleur urbains
Solutions fondées sur la nature et Biodiversité

Adaptation au changement climatique

PROJET D'AMÉNAGEMENT DURABLE

Habitat

Priorité à la rénovation énergétique
50% logement abordable
Lien emploi-logement

Qualité des espaces et équipements publics
Nature en ville
Urbanisme favorable à la santé (qualité de l'air, eau, sols et sonore)

Cadre de vie & Santé

Economie & Attractivité

Flux (énergie, déchet, eau)

Neutralité carbone (réduction de la consommation, production d'énergies renouvelables et de récupération)
Gestion des déchets
Gestion économe de l'eau

Aménagement commercial vertueux
Economie circulaire
Smart territoires
Stratégie économique territorialisée

Mobilité

Report modal et multimodalité
Conversion et efficacité énergétique des véhicules
Stratégie logistique

Organisation du référentiel

Approche par type de projet :

- Centre ancien
- Requalification d'une Zone d'activité économique (voir le détail en annexe 1)
- Quartier en reconversion



Accompagner les
collectivités à
requalifier leur
ZAE

Comment ?

Comment soutenir les EPCI compétents en matière de
développement économique qui portent les actions de
réhabilitation, requalification ou redynamisation de leur ZAE ?



Ingénierie

Dans le cadre des **Opérations
d'Intérêt régional (OIR)**, pour
structurer les filières
stratégiques économiques avec
divers outils d'accompagnement

Aménagement

Dans le cadre des Contrats
régionaux, avant les CRET,
aujourd'hui **Nos territoires
d'abord**, que la Région signe
avec les intercommunalités

Les OIR, un programme d'accélération des filières stratégiques en région Sud



Le cadre stratégique du SRDEII :

- Engager une **politique de spécialisation** au service des **filières d'avenir** pour gagner la bataille de l'innovation, de la croissance et de l'emploi.
- **Fédérer les acteurs** et **concentrer les moyens** financiers pour le développement de ces filières
- Faire émerger, accompagner et concrétiser des **projets structurant publics/privés** accélérateurs de ces filières



SCHÉMA RÉGIONAL
DE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE,
D'INNOVATION
ET D'INTERNATIONALISATION

« Provence-Alpes-Côte d'Azur
le pari de l'excellence : une stratégie de spécialisation
pour gagner la bataille de l'emploi »

Le SRDEII définit les filières stratégiques



De la stratégie à l'action opérationnelle



Les 8 OIR accompagnent et concrétisent leurs projets structurants

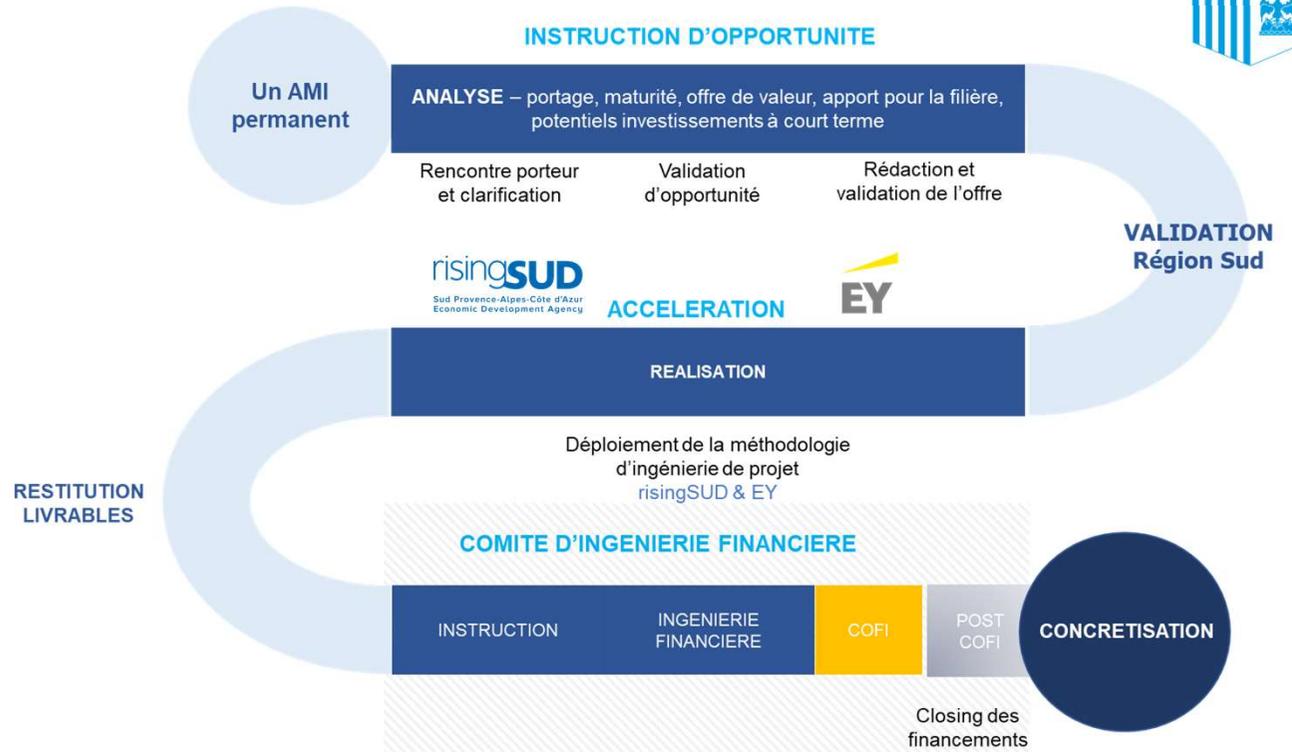


Le « plateau OIR », des accompagnements ad hoc pour les projets structurants



QU'EST-CE QU'UN PROJET STRUCTURANT ?

- Un projet à **vocation économique**
- **Ancré** sur le territoire régional
- Avec un fort **impact sur la filière** et l'écosystème
- De forts enjeux en terme d'**innovation** et d'**emplois**
- Qui nécessite une structuration et/ou un financement **multipartenarial public et privé**



3 à 4 mois



Le porteur de projet
Région Sud
risingSUD et EY

Le « plateau OIR », des accompagnements ad hoc pour les projets structurants



Stratégie filière

Positionnement économique
Etude de marché, complémentarité territoriale

Briques de services
Services aux entreprises et salariés

Stratégie d'attractivité adossée
Méthodologie, scope inversé

Exemples : PIICTO plug & Play – Fos-sur-mer, Friche industrielle Microship– Rousset, Arkema – Saint-Auban, PIAS – Salon-de-Provence

Bâtiment Totem

Traduction immobilière des besoins des entreprises
Formation, R&D, incubation, accueil d'entreprises

Business Plan
Modélisation économique et financière

Gouvernance et structuration juridique
Scenarii et interactions

Exemples : Pôle entrepreneurial – Carros, Pôle média Belle de mai – Marseille, Cercle Naval – Toulon,

Le Comité d'ingénierie financière des OIR : 2 par an, 200 à 300 partenaires financiers

La nouvelle politique contractuelle de la Région

➤ 29 contrats régionaux qui ont vocation à programmer sur 5 ans les opérations d'aménagement soutenues financièrement

- Des principes fondateurs adoptés par délibération du 25 février 2022
- Une politique plus ambitieuse visant à renforcer sa capacité à porter les objectifs du Plan climat et du SRADDET
- Un allongement de la durée des contrats de 3 à 5 ans
- La mobilisation des cadres d'intervention régionaux et appels à projet
- Un partenariat avec un ou plusieurs EPCI
- Six thèmes prioritaires :
 - Gestion et valorisation des déchets**
 - Stratégies patrimoniales / Maitrise de l'énergie / Réhabilitation logements**
 - Mobilité durable - Aménagement de modes actifs**
 - Energies renouvelables**
 - Sobriété foncière / aménagement durable**
 - Adaptation au changement climatique**

Un cadre d'intervention privilégié => **Aménagement durable** qui prévoit des aides régionales pour la requalification des ZAE conditionnées à la démarche Parc+

Aider les
collectivités à
requalifier leur ZAE

Quel soutien
financier ?

Acquisition foncière

Taux d'intervention maximum : 20 % du coût 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)

Etude pré opérationnelle

Taux d'intervention maximum : 40 % du coût HT correspondant aux coûts des études et des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (hors études réalisées en régie)

Travaux de requalification

Taux d'intervention : 10 % du coût HT comprenant le coût des travaux et le coût de tout équipement ou mobilier urbain déterminés a minima dans l'APS, ainsi que le coût de la Moe.

Bâtiments totem

Taux d'intervention : 30 % du coût HT

Quel bilan sur les 2 générations CRET ?

Types d'opération :

- Etude pré opérationnelle – thèmes hydraulique / aménagement / densification / désimperperméabilisation / reconversion de friches
- Acquisition foncière nécessaire à la réalisation des projets éligibles
- Travaux de requalification des voies et espaces publics, aménagement dédiés aux mobilités actives
- Réhabilitation / construction d'immeubles à vocation économique MO publique (pépinières, cités d'entreprises...)

7,5 M€ de subventions votées pour 33 projets aménagement
20 M€ de subventions votées pour 13 projets immobiliers filière OIR

Bilan des interventions de la Région CRET 1 et 2

Etudes
14 projets

Acquisition foncière
2 projets

Requalification ZAE
22 projets

amgts mobilité
7 projets

Équipement public
1 projet

Immobilier éco
13 projets

Appeler les
collectivités à
manifester leur
intérêt

Quoi ?

Comment mobiliser les EPCI compétents en matière de
développement économique sur les enjeux de foncier
économique et de reconversion des friches



AMI Sud Clés en main

Pour **recenser les fonciers**
industriels disponibles à court
terme et faciliter l'accueil
d'entreprises à vocation productive

AMI friches

Pour **identifier les friches** et
aider les EPCI à **les reconvertir**
au moyen d'études pré
opérationnelles

L'Appel à Manifestation d'Intérêt « Sud clés en main »



Objectifs

AAP national Sites clés en main = Simplifier la vie des entreprises françaises ou étrangères

AMI régional = **Rendre visible l'offre** d'accueil d'entreprises industrielles et **identifier les besoins d'accompagnement** des territoires

Cœur de cible :

- **maitrise foncière**, superficie minimum de **4000m² pour les terrains nus et de 2000m² pour l'immobilier industriel**
- Vocation **industrielle, R&D liée à l'industrie, logistique liée à l'industrie**
- Des **procédures** réglementaires et des études et autorisations environnementales **anticipées**
- Des sites **dépollués, aménagés, viabilisés et/ou construits disponibles** la vente ou à la location
- Des sites qui disposent d'un **environnement attractif pour les OIR et l'industrie**

Elargissement aux sites en devenir : une **offre foncière/ immobilière disponible à court terme** (<24 mois)

Mode opératoire



AMI ouvert pendant 24 mois, 2 vagues de sélection par an : fin septembre 2022, mars 2023, fin septembre 2023, mars 2024



Sélection en cascade : **des sites directement sélectionnés** et des **sites sélectionnés « sous réserves »** de progression en vue d'une prochaine relève



Porteurs : **tout acteur en charge de la promotion ou du développement économique** du territoire



Comité technique de sélection : services régionaux, ARBE, risingSUD, Préfecture de région, DREETS, DREAL, Banque des Territoires

L'Appel à Manifestation d'Intérêt « identification et reconversion des friches »



Objectifs

AAP national Fonds friches = équilibrer le déficit d'opération des projets de reconversion de friches (logement et économie productive)

AMI régional = **impulser la reconversion de sites en friche** nécessitant travail de détermination du projet et **accompagner financièrement** les territoires

Cœur de cible :

- **Volet stratégique et pré opérationnel de reconquête des friches** qui est complémentaire à celui de l'Etat
- Identification de plusieurs sites par EPCI dont les destinations potentielles **sont compatibles avec le Plan climat régional**
- Cible les EPCI en lien avec leur compétence mais une commune peut être éligible à l'aide régionale
- Vocation **prioritaire : des équipements de traitement des déchets et de production d'énergie renouvelables**
- Dépenses éligibles : diagnostics et relevés préalables, études pré opérationnelles ou de faisabilité et acquisition foncière

Élargissement possible des sites prioritaires : friches industrielles – urbanisme temporaire

Mode opératoire



AMI ouvert en deux phases => la première en 2021 puis la seconde en 2023, 2 vagues de sélection : octobre 2021, puis juin 2023 (à confirmer)



Sélection : **des sites sélectionnés** permettant aux EPCI ou aux communes de déposer une demande de subvention à la Région



Porteurs : **EPCI** du territoire pour l'acte de candidature à l'AMI, **EPCI et communes** pour les aides à l'acquisition foncière et / ou aux études



Comité technique de sélection : services régionaux, ARBE, EPF, DREAL

Merci de votre attention

**Direction de la Transition Energétique et des Territoires
Service Aménagement et Habitat**

Sandrine MARTINEZ
sanmartinez@maregionsud.fr

**Direction du Développement et du Financement des
Entreprises
Service Développement des Filières stratégiques**

Audrey BISCARAT
abiscarat@maregionsud.fr



Annexe - Le référentiel Aménagement durable

**Requalification d'une
Zone d'activité
économique**

Requalification d'une zone d'activité économique

Ancrage au territoire et stratégie économique

- S'assurer de la cohérence entre la stratégie régionale d'aménagement économique et la stratégie locale : complémentarité avec les projets existants en termes de filières notamment, confortement des potentiels locaux ; le cas échéant, adopter une stratégie de spécialisation des écosystèmes économiques en lien avec les Opérations d'intérêt régional
- S'assurer de la cohérence du projet avec les documents de planification et d'urbanisme : schéma de cohérence territoriale, plan de mobilité, plan local d'urbanisme intercommunal, plan de prévention des risques...
- Renforcer le lien emploi-logement-mobilité en favorisant l'accès des zones d'emploi aux salariés
- Veiller au raccordement très haut débit et intégrer des services numériques à valeur ajoutée (concertation, gestion des flux, mobilité...)

Quelle
méthode ?

Pour concevoir un projet durable de requalification de sa zone d'activité économique :

- > Se faire accompagner par une assistance à maîtrise d'ouvrage dédiée
- > Questionner l'évolution de la zone vers le quartier d'activités
- > S'inscrire dans la démarche de labellisation Parc + de l'ARBE

Requalification d'une zone d'activité économique 2/7

Foncier économique

S'assurer de la sobriété foncière, prioriser le recyclage foncier et la densification au détriment du bâtiment isolé

- Démarrer par un bilan des entreprises existantes (besoins en développement) puis du fonctionnement de la zone (image, foncier disponible, coûts d'entretien...) pour identifier le niveau / l'ambition de requalification d'un site
- Suivre les mutations foncières et s'attacher en priorité à la reconversion des friches industrielles, questionner la densification des parcelles et mutualiser les espaces (stationnement, espaces publics ou détente)

Déchets

Tenir compte du Contrat d'objectifs déchets dans le projet de requalification, décliner la stratégie opérationnelle intercommunale au niveau de la zone d'activités : collecte, tri, compostage, avec des espaces mutualisés

- Anticiper la gestion des déchets privés sur le site et voir l'opportunité de créer un équipement dédié
- Prévention/Economie de ressources et développement de l'économie circulaire : réemploi des matériaux de construction des bâtiments publics et privés, énergie de récupération (alimentation réseau chaud/froid), écologie industrielle, infrastructures favorisant le réemploi.

Enjeu partenarial

Associer les usagers, développer des partenariats (lutter contre le gaspillage, banques alimentaires...)

Requalification d'une zone d'activité économique 3/7

Attractivité économique

Favoriser l'innovation, intégrer le potentiel des technologies notamment numériques pour développer des services de proximité (services optimisés, concertation) et soutenir l'emploi

- Accompagner le déploiement du très haut-débit et de l'internet des objets
- Concevoir des projets mixtes pour offrir de nouveaux services aux entreprises : coworking, hôtels de logistique urbaine, tiers-lieux, notamment par les démarches d'urbanisme temporaire
- Soutenir les TPE/PME du territoire en facilitant leur accès à la commande publique : accompagnement, simplification des procédures, raccourcissement des délais de paiement, prise en compte de leurs contraintes...
- Favoriser les circuits-courts et inciter la réutilisation des produits et matériaux (« reverse logistic »)
- Encourager les synergies entre entreprises dans une logique d'écologie industrielle et territoriale (EIT) et la formation de réseaux d'entreprises facilitant le développement de partenariats, la mutualisation et l'impulsion de dynamiques communes à l'échelle de la zone d'activité économique : sujets des déplacements, matériaux, déchets...
- Proposer des actions d'insertion professionnelle pouvant favoriser l'accès et le retour à l'emploi en lien avec les besoins repérés sur le territoire et en partenariat avec les acteurs concernés

Requalification d'une zone d'activité économique 4/7

Énergie et Bâtiment

Promouvoir les objectifs de sobriété énergétique et de décarbonation de l'énergie : maîtrise des dépenses énergétiques, prise en compte du confort d'été, architecture bioclimatique

- Favoriser une approche globale de la Qualité Environnementale des Bâtiments : éco matériaux, performance
- Privilégier la réhabilitation des bâtiments existants et le recyclage de friches par rapport à la construction neuve
- Favoriser la production d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R): analyse du potentiel à l'échelle du projet d'aménagement et /ou du bâtiment

Quelle
méthode ?

- > S'inscrire dans la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen porté par EnvirobatBdm
- > Réaliser une étude de faisabilité par bâtiment
- > Donner la priorité aux énergies renouvelables thermiques pour le chauffage et le refroidissement
- > Miser sur les réseaux existants ou création de nouveaux réseaux
- > Privilégier l'autoconsommation et la consommation locale

Requalification d'une zone d'activité économique 5/7

Mobilité

Pour le transport de voyageurs et de marchandises, développer une mobilité bas carbone, résiliente, écologiquement soutenable pour tous, œuvrant à une diminution de l'empreinte environnementale

- Déployer une stratégie en faveur de la logistique du 1er et dernier km et de logistique inverse (diagnostic des besoins en lien avec les partenaires économiques) visant à proposer des solutions adaptées prenant en compte les questions de stockage, de service après-vente, de voiries, de numérique, de réutilisation...
- Favoriser l'intermodalité (vélo / marche / transport en commun) et un meilleur partage de la voirie au bénéfice des modes actifs : stationnements sécurisés, signalétique, consignes, bornes pour vélos à assistance électrique...
- Réduire la place de la voiture sur l'espace public, contraindre le stationnement et la vitesse, prévoir les stations d'avitaillement (bornes de recharge, GNV...)
- Accompagner les services à la mobilité en prenant appui sur des données et des solutions numériques

*Quelle méthode
partenariale?*

Elaborer un plan de déplacement inter-entreprise à l'échelle de la zone d'activité avec les entreprises et les collectivités

Requalification d'une zone d'activité économique 6/7

Adaptation au changement climatique et gestion des risques

Veiller à la préservation des ressources : gestion économe en eau, sobriété foncière et énergétique Favoriser les solutions d'adaptation fondées sur la nature

Nature et biodiversité

- Privilégier les continuités écologiques : création de trames et optimisation de celles existantes
- Réduire la pollution lumineuse et faire évoluer les bâtiments comme support de biodiversité
- Intégrer la nature dans l'aménagement des espaces publics avec a minima 20% de végétalisation en pleine terre, encourager le verdissement des parcelles privées
- Sélectionner des espèces variées, adaptées, non allergènes et anticiper la gestion de espaces verts

Quelle ingénierie ?

-> S'appuyer sur des professionnels : paysagiste diplômé d'Etat, écologue, assistance à maîtrise d'ouvrage qualité environnementale

-> Se référer aux espèces végétales inscrites dans la délibération régionale 21-314

Requalification d'une zone d'activité économique 7/7

Adaptation au changement climatique et gestion des risques (suite)

Lutte contre les îlots de chaleur

- A l'échelle du secteur à requalifier, établir un diagnostic de surchauffe urbaine avec des préconisations pour diminuer la température radiante du sol (désimperméabilisation, choix des matériaux de revêtement, végétalisation...) et intervenir sur les bâtiments (murs végétalisés, protection solaire, isolation...)

Vulnérabilité

- Prendre en compte des plans de prévention des risques et des diagnostics de vulnérabilité à l'échelle intercommunale et des bassins versants
- Améliorer la gestion des eaux pluviales : désimperméabilisation, solutions techniques alternatives (ex phyto épuration), stockage, filtration à la parcelle...

Quelle ingénierie ?

-> S'appuyer sur des études spécifiques (diagnostic de surchauffe urbaine notamment mené à différentes échelles) intégrant les questions d'aménagement, de gestion des risques, et de bâtiment.