

ANNEXE 1

Description technique détaillée du projet

Les réponses à cette annexe doivent être complétées directement en ligne,
sur la plateforme de dépôt des dossiers *Démarches simplifiées*:

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/fonds-friches-recyclage-foncier-2020-2021>

Sommaire

1. Présentation du projet.....	3
A- Programmation urbaine	
B- Stratégie opérationnelle	
C- Mode de réalisation	
D- Faisabilité réglementaire	
E- Plan de financement	
2. Description de la friche actuelle.....	9
3. Gouvernance du projet.....	11
4. Critères d'évaluation du projet et de son taux de financement.....	12
5. Liste des pièces justificatives à joindre impérativement au dossier.....	15

Les informations à compléter dans ce document seront fonction de la maturité du projet.

1. Présentation du projet

Nom du projet

.....

Porteur de projet

.....

Identification de son représentant légal :

Identification de la personne mandatée pour déposer la demande de subvention :

.....

Lieu de réalisation

Région :

Département :

Commune :

Document à joindre ici : un plan de localisation pour identifier l'emprise du site de projet et la superficie de la friche sur ce site

Etat d'avancement du projet, par étape.

- Phase études. *Préciser les dates de remise des études :*
- Phase travaux. *Préciser la date prévisionnelle de début des travaux :*
- Phase réception / mise en service. *Préciser la date prévisionnelle :*

Le recyclage d'une friche peut s'inscrire dans une opération globale d'aménagement, dont le bilan reste déficitaire. Dans ce cas, vous détaillerez les échéances des dépenses relatives au recyclage des secteurs en friche :

- Préciser la ou les dates de remise des études :*
- Préciser la ou les dates des acquisitions du foncier à recycler :*
- Préciser les dates de commencement des travaux de démolition, de dépollution et d'aménagement :*
- Préciser la date de réception de l'action de recyclage:*

A- PROGRAMMATION URBAINE

Présentation synthétique du projet et de ses intentions :

.....

.....

.....

Insertion du projet dans le territoire

Expliciter la cohérence du périmètre d'aménagement (par rapport au programme, aux limites foncières, à la dureté foncière), les liaisons du projet avec la trame viaire et paysagère, l'adéquation des équipements publics (et leur renforcement éventuel), le respect des documents de planification, de programmation et d'urbanisme notamment s'agissant des règles de gabarit (et le cas échéant le besoin de les adapter).

.....

.....

.....

Documents à joindre ici : un plan masse et le cas échéant, un plan guide prévisionnel

Superficie du site de projet (en ha) :

Superficie des secteurs en friche sur ce site (en ha) :

Densité bâti du projet (SDP / surface du projet), en distinguant la densité brute¹ et la densité nette² :

Nature et surface des aménagements prévus au projet :

Logements

	Nb de logements	<i>Dont sur les secteurs de friches faisant l'objet de la demande de subvention</i>	Surface de plancher en m ²	<i>Dont sur les secteurs de friches faisant l'objet de la demande de subvention</i>
Logements sociaux (logements locatifs sociaux, en accession sociales ou apparentés tels que définis au L.302-5 du CCH)				
<i>dont logements en résidence sociale</i>				
Logements libres				
TOTAL				

Activités économiques

	Surface de plancher en m ²	<i>Dont sur les secteurs de friches faisant l'objet de la demande de subvention</i>
Activités commerciales		
Activités artisanales, industrielles ou logistiques		
Bureaux		
Autres (à préciser) :		
TOTAL		

¹ se rapporte à l'ensemble des espaces constituant la surface d'étude, et comprend donc les équipements publics, les voiries et les espaces verts construits dans la surface d'étude.

² prend en compte l'ensemble des surfaces occupées par une affectation spécifique, sans y intégrer les espaces publics. Elle concerne donc les logements, les activités, les commerces et autres équipements.

Equipements publics

	Surface au sol en m ²	<i>Dont sur les secteurs de friches faisant l'objet de la demande de subvention</i>	% de la superficie totale du projet	<i>Dont sur les secteurs de friches faisant l'objet de la demande de subvention</i>
Equipements publics				
Dont Espaces publics (places, voiries, etc.) hors espaces verts				
Dont Espaces verts publics (parcs, jardins, noues, etc.)				
TOTAL				

B- STRATEGIE OPERATIONNELLE

Maîtrise foncière

Le porteur de projet est-il propriétaire des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ?

Oui Non En partie (expliquer)

.....

- **Si oui,**

quelles ont été les conditions de prise en compte du coût estimé des travaux de recyclage de la friche lors de la vente des terrains concernés par le précédent propriétaire ?

.....

.....

quelle est l'origine des parcelles avant achat ?

privée publique En partie (expliquer)

En cas d'intervention d'un EPF avant achat, préciser le montant des éventuelles minorations pratiquées par l'EPF.

.....

-
- **Si non**, quelles sont les procédures de maîtrise foncière prévues ?

Par des outils de maîtrise foncière

A l'amiable Par l'expropriation Par préemption

Par des outils de portage foncier

Par un tiers : préciser

A quelle échéance la maîtrise foncière sera-t-elle réalisée ?

.....

Outils d'aménagement

Quels sont les outils de financement des équipements publics le cas échéant prévus ?

TA TA majorée (TAM) PUP cas d'une ZAC

Préciser les échéances de mise en œuvre :

Quels sont les outils de division foncière le cas échéant prévus ?

Division foncière PCVD Lotissement ZAC

Préciser les échéances de mise en œuvre :

Construction

Quelles seront les modalités d'autorisation de construction ?

Autorisation d'urbanisme PCVD (permis de construire valant division) Co-titularisation

Préciser les échéances de mise en œuvre :

Quelles seront les modalités de vente ?

VEFA CCMI (contrat de construction maison individuelle) Bail Autres

C- MODE DE REALISATION

Pour les maîtrises d'ouvrage publiques,

- Lorsque le maître d'ouvrage souhaite réaliser lui-même le projet, quel est le mode de réalisation retenu ?
 - En régie simple
 - Avec l'appui d'un AMO. Préciser
 - Avec une délégation de mandat. Préciser le mandataire et le contenu du mandat

- Lorsque le maître d'ouvrage ne souhaite pas réaliser lui-même le projet, quel est le mode de réalisation retenu ?
 - Par cession avec charges d'intérêt général
 - Par une concession d'aménagement. Préciser le concessionnaire :
 - Par un autre mode. Préciser :

Pour les maîtres d'ouvrage privés, quel est le mode de réalisation retenu ?

- Portage privé
- Par une concession d'aménagement. Préciser le concessionnaire :
- Par un bail à construction. Préciser le preneur :
- Par un autre mode. Préciser :

Il est rappelé qu'un accord de la collectivité compétente en matière d'urbanisme devra être porté au dossier de candidature, ainsi que, le cas échéant, l'accord du concessionnaire ou du bailleur. L'éligibilité du projet sera conditionnée au respect du régime des aides d'Etat.

D- FAISABILITE REGLEMENTAIRE

Quelles sont les procédures administratives nécessaires à la bonne réalisation du projet ?

- Autorisations d'urbanisme – Préciser
- Mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU)
- Archéologie Préventive
- Autorisation environnementale – Préciser (ICPE/régime, IOTA/régime, dérogation espèces protégées, défrichement ...)
- Evaluation environnementale – Préciser (systématique, au cas par cas, non soumis)

- Etude de sécurité et de sûreté publiques (ESSP)
- Etude d'énergie renouvelable (ER)
- Autres : ... (préciser).

Préciser si certaines de ces autorisations ne sont pas encore délivrées et le cas échéant, les échéances prévisionnelles de délivrance

.....
.....

E- PLAN DE FINANCEMENT

Le bilan d'opération complet devra être porté au dossier, conformément au modèle porté à l'annexe 2.

Total des dépenses :

Pour les projets s'inscrivant dans une opération globale d'aménagement, préciser les dépenses directement imputables à l'action de recyclage (étude, acquisition, travaux) des secteurs en friche :

Total des recettes :

Dont subventions publiques :

Déficit de l'opération :

Montant de la subvention demandée :

Pour les MOA publics, précisez la part d'autofinancement :

- Le projet est-il également candidat à l'AAP de l'Ademe relatif à la reconversion de friches industrielles polluées issues de sites ICPE ou miniers ?

oui non

Si oui, les pièces constitutives du dossier déposé à l'AAP « reconversion des friches polluées » peuvent être également déposées sur la plateforme Démarches simplifiées.

Quels sont les prix de sortie des logements libres et en accession sociale le cas échéant (par typologie de logement) ?

.....
.....

- Comment s'explique le déficit de l'opération ?

Expliciter les principaux postes de bilan conduisant à ce déficit (foncier, dépollution, recettes de charges foncières...).

Si le surcoût est la résultante d'un aléa majeur survenu en cours d'opération, indiquer la nature de cet aléa et le montant exact du surcoût associé.

.....
.....

- Quels scénarios d'optimisation de la programmation ont été envisagés avant de solliciter le fonds friches (densité, programmation, qualité urbaine, prix de commercialisation ...) ?

Préciser quels sont les points structurellement bloquants

.....
.....

2. Description de la friche actuelle

Nature de la friche en termes de bâti

- Bâti
 Non bâti (terrain nu)

Nature de la friche

- Friche urbaine
 Friche industrielle ou minière
 Friche commerciale
 Friche portuaire, aéroportuaire, routière, ou ferroviaire
 Friche militaire
 Friche administrative ou hospitalière
 Autres : précisez :

La friche comprend-elle des éléments à caractère patrimonial ?

- Oui : Préciser..... Non

La friche est-elle polluée ? (sols, eaux souterraines)

Oui Non

Si oui, joindre ici

- un plan de gestion³ récent avec, outre un schéma conceptuel et un bilan coûts avantages :
- Plan de maillage précis avec indication des points de sondage (faisant apparaître les structures et infrastructures existantes au moment des campagnes d'échantillonnage et précisant les parcelles cadastrales) ;
 - Cartographie des zones impactées à traiter bien délimitées (superposant ces zones au plan masse du projet et précisant les parcelles cadastrales).
- un plan de conception des travaux (le cas échéant).

Existe-t-il un responsable de la pollution identifié et/ou pouvant être réglementairement astreint à supporter les coûts de dépollution, conformément au principe du « pollueur-payeur » (vérification auprès des autorités compétentes) ?

Oui Non

Préciser :

.....

Est-ce un site ICPE ou minier ?⁴

Oui Non

Date à laquelle la friche est apparue :

Préciser la date à partir de laquelle l'abandon du site a été constaté ou que la vacance s'est significativement développée

.....

Récapitulatif de l'historique connu du site :

Précisez : propriétaires successifs, activités exploitées sur le site, opérations de sécurisation du site, pollutions connues, procédures engagées pour dépolluer, références BASIAS/BASOL⁵

.....

3 conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués mise en place par le Ministère en charge de l'environnement <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites-et-sols-pollues>

4 Site relevant respectivement du 1^{er} alinéa de l'article L. 556-1 du Code de l'environnement ou auquel il a été donné acte de l'arrêt des travaux conformément à l'article L. 163-9 du Code minier.

5 <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias/donnees/> et/ou <https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instructions>

.....

Dans le cas d'un terrain nu, expliquer le cas échéant quand et dans quel contexte la démolition est intervenue

.....

.....

.....

3. Gouvernance du projet

- Une structure de pilotage associant les parties prenantes en amont du projet (maître d'ouvrage, institutions publiques, société civile, riverains, autres acteurs et structures locaux potentiellement impactés par le projet) a-t-elle été mise en place ?

Oui Non

Si oui, préciser la composition de la structure de pilotage

.....

- Cette gouvernance renvoie-t-elle aux dispositifs de gouvernance de l'ORT, du PPA ou à d'autres programmes nationaux de cohésion des territoires (Territoires d'industrie, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, politique de la ville, OPAH, NPNRU)?

Oui Non

Préciser :

.....

.....

- Une direction de projet a-t-elle été mise en place au sein des équipes du porteur de projet ?

Oui Non

Préciser :

.....

4. Critères d'évaluation du projet et de son taux de financement

A- Lorsqu'une collectivité est maître d'ouvrage, quelles sont les capacités financières de cette collectivité ?

Indiquer

- La durée globale de remboursement de la dette de la collectivité :
- La capacité d'autofinancement net moyenne sur 3 ans :

Tout autre élément pourra être utilement indiqué ici :

.....

.....

.....

B- Fragilité territoriale

Quelques indicateurs pourront être donnés ici pour qualifier utilement la fragilité territoriale (à titre d'exemples, le taux de vacance et son évolution, l'évolution démographique, le taux de chômage et son évolution).⁶

.....

.....

.....

C- Contexte du projet

L'opération est-elle située dans le périmètre d'un autre programme ?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Action cœur de ville (ACV) | <input type="checkbox"/> Réinventons nos cœurs de ville |
| <input type="checkbox"/> Opération de revitalisation territoriale (ORT) | <input type="checkbox"/> Territoires d'industries |
| <input type="checkbox"/> Projet partenarial d'aménagement (PPA) | <input type="checkbox"/> Quartier prioritaire de la Ville (QPV) |
| <input type="checkbox"/> Petites villes de demain (PVD) | <input type="checkbox"/> Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) |
| <input type="checkbox"/> NPNRU | <input type="checkbox"/> Autres : préciser |

Localisation du projet vis-à-vis des zones de tension du marché locatif, conformément au zonage ABC ⁷

- Zone Abis Zone A Zone B1 Zone B2 Zone C

⁶ Pour les projets de revitalisation économique, l'Observatoire des territoires, animé par l'ANCT, pourra être utilement consulté : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

⁷ <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

Classement de la ville en matière de densité, conformément au régime d'aides mis en place dans le cadre du plan de relance pour encourager la construction durable⁸

1 2 3 4 5

A la Réunion, les villes de Saint-Denis, Saint-Louis, Saint-Pierre, Saint-Paul, Sainte-Marie sont en catégorie 2, les autres villes en catégorie 4.

D- Critères relatifs à l'exemplarité du projet en matière de développement durable

Cette analyse pourra s'appuyer utilement s'appuyer sur la grille de questionnement de la norme ISO37101, permettant de mettre en regard les 6 finalités du développement durable (résilience, bien-être, préservation de l'environnement, utilisation rationnelle des ressources, attractivité, cohésion sociale) avec 12 domaines d'action pré-définis.

Le cas échéant, joindre ce document d'analyse ici.

.....

.....

.....

L'opération fait-elle l'objet d'un label ou d'une certification en matière de développement durable ?

- Ecoquartier – Préciser l'Etape (1 à 4)
- HQE™ Aménagement
- Démarche AEU2
- Norme ISO 37101
- NF Habitat
- Autres : préciser

Présenter les engagements environnementaux, le cas échéant, lorsqu'ils sont pertinents pour le projet :

Thème	Libellé de l'indicateur	Définition	Performance
Sobriété énergétique	performance E+C- (énergie/carbone)	% des surfaces bâties répondant au moins aux performances E2C1	

Economie circulaire	Part des terres excavées réemployées	terres réemployées / terres excavées	
	Valorisation des déchets de chantier pour la construction (hors terres)	% de la masse totale des déchets générés valorisée	
	Recours aux matériaux biosourcés ou géosourcés dans les bâtiments	% de surfaces de plancher globales (logements, bureaux, commerces)	
Biodiversité	Coefficient de biotope par surface ⁹	surfaces favorables à la biodiversité / surface totale de l'opération	
Sobriété foncière	% de nouvelle artificialisation	surfaces nouvellement artificialisées / surface totale d'emprise du projet	
	Artificialisation ¹⁰ évitée grâce à ce projet	Surface bâtie sur l'emprise du projet	

E- Stratégie du territoire en faveur de la trajectoire « zéro artificialisation nette » ?

Dans quelle mesure le territoire s'engage-t-il dans une stratégie foncière sobre ? dans une stratégie de recyclage des friches ou de renouvellement urbain ? De revitalisation de tissus urbains constitués ? Des opérations de surélévation de bâtiments ou de densification sont-elles par ailleurs programmées ou en cours de réalisation ?

.....

.....

Si le projet génère de l'artificialisation, mentionner dans quel volume / quelle proportion et le justifier :

.....

.....

F- Modalités de concertation et de participation du public mises en œuvre sur ce projet

.....

.....

.....

G- Retombées directes de l'opération, en matière d'emplois

9 <https://www.o2d-environnement.com/wp-content/uploads/2017/12/coefficient-de-biotope-ademe.pdf>

10 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.

Préciser le nombre d'emplois générés par le projet (phase travaux) :

Préciser le nombre d'emplois d'insertion générés par le projet (phase travaux) :

.....

Préciser le nombre d'emplois maintenus ou à créer, dans le cas de projets de revitalisation économique :

5. Liste des pièces justificatives à joindre impérativement au dossier

- Sur la description du projet :
 - Tout élément de présentation du projet, utile à sa bonne compréhension
 - Tout élément photographique, schéma ou autre plan
 - Tout document présentant les intentions de la collectivité ou du porteur de projet (délibérations, plans de financements, études techniques et financières, planning de l'opération, etc.)
 - Pour les projets de requalification à vocation économique, Tout document, donnant à voir la place/l'inscription de la friche requalifiée dans la stratégie locale économique, foncière et immobilière (par exemple : schéma d'accueil des entreprises, diagnostic ou projet de territoire ou stratégie de développement économique disponibles ou en cours de lancement)

- 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, mais également le déficit de l'opération et le montant de subvention demandée et de son pourcentage (**obligatoire**)

Dans le cas d'une concession d'aménagement, les bilans d'aménagement contractualisés doivent également être portés au dossier.

- 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 (**obligatoire**)

- 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) (**obligatoire**)

- Un relevé d'identité bancaire du porteur de projet au format pdf (**obligatoire**).

- 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 (**obligatoire**).