



Direction Villes et Territoires Durables
Service Friches Urbaines et Sites Pollués

Aides à la décision relatives à la reconversion des friches urbaines

OBJET

Cette note a pour objet d'apporter des précisions sur les orientations privilégiées par l'ADEME lors de l'instruction des demandes d'aide à la décision, relevant du système d'aides à la réalisation (délibération du CA n° 14-3-4 du 23 octobre 2014), dans le domaine de la reconversion des friches. Elle s'inscrit en complément de la délibération accessible sur le site internet de l'ADEME

Edition : août 2016

Responsables : Direction Villes et Territoires Durables/Service Friches Urbaines et Sites Pollués

Le contexte

Afin de répondre aux enjeux sur l'énergie et le changement climatique des projets urbains en limitant l'étalement urbain et ses conséquences en matière de déplacement, et de participer à l'économie de la ressource foncière. **Il s'agit pour l'ADEME de faciliter le recyclage foncier et notamment le foncier potentiellement pollué pour en donner un nouvel usage, tout en faisant que les opérations de reconversion soient des opérations maîtrisées au regard des risques sanitaires.**

La valorisation de la ressource foncière constituée par les sites pollués représente donc une des clés pour répondre à l'enjeu de l'économie du foncier.

L'ADEME considère que les étapes amont de décision dans les stratégies de planification urbaine puis sur le projet de reconversion sont primordiales pour une bonne maîtrise de ces projets et éviter ou limiter les aléas qui peuvent amener à ralentir voire empêcher le réaménagement de la friche.

Ces décisions s'appuient sur des outils méthodologiques rigoureux et des études complexes qui permettent d'analyser les risques sanitaires et environnementaux des sites envisagés pour une réhabilitation et d'assurer que le futur usage du site soit compatible avec l'état des milieux.

Il s'agit donc de faciliter le développement de projets en renouvellement urbain par la reconversion de friches dans le cadre d'une approche maîtrisée et renforcée en termes de santé publique, de sécurité, de risques environnementaux et d'enjeux énergétiques ou climatiques, au-delà des obligations réglementaires.

La nature des projets en terme d'enjeu et d'exemplarité pour le territoire sont par ailleurs des éléments importants d'appréciation pour la définition d'une aide de l'Agence.

1. Les décisions accompagnées en priorité au titre du système d'aide

Est privilégié le soutien aux démarches méthodologiques et à l'apport d'expertise auprès des maîtrises d'ouvrage, notamment en incitant à l'utilisation des outils méthodologiques recommandés par le Ministère et élaborés avec l'ADEME et en priorisant la qualité des projets.

- **L'anticipation de la gestion des pollutions potentielles** présentes sur les friches dans les stratégies de territoires, en amont des projets opérationnels de reconversion, étape pour laquelle il s'agit d'accompagner l'acquisition, la mise à disposition et le partage des informations relatives à la caractérisation des pollutions, de leurs transferts et impacts ainsi qu'à la gestion des terres à excaver
 - ⇒ Soutien aux IHU et aux démarches amont à l'échelle de grands territoires

L'Inventaire Historique Urbain vise, par un travail documentaire approfondi, un repérage précis des surfaces potentiellement polluées. Par son rôle de planification, il joue un rôle clé dans l'anticipation des risques lors des opérations de reconversion.

Indispensable pour faire connaître l'intérêt de la démarche de requalification des fonciers dégradés et lever les blocages localement, il paraît pertinent d'inciter davantage à l'élaboration des IHU et de relier autant que possible ce soutien à l'élaboration d'un SCOT ou d'un PLU, pour intégrer la prise en compte de la pollution des milieux dès la planification urbaine.
 - ⇒ Le soutien à la prise en compte de la pollution des sols dans des cartographies et SIG permettant de mieux anticiper les risques de pollution peut aider à ce même objectif et peut trouver sa pertinence auprès des petites et moyennes collectivités. Ces travaux s'inscrivent en complémentarité des données existantes dans les bases de données établies par l'Etat et des futurs SIS (secteur d'information sur les sols) prévus par l'article 173 de la loi ALUR.
- **La conduite de la phase opérationnelle des projets d'aménagement**, étape pour laquelle il s'agit d'accompagner la décision permettant le déclenchement du projet et la définition d'un nouvel usage du site compatible avec l'état des milieux, et donc d'aider à définir les mesures de gestion des pollutions et des terres excavées permettant la maîtrise des impacts sanitaires et environnementaux.
 - ⇒ Soutien aux **plans de gestion** et diagnostics associés

Le plan de gestion permet, en tenant compte des spécificités du site et de son environnement ainsi que des caractéristiques du projet de reconversion, de déterminer les différentes options de gestion de la pollution du site.

Le plan de gestion, dont le diagnostic en est la première étape, constitue donc la pièce maîtresse support à la décision pour rendre compatible l'état de l'environnement du site (ou des milieux) avec le nouvel usage choisi. Sa qualité est indispensable à la maîtrise des risques de l'opération de reconversion. Son soutien est à privilégier en priorité lors de l'accompagnement des opérations de reconversion.

Un soutien au diagnostic seul n'est envisageable, dans l'objectif de faciliter la reconversion des friches, que s'il s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain.

Les plans de gestion des terres excavées font partie des plans de gestion qui peuvent être accompagnés.
 - ⇒ Un soutien à un **IEM (Interprétation de l'Etat des Milieux)** peut être retenu **si cet IEM s'inscrit en complémentarité d'un plan de gestion** pour l'analyse à l'extérieur du site des impacts potentiels liés à la pollution du site sur lequel le projet de reconversion s'inscrit.
 - ⇒ Soutien aux prestations **d'AMO spécialisée « sols pollués »**

Le soutien à une AMO contribue à accroître la qualité des études.

Par contre, il ne paraît pas retenu d'apporter un soutien à des prestations d'AMO pour des industriels qui se situent dans un contexte de cession et vente de terrain.
 - ⇒ Soutien aux **études de faisabilité et essais pilotes**

Eventuellement un soutien peut être proposé afin de favoriser les mesures de traitement plus exemplaires (in situ ou sur site), des essais pilotes permettant de consolider les mesures prévues par le plan de gestion et sécuriser l'opération en phase travaux.
 - ⇒ Soutien à des **conseils juridiques**

Un tel soutien peut être accordé à titre exceptionnel.

2. Ce qui n'est pas éligible au système d'aide ou considéré non prioritaire

Ne peuvent être soutenues les études de caractérisation des pollutions demandées par les services de l'Etat, notamment dans le cadre de pollutions dites historiques (pollutions liés au stockage ou utilisation d'armes chimiques en période de guerre...), et les études de l'Etat relatives à la mise à disposition d'information publique (inventaire pour Basias, par exemple).

De plus, ne sont pas considérés comme prioritaires pour un soutien au titre du dispositif d'aide :

- Les prestations d'AMO pour des industriels qui se situent dans un contexte de cession et vente de terrain.
- Les plans de gestion conduit par des industriels en activité
- Les campagnes de surveillance des milieux
- Les diagnostics isolés d'un plan de gestion ou d'un enjeu de renouvellement urbain
- Les IEM (Interprétation de l'Etat des Milieux), réalisés seuls, sans complémentarité à un plan de gestion, à propos de sites pour lesquels il n'est pas prévu un changement d'usage des sols
- Et plus globalement, les études liées à des projets qui ne s'inscrivent pas dans une dynamique de recherche de nouveaux usages aux sites et fonciers étudiés

3. Les territoires concernés

- Les territoires en renouvellement urbain :

Sont soutenues en priorité les interventions contribuant au renouvellement urbain - a contrario de l'extension urbaine - dans le cadre d'une définition qui reste à apprécier au cas par cas. Il ne s'agit donc pas forcément d'opérations situées uniquement en centre d'agglomération ni d'opérations dont le futur usage prévu consiste en du logement.

La notion de renouvellement urbain est appréciée dans son ensemble en resituant l'usage de la friche dans la stratégie urbaine locale.

La notion de renouvellement urbain varie en fonction des contextes locaux :

- ⇒ Renouvellement urbain en milieu urbain dense.
- ⇒ Renouvellement urbain en tenant compte des zones semi-rurales, en grande couronne d'agglomération, ou zones périurbaines
- ⇒ Renouvellement urbain sur les secteurs à faible pression foncière.
- ⇒ Renouvellement urbain sur des territoires au tissu urbain lâche pour inciter à une densification.
- ⇒ Renouvellement urbain dans les petites villes anciennement industrielles, ou dans les petites communes soumises à l'extension urbaine.
- ⇒ Les réhabilitations à usage économique et industriel (et non d'habitat) ou pour d'autres usages (implantation d'EnR, biomasse à valorisation énergétique, espaces naturels et biodiversité, itinéraire pédagogique sur l'environnement..) font partie des projets possibles s'ils s'inscrivent dans un projet de territoire.

- Les sites sur lesquels l'ADEME a réalisé une intervention en tant que maitrise d'ouvrage.
- Les territoires en démarche PCET/PCAET/TEPCV

Cette situation peut être l'occasion d'articuler l'opération avec une démarche d'accompagnement plus large auprès du territoire dans le cadre du dispositif d'aide aux programmes d'actions des relais de l'Agence.

4. Modalités d'instruction

Les demandes d'aide sont à adresser par les bénéficiaires aux Directions Régionales de l'ADEME qui en assurent l'instruction. La demande d'aide doit être adressée avant tout démarrage des études.

Les aides de l'ADEME ne présentent pas de caractère systématique. Chaque demande d'aide fait l'objet d'une instruction spécifique, suite à son dépôt auprès de l'ADEME. Le taux d'aide, et par conséquent le montant de l'aide accordée, peut varier selon l'intérêt du projet, dans la limite des intensités d'aide maximales définies. Il est conseillé de prendre contact auprès de la Direction Régionale concernée pour faire préciser les critères d'éligibilité au regard du projet envisagé.

5. Les assiettes maximales et intensité maximales de l'aide

Le soutien à la décision dans le domaine de la reconversion des friches s'inscrit en priorité au niveau de l'étude d'accompagnement de projet tel que défini dans la délibération du CA n° 14-3-4 du 23 octobre 2014.

Les assiettes et intensité maximales de l'aide seront celles définies par cette même délibération. En fonction de l'ampleur du projet et des niveaux d'études, une modulation du taux d'aide est réalisée.

Tableau issu de la délibération du CA n° 14-3-4 du 23 octobre 2014 en page 2 :

	Intensité maximum de l'aide de l'ADEME				Plafond de l'assiette
	Bénéficiaires dans le cadre d'une activité économique			Bénéficiaires dans le cadre d'une activité non économique	
	PE	ME	GE		
Etudes de diagnostic					50 000 €
Etudes d'accompagnement de projet	70 %	60 %	50 %	70 %	100 000 €

* PE = petite entreprise, ME = moyenne entreprise, GE = grande entreprise

6. L'éco-conditionnalité des aides

Conformément au système d'aide validé par le CA sur les aides à la décision, les aides pour les prestations, ci-dessous ne seront accordées que si les prestataires bénéficient de référencements indiqués de qualité dont la preuve est à apporter au moment du dépôt de la demande d'aide.

Concernant la reconversion des friches, le référencement considéré conforme est donc : la certification conforme à la norme NF X31-620.

La présentation des références techniques sur les 3 dernières années correspondant à l'exécution de prestations similaires ou une démonstration de la capacité de la société à réaliser de telles prestations pourront être considérés comme suffisants pour permettre d'accéder au dispositif d'aide de l'ADEME. Pour chacune des références doivent alors être précisés la nature des prestations réalisées, le montant des prestations, le nom du client et la date de réalisation.

Il revient par contre aux potentiels bénéficiaires publics la responsabilité de définir les critères de sélection des candidatures et/ou des offres dans le cadre de leurs procédures de mise en concurrence.