

Rapport du Président

Séance Publique du
mercredi 9 décembre 2009

Service instructeur

Service du Développement
économique, de l'Enseignement
Supérieur et du Tourisme

2^{ème} **Commission**

N° CG-2009-5-2-9

Service consulté

**POLITIQUE DE SOUTIEN EN FAVEUR DES FRICHES
MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF COMMUN AVEC LA REGION ALSACE ET LE
DEPARTEMENT DU BAS-RHIN**

Résumé : *Le Schéma Régional de Développement Economique a confirmé la volonté de la Région Alsace et des deux Départements alsaciens de coordonner les politiques en faveur du développement économique. Après avoir mis en place un guichet unique pour les artisans, harmonisé les politiques départementales liées aux bâtiments relais et coordonné l'offre régionale et départementale en faveur des pépinières et des hôtels d'entreprises, il est proposé le rapprochement des politiques en faveur des friches.*

Contexte

Le Département du Haut-Rhin intervient depuis 1992 pour apporter un soutien aux collectivités publiques qui s'engagent dans les réhabilitations de friches. Cette politique volontariste a permis de valoriser les potentiels immobiliers et fonciers de nombreux sites industriels désaffectés pour lesquels les partenaires privés n'étaient pas intéressés.

Pour traiter ces friches, les territoires sont amenés à mobiliser des moyens importants afin de répondre aux enjeux économiques, sociaux et urbains considérés comme prioritaires.

Au vu de l'accélération des fermetures de sites liées aux restructurations, de la pression foncière de plus en plus forte pour accueillir les entreprises, les friches doivent être considérées comme des opportunités pour créer de nouvelles dynamiques collectives.

Afin de valoriser davantage les potentiels immobiliers et fonciers de ces sites et permettre la réalisation de projets innovants et susceptibles d'impulser une dynamique de création de valeurs, la Région et les deux Départements alsaciens ont souhaité, dans le prolongement du Schéma Régional de Développement Economique (SRDE), un rapprochement de leurs politiques « Friches ».

L'accompagnement prévu permet de fédérer les acteurs locaux pour définir un véritable projet de reconversion.

La collaboration entreprise avec l'ensemble des partenaires dont le CAHR et l'ADIRA a conduit à une harmonisation des politiques régionales et départementales avec néanmoins des particularités spécifiques liées notamment au type de friches et à leur localisation.

Les moyens mobilisés pour accompagner les maîtres d'ouvrage impliquent la définition d'un véritable projet de reconversion qui peut porter notamment sur l'accueil d'entreprises, de logements, d'équipements sociaux ou associatifs.

La stratégie générale d'aménagement du site devra être déterminée au regard d'éléments du marché dans le cadre du contexte local et s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Afin de simplifier les démarches pour le porteur de projet, la Région et les Départements réaliseront une instruction concertée des projets sur la base d'un dossier de demande commun.

L'articulation entre les différents financements publics (Fonds européens, Etat, Région, Départements....) se fera dans le respect des encadrements communautaires et nationaux des aides aux personnes publiques.

Rappel du dispositif actuel d'aide en faveur des friches industrielles

Bénéficiaires : Collectivités publiques ou leurs mandataires, après examen du dossier : situation et impact économique de la friche, destination future du site.

Conditions : L'aide peut prendre deux formes :

Aide à l'acquisition

Modalités :

- avance sans intérêt de 60 % du coût HT restant à la charge de la collectivité, déduction faite des autres aides éventuelles obtenues, portée à 70 % pour les vallées vosgiennes, remboursable en huit ans (trois ans de franchise suivis de cinq annuités de remboursement),
- valeur foncière prise en compte : 680 000 Euros/ha maximum avec plafonnement de l'avance à 760 000 Euros par opération.

Cette avance sans intérêt aura valeur tant que l'opération n'aura pas été conduite à son terme dans un délai fixé par convention, étant entendu qu'en cas de bilan financier favorable, cette avance sera immédiatement remboursable.

Aide à la réhabilitation du site

Éligibilité : le coût de revient du terrain de l'ancienne friche doit dépasser de plus de 20 % le prix moyen du terrain viabilisé comparable de la commune d'implantation.

Modalités : intervention à parité (50 % / 50 %) avec le maître d'ouvrage, commune ou groupement intercommunal, déduction faite des autres aides publiques éventuellement obtenues dans la limite d'un plafond d'intervention départementale de 915 Euros/are.

En fonction de la taille de l'opération, une pré-étude peut être réalisée sur l'initiative du Département sur la faisabilité de l'opération et sur les différentes hypothèses de réutilisation du site.

L'intervention financière du Département porte sur l'ensemble des travaux de réhabilitation du site et prend la forme d'une avance versée au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Cette avance pourra être transformée en subvention au vu du bilan financier de l'opération et des réalisations effectuées sur le site.

Proposition d'évolution du dispositif

Principales caractéristiques du dispositif proposé

1. Date d'éligibilité :

Dans le cadre du contexte exposé ci-dessus seules les friches de plus de 2 ans à l'abandon seront prises en compte, à l'exception pour le Département du Haut-Rhin, du soutien à l'étude préalable qui pourra intervenir pour les friches issues d'une liquidation judiciaire.

Département du Haut-Rhin : Aide à la reconversion d'anciens sites industriels

Département du Bas-Rhin et Région Alsace : Aide à la reconversion des friches économiques, commerciales, ferroviaires, touristiques et militaires

Pour les friches de moins de 2 ans ou hors zonage, les aides pourront être étudiées par les collectivités à titre exceptionnel en fonction du potentiel immédiat de reconversion du site.

2. Bénéficiaires :

Communes ou groupements de communes (ou leurs mandataires)

3. Localisation :

Région Alsace :

- Zone Prioritaire Régionale de Développement du Territoire (ZPRDT), Zone Massif Vosgien ou Zones Urbaines Sensibles (ZUS)

Départements :

- Haut-Rhin : intervention sur tout le territoire
- Bas-Rhin : intervention sur tout le territoire, avec majoration en zone Massif Vosgien

4. Conditions d'éligibilité :

Département du Haut-Rhin : Eligibilité déterminée sous réserve de l'inscription préalable du projet dans un Contrat de Territoire de Vie.

5. Pré-Diagnostic :

Pré-visite du site par le CAHR (ou l'ADIRA) pour dégager une expertise sur le potentiel de reconversion du site avant son acquisition.

Si cette première approche conclut à la définition d'un site avec un potentiel de reconversion intéressant, le maître d'ouvrage, s'il souhaite bénéficier du soutien du Département et de la Région au titre de l'acquisition et pour la seule Région au titre de la dépollution, sera amené à faire réaliser une étude de faisabilité préalable, obligatoirement par un prestataire extérieur, sur la base d'un cahier des charges commun aux trois collectivités et élaboré en concertation avec le CAHR (ou l'ADIRA).

6. Etudes préalables :

Au vu des résultats de la pré-visite, des études préalables à l'acquisition devront obligatoirement être réalisées par un prestataire extérieur en vue de la requalification du site (démolition ou réhabilitation). Cette étude réalisée sur la base d'un cahier des charges commun aux trois collectivités comprendra notamment une analyse approfondie de l'ensemble du site, des contraintes et des opportunités.

Montant des aides :

- Département : 40 % du coût avec une aide plafonnée à 20 000 € HT
- Région: 40 % du coût avec une aide plafonnée à 20 000 € HT

Les principales étapes sont les suivantes :

- examen de la configuration et de la localisation du site (scénarii possibles en matière de reconversion, qualité de l'accessibilité...)
- analyse des caractéristiques des bâtiments (état général, valeur patrimoniale, avis des domaines, réhabilitation ou démolition...)
- équipements du site (étude des réseaux, desserte...)
- contraintes environnementales (dépollution...)
- contraintes d'urbanisme (règlement PLU/possibilités d'utilisation...)
- analyse de la pression foncière locale (terrains disponibles pour activités, services ou logements)
- démolition ou réaffectation envisagée avec le programme, le coût d'objectif avec un plan de financement équilibré de l'opération globale, la dépollution éventuelle et le cas échéant conduite d'une étude de marché (identifications des besoins, attentes,

opportunités...) pour calibrer le projet, son contenu, son intérêt, les acteurs à mobiliser, etc...

Si le site comprend plusieurs bâtiments industriels, l'étude devra tenir compte des points suivants : intérêt du bâtiment sur le plan patrimonial (consultation du service régional de l'inventaire et de ses bases de données), intérêt du bâtiment sur le plan de son utilisation, état des bâtiments et coûts de réhabilitation.

Le projet de reconversion devra en tout état de cause être basé sur un schéma global cohérent d'aménagement du territoire et non sur une somme de projets individuels.

Un comité technique composé des services du Développement Economique du Département, de la Région et du CAHR (ou de l'ADIRA) examinera la conformité du projet au cahier des charges et statuera sur l'éligibilité du projet.

7. Aides conditionnées aux résultats de l'étude :

1. Intervention en cas de reconversion économique de la friche (réimplantation d'activités économiques hors logements) pour les Départements et tous types de reconversion pour la Région :

➤ Site d'une superficie inférieure à 1 HA (terrain d'assiette) : acquisition, démolition et remise en état simple du terrain (remise à nu et nivellement) :

- taux d'intervention :
 - Départements :
 - Haut-Rhin : taux modulé (Barème d'aides aux communes)
 - Bas-Rhin : taux modulé (Barème d'aides aux communes) + 5 %, taux modulé (Barème d'aides aux communes) +10 % en zone Massif Vosgien
 - Région Alsace : Potentiel Financier et Effort Fiscal – Intervention entre 10 et 40%
- plafond de subvention : 100 000 € par collectivité (Bas-Rhin : 300 000 € en zone Massif Vosgien)

➤ Site d'une superficie supérieure à 1 HA (terrain d'assiette) : acquisition, démolition et remise en état simple du terrain (remise à nu et nivellement)

- taux d'intervention :
 - Départements :
 - Haut-Rhin : taux modulé (Barème d'aides aux communes)
 - Bas-Rhin : taux modulé (Barème d'aides aux communes) + 5 %, taux modulé (Barème d'aides aux communes) + 10 % en zone Massif Vosgien
 - Région Alsace : Potentiel Financier et Effort Fiscal – Intervention entre 10 et 40%
- plafond de subvention : 300 000 € par collectivité (Bas-Rhin : 500 000 € en zone Massif Vosgien)

➤ Déplafonnement envisageable pour les sites de plus de 3 HA

2. Départements : Intervention en cas de non reconversion économique de la friche (hors logements)

➤ **Site d'une superficie inférieure à 1 HA (terrain d'assiette) : acquisition, démolition et remise en état simple du terrain (remise à nu et nivellement)**

- taux d'intervention :
 - Départements :
 - Haut-Rhin : taux modulé (Barème d'aides aux communes)
 - Bas-Rhin : taux modulé (Barème d'aides aux communes) + 5 %, taux modulé (Barème d'aides aux communes) + 10 % en zone Massif Vosgien
- plafond de subvention : 50 000 € par collectivité (Bas-Rhin : 100 000 € en zone Massif Vosgien)

➤ **Site d'une superficie supérieure à 1 HA (terrain d'assiette) : acquisition, démolition et remise en état simple du terrain (remise à nu et nivellement)**

- taux d'intervention :
 - Départements :
 - Haut-Rhin : taux modulé (Barème d'aides aux communes)
 - Bas-Rhin : taux modulé (Barème d'aides aux communes) + 5 %, taux modulé (Barème d'aides aux communes) + 10 % en zone Massif Vosgien
- plafond de subvention : 100 000 € par collectivité (Bas-Rhin : 300 000 € en zone Massif Vosgien)

➤ **Déplafonnement envisageable pour les sites de plus de 3 HA**

3. Intervention spécifique de la Région Alsace sur la dépollution de friches (sol et bâtiment) :

- Etat des lieux fourni par l'exploitant ou le mandataire accepté par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- Avis préalable du Service des Domaines sur le prix de cession de la friche
- 50 % du coût HT des travaux, l'aide étant plafonnée à 250 000 €
- Pour les sites > 3 ha, le déplafonnement de l'aide sera étudié au cas par cas

Il est précisé que la participation du maître d'ouvrage devra s'élever à 20% minimum du coût du projet et que les aides de la Région et des Départements tiendront compte de cette participation et de celles des soutiens spécifiques divers (Europe, Etat...).

8. Modalités d'attribution et de versement :

Afin de simplifier les démarches pour le porteur de projet, la Région et les Départements réaliseront une instruction concertée des projets sur la base d'un dossier de demande commun.

La demande est à adresser par le maître d'ouvrage respectivement au Département et à la Région Alsace et comprendra :

- la demande officielle
- une note de présentation de l'état des lieux fourni par l'exploitant
- une copie de l'étude
- un budget prévisionnel, un plan de financement et un échéancier
- les délibérations correspondantes
- les plans (masse, situation cadastrale...)
- l'avis des domaines relatif à l'acquisition
- l'état des lieux de pollution fourni par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) en vue de la dépollution
- les copies des devis des travaux

Par dérogation au règlement financier départemental les modalités de versement sont harmonisées entre les collectivités et seront les suivantes :

- un premier acompte de 50 %, dès notification de la convention de financement,
- le solde, au prorata des dépenses réalisées sur présentation :
 - d'un compte financier de l'opération, certifié exact et signé par le maître d'ouvrage attestant de la réalisation conforme du programme subventionné,
 - d'un état récapitulatif des factures acquittées.

La Commission de l'Economie, du Tourisme, de l'Université et de la Recherche du Département du Haut-Rhin réunie le 19 février 2009 a donné un avis favorable à ce projet.

En conséquence, je vous propose :

- de donner votre accord de principe sur la mise en œuvre de la nouvelle politique d'aide en faveur des friches industrielles telle que proposée ci-dessus,
- d'approuver et de valider la mise en place de ce nouveau dispositif pour les dossiers réceptionnés à compter du 1^{er} novembre 2009 sachant que l'éligibilité du projet est déterminée sous réserve de l'inscription préalable du projet dans un Contrat de Territoire de Vie,
- d'adopter les critères de mise en œuvre de ce nouveau dispositif tel que présenté et de donner délégation à la Commission Permanente pour ajuster ces critères le cas échéant,
- d'approuver et de valider la convention type jointe au présent rapport,

- de donner délégation à la Commission Permanente pour approuver l'ensemble des documents à intervenir (convention, cahier des charges...) dans le cadre de ce nouveau dispositif et pour attribuer les aides correspondantes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small flourish at the end.

Charles BUTTNER

CONVENTION DE FINANCEMENT « TYPE » RELATIVE AUX FRICHES INDUSTRIELLES

Entre,

Le Département du Haut-Rhin (dossier suivi par le Service du Développement Economique, de l'Enseignement Supérieur et du Tourisme), sis 100, avenue d'Alsace - B.P. 20351 - 68006 COLMAR Cedex, représenté par son Président autorisé par une délibération de la Commission Permanente en date du

dénommé le Département,

d'une part,

ET

La Commune (ou le Groupement de Communes) de , dont le siège est, représentée par son Maire (ou son Président), M.

dénommé le bénéficiaire,

d'autre part,

VU la délibération n° en date du de l'Assemblée Plénière du Conseil Général du Haut-Rhin ,

VU la demande de subvention en date du

VU la délibération n° en date du de la Commission Permanente du Conseil Général du Haut-Rhin relative à l'étude de faisabilité,

VU la délibération n° en date du de la Commune (ou le Groupement de Communes de) ,

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Préambule :

Afin de valoriser davantage les potentiels immobiliers et fonciers et permettre la réalisation de projets innovants capables d'impulser une dynamique de création de valeurs, la Région et les Départements alsaciens ont souhaité, dans le prolongement du Schéma Régional de Développement Economique (SRDE), optimiser leur soutien en faveur des friches industrielles pour fédérer les acteurs locaux autour d'un véritable projet de reconversion.

C'est ainsi qu'un nouveau dispositif en faveur des friches industrielles permet de coordonner l'offre au niveau régional à compter du 1^{er} janvier 2010.

Pour apprécier le potentiel de reconversion avant l'acquisition, le CAHR et l'ADAUHR ont procédé à une pré-visite du site de(*préciser le lieu*)

Compte tenu de l'avis du CAHR et de l'ADAUHR et conformément au dispositif instauré pour les friches, une étude de faisabilité préalable a été réalisée par un prestataire extérieur, sur la base d'un cahier des charges commun aux collectivités.

Un comité technique composé des services du Développement Economique du Département et de la Région, du CAHR et de l'ADAUHR a examiné la conformité du projet au cahier des charges.

Cette étude a confirmé la stratégie d'aménagement du site déterminée au regard d'éléments du marché dans le cadre d'une démarche de développement durable.

C'est ainsi que le Département du Haut-Rhin et la Région ont décidé d'apporter un soutien au projet de porté par la Commune (*ou Groupement de Communes*) de..... pour favoriser une dynamique pérenne de développement du territoire concerné.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'opération consiste à (*détailler le projet et préciser la destination future du site*)

La présente convention a pour objet de spécifier les conditions, les modalités d'utilisation et le montant de la participation départementale en faveur de la réalisation de ce projet.

Il est précisé que l'ensemble des aides apportées au projet doivent s'inscrire dans le cadre des réglementations nationales et communautaires en vigueur.

ARTICLE 2 : MONTANT DE LA SUBVENTION DEPARTEMENTALE

Le Département apporte une subvention d'investissement de € à la Commune (*ou Groupement de Communes*) de pour permettre la réalisation de l'opération visée ci-dessus.

Cette subvention conditionnée aux résultats de l'étude a été calculée sur le coût résiduel prévisionnel de l'opération à la charge du maître d'ouvrage dans le cadre d'une instruction concertée (Région, Département et CAHR) sur les bases suivantes :

Retenir l'une des hypothèses prévues par délibération N°... du Conseil Général du Haut-Rhin relative à la nouvelle politique de soutien en faveur des friches.

ARTICLE 3 : DUREE

La durée de validité de l'aide est de trois ans à compter de la notification de la subvention.

Le solde de la subvention est annulé au terme d'un délai de trois ans à compter de la notification de la subvention si les pièces justificatives relatives au versement du solde n'ont pas été produites.

Ces délais peuvent être modifiés par avenant, dès réception par le Département d'une demande écrite motivée de la part du bénéficiaire, au plus tard deux mois avant le terme de la convention et après approbation de la Commission Permanente.

ARTICLE 4 : MODALITES DE VERSEMENT

La subvention départementale sera versée à la Commune (*ou Groupement de Communes*)..... de la manière suivante :

- un premier acompte de 50 %, dès notification de la convention de financement ;
- le solde, au prorata des dépenses réalisées sur présentation :
 - d'un compte financier de l'opération, certifié exact et signé par la Commune(ou la Communauté de Communes) , attestant de la réalisation conforme du programme subventionné ,
 - d'un état récapitulatif des factures acquittées.

Si le montant des dépenses réelles attestées par le maître d'ouvrage est inférieur au montant des dépenses subventionnables, la subvention versée sera automatiquement réduite à due-concurrence .

Les versements seront effectués par prélèvement sur le programme F , Chapitre , Nature , Fonction , Code , Opération du budget départemental et virés au compte

Le comptable assignataire est le Payeur Départemental.

ARTICLE 5 : SUIVI DE LA CONVENTION ET CONTROLE

Pendant toute la durée de la présente convention, le Département se réserve le droit de contrôler les conditions et les modalités de la présente convention.

Ces contrôles sont effectués, sur pièces et sur place par le Département ou par toute personne qu'elle aura désignée.

Le bénéficiaire s'engage à prendre toute disposition, et notamment adresser au Département les documents techniques et financiers que celui-ci pourra être amené à leur demander, afin que ces contrôles puissent être effectués dans de bonnes conditions.

En cas d'opposition à ces contrôles, le Département sera en droit d'exiger le remboursement de la totalité des sommes indûment versées.

ARTICLE 6 : REVERSEMENT DE L'AIDE – RESILIATION DE LA CONVENTION

Toutes les modifications du programme ou de son mode de financement doivent être notifiées par écrit au Département et acceptées par ce dernier par voie d'avenant.

Dans le cas où la modification du programme entraînerait une baisse du montant des investissements, l'aide départementale serait réduite de droit et sans contestation possible à due concurrence. Le reversement des sommes indûment perçues serait alors exigé.

A l'inverse, une augmentation du montant du programme d'investissement n'entraînera pas d'augmentation de l'aide départementale.

Dans le cas où les modifications prévues modifieraient de manière substantielle le programme d'investissement initial ou son mode de financement, le Département se réserve le droit de résilier la présente convention et de demander le remboursement des sommes indûment perçues.

ARTICLE 7 : MENTION DE L'AIDE DEPARTEMENTALE

Le bénéficiaire s'engage à :

- a) Communiquer au Département le plan de financement définitif de l'opération ainsi que le compte d'emploi de la subvention attribuée,
- b) Aviser le Département de toute modification concernant le projet,
- c) Tenir sa comptabilité selon les normes édictées par le plan comptable en vigueur dans le respect des dispositions légales et réglementaires concernant les organismes subventionnés par des fonds publics.
- d) Mentionner par tout moyen approprié le soutien du Département à ce projet.

Les modalités de versement et de contrôle de la subvention se feront conformément au règlement financier du Département et le cas échéant, aux dispositions législatives et réglementaires concernant les organismes subventionnés par des fonds publics. Ainsi, le Département se réserve la possibilité de procéder à toute autre forme de contrôle de l'usage des fonds (sur place, avant ou après le versement de l'aide).

Le respect des présentes prescriptions est impératif. A défaut, le Département pourra suspendre le versement de la subvention, voire demander le remboursement des acomptes déjà versés.

ARTICLE 8 : COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention relèvera de la compétence des tribunaux du ressort du Département du Haut Rhin.

Fait en deux exemplaires
COLMAR le

Le Président du Conseil
Général du Haut-Rhin

Le Président de la Commune
(ou Groupement de
Communes)