



Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

« Reconquête des ZAE existantes »

04/11/2024



Vue aérienne de la zone industrielle Artois Flandres, Douvrin/Billy-Berclau

Crédit photo : SIZIAF

Règlement de l'AMI

Contexte et enjeux

Héritières d'un modèle de développement expansif reposant sur le *zoning* urbain à grande échelle, les **zones d'activités économiques (ZAE)** cristallisent aujourd'hui les préoccupations autour d'un **nouveau cycle de l'aménagement économique**. Ainsi, la raréfaction du foncier en particulier sur de grands tènements et l'impératif de sobriété foncière dans la perspective « zéro artificialisation nette » alimentent des tensions sur ces fonciers. Confrontés à un vieillissement de leur parc, ces espaces restent néanmoins cruciaux dans l'implantation d'activités économiques, a fortiori dans un contexte de volonté de réindustrialisation porté par la puissance publique. A ces problématiques s'ajoute un enjeu de **régulation des prix** pour les collectivités, en vue de lutter contre des tendances spéculatives et leur permettre de se constituer une offre foncière et immobilière, y compris à travers des outils de maîtrise foncière alternatifs.

Créé en 1990, l'**Etablissement public foncier de Hauts-de-France** a démontré son savoir-faire dans le recyclage foncier de ces espaces, au travers d'un certain nombre d'opérations emblématiques (ZAC des Pierres blanches à Denain, Arc International à Blaringhem, Renault Douai, Française de mécanique à Billy-Berclau, ...). Parallèlement, l'établissement a mené en 2020-2021 une **démarche expérimentale** de reconquête des ZAE aux côtés de collectivités volontaires, ainsi qu'une acculturation en interne sur ces sujets.

Fort de ces constats et dans le cadre du lancement de son nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2025-2029, l'EPF souhaite accompagner de manière proactive les collectivités dans le recyclage et l'optimisation du foncier économique de demain en ZAE.

Objectifs

Le présent AMI a plusieurs finalités :

- D'une part, identifier des zones d'activités pouvant faire l'objet d'une restructuration. Les sites portés à la connaissance de l'EPF à travers cet AMI feront l'objet d'une analyse technique interne et d'échanges avec les acteurs des territoires et les autres partenaires potentiels.
- D'autre part, accompagner les collectivités dans le passage à opérationnel dans la requalification de ces zones ou secteurs, et, *in fine*, contribuer à la régénération d'une offre à vocation économique dans l'existant.

Les sites visés par l'AMI

L'AMI est ouvert à toutes les communes et leurs groupements du périmètre d'intervention de l'EPF de Hauts-de-France.

L'AMI concerne tous types de zones d'activités économiques, industrielles ou commerciales.

Sont comprises comme ZAE :

- Toute zone industrielle, commerciale, parc d'activités, hôtel d'entreprises mis en place par la puissance publique ;
- Tout espace à vocation économique sous maîtrise privée mais constituant une ZAE « de fait ».

Les sites retenus seront intégrés dans les volets territoriaux du Programme Pluriannuel d'Intervention 2025/2029, décliné à l'échelle des EPCI.

Sélection des candidatures

Les dossiers de candidature complets feront l'objet d'une analyse par les services de l'EPF sur la base des critères suivants :

- ✓ La localisation du site/ de la ZAE
- ✓ Le périmètre d'étude envisagé
- ✓ La surface de la ZAE, le nombre d'entreprises présentes, le taux de vacance
- ✓ Le potentiel économique de la ZAE (prospects intéressés)
- ✓ Les problématiques identifiées sur la zone en vue de sa requalification
- ✓ La stratégie du territoire pour le recyclage des fonciers économiques si elle existe
- ✓ L'existence de démarches d'identification préalables (inventaire ZAE, etc.)
- ✓ Le partenariat local mobilisé autour de la candidature et le portage politique de la démarche
- ✓ La plus-value apportée par l'EPF en réponse au besoin de la collectivité

Les dossiers seront examinés par une commission technique composée des services de l'EPF. Une attention particulière sera portée sur l'effet de levier permis par une intervention de l'EPF et l'ambition locale déployée sur la zone (projet de territoire engagé ou en réflexion, démarches préexistantes, élus mobilisés, etc.).

Dossier de candidature

Pièces à fournir

Un dossier de candidature type est mis à disposition des candidats sur le site de l'EPF.

<http://www.epf-hdf.fr/>

Il porte notamment sur les éléments suivants : présentation du ou des candidats, lettre de candidature signée par le représentant légal, description du territoire et de sa politique d'aménagement notamment sur l'enjeu de reconquête des fonciers économiques, caractéristiques du site (comprenant éventuellement une synthèse des études existantes), classement au Système d'Information sur les Sols (SIS), BASOL ou BASIAS, relevé parcellaire, reportage photo du site et de ses abords, projet éventuel.

Relève des candidatures

L'AMI n'a pas de date de clôture et les candidatures seront analysées « au fil de l'eau ». Un premier point d'étape sera toutefois effectué **vendredi 20 décembre 2024** Les démarches partenariales seront engagées à partir de janvier 2025.

Les dossiers complets sont à envoyer par voie électronique à l'adresse mail suivante :

ami-zae@epf-hdf.fr

Contact :

Tous les éléments d'information sur l'AMI sont disponibles à l'adresse suivante :

<http://www.epf-hdf.fr/>

Vos questions peuvent être adressées à Noémie CONDOMINES, chargée de développement, à l'adresse mail suivante :

ami-zae@epf-hdf.fr

Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

« Reconquête des ZAE existantes »

Dossier de candidature (6 pages maximum)

Date de publication de l'AMI :

04/11/2024

Date limite de dépôt des dossiers pour première relève :

20/12/2024

Désignation des lauréats :

Janvier 2025

Fiche d'identification de la collectivité

STATUT JURIDIQUE <i>Commune, EPCI</i>	
ADRESSE DU SIEGE	
REPRESENTANT(S) LEGAL(AUX) <i>NOM, prénom</i>	
REFERENT TECHNIQUE DU DOSSIER <i>NOM, prénom, titre, mail, téléphone</i>	

Description du site (1/2)

Sont attendus :

- *Tableau de synthèse du périmètre d'intervention*

Commune	Nom de la ZAE	Site d'étude en particulier le cas échéant	Adresse	Superficie	Gestionnaire de la zone (public, privé)	Nombre d'entreprises	Taux de vacance de la zone

- *Description du site (page suivante)*

A joindre au dossier :

- *Plan de situation*
- *Extrait de plan cadastral*
- *Reportage photographique (avec annotation des photos)*
- *Éléments relatifs à l'inventaire des ZAE obligatoire au titre de la loi Climat et Résilience (article 220 – article 318-8-2 du code de l'urbanisme)*
- *Lettre de candidature signée par le représentant légal*
- *Schéma d'accueil des entreprises, s'il existe*

Sous réserve que la zone soit concernée :

- *Fiche BASOL BASIAS ou classement SIS*
- *Arrêtés de prescription au titre de la législation sur les ICPE*
- *Études de urbaines et/ou de faisabilité, études techniques (étude historique, étude des sols, relevé topographique, etc.).*

Description du site (2/2, 1 à 2 pages)

- *Description de l'état du site/ de la ZAE et des contraintes/problématiques potentielles : état général du site ou de la ZAE, surfaces, existence de bâtiments historiques, usage passé du site, contexte environnemental*
- *Synthèse des règles d'urbanismes applicables au foncier (POS/PLU, servitudes, etc.)*
- *Attendus vis-à-vis d'une intervention EPF*

Description des orientations économiques sur le territoire - 1 à 2 pages

- *Positionnement économique*
- *Typologie d'entreprises*
- *Projet de territoire et mobilisation des élu-e-s*