

# Appel à Manifestation d'Intérêt « Sud clés en main » : Identification des sites industriels régionaux commercialisables

---

## 1. CONTEXTE

*L'industrie en région représente 17 milliards d'euros de Produit Intérieur Brut, soit 12% du PIB industriel national et près d'un tiers des emplois - 426 000 emplois, dont 174 000 emplois directs. Très diversifiée, ce qui lui permet d'être plus résiliente, elle est riche de la présence de grands groupes mais aussi d'un tissu dense de 21 000 très petites, petites et moyennes entreprises industrielles. Enfin, sa force en matière de R&D et son écosystème d'innovation sont deux facteurs d'attractivité prépondérants pour attirer les investissements directs étrangers.*

*L'exécutif régional souhaite faire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur une région phare de l'industrie du XXIème siècle. Soutien direct aux entreprises industrielles, Opérations d'Intérêt Régional (OIR) pour soutenir les filières stratégiques avec l'appui des pôles de compétitivité et clusters, ou encore politiques de formation, la Région active l'ensemble des leviers à sa disposition pour soutenir cette ambition.*

*Face aux enjeux accrus d'attractivité industrielle et dans un contexte de relocalisation et de reconquête d'une souveraineté industrielle en France et en Europe, notre région doit être en mesure de formuler des réponses immédiates, qualifiées et sécurisées aux demandes d'implantation exogènes ou de développement endogènes en disposant d'un foncier industriel qualitatif, adapté à l'accueil d'activités productives et libéré des contraintes environnementales ou des risques naturels et technologiques.*

*Dans ce contexte et au travers du nouveau Schéma Régional Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII), la Région s'engage au côté des Métropoles et intercommunalités, compétentes en matière d'aménagement économique, pour proposer une stratégie foncière renforcée autour de quatre piliers - Identifier, Optimiser, Renforcer et Promouvoir - qui concilie attractivité, développement économique et sobriété foncière.*

*Le volet « Identifier » constitue la première brique de cette stratégie régionale. Il se traduit par le recensement des fonciers et immobiliers économiques stratégiques pour les Opérations d'Intérêt Régional et l'industrie, objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt.*

## 2. OBJECTIFS ET BENEFICES DE LA SELECTION

L'objectif de la démarche est de disposer d'un portefeuille élargi de fonciers et d'immobiliers industriels immédiatement mobilisables dont la commercialisation est sécurisée. A l'image de la démarche nationale « sites industriels clés en main », mais déployé selon des critères régionaux qui permettront d'élargir le périmètre et le portefeuille de disponibilités, la Région a choisi de lancer un appel à manifestation d'intérêt de recensement des fonciers et de l'immobilier industriels régionaux commercialisables.

Les sites sélectionnés bénéficieront d'actions de promotion renforcées portées par la Région et ses opérateurs. Ils seront proposés prioritairement aux prospects industriels nationaux ou internationaux à qui sera formalisée une offre packagée incluant proposition foncière, mobilisation envisageable des aides financières régionales, accompagnement du volet Ressource Humaine.

### 2.1. QUALIFICATION ET ANALYSE

Les sites sélectionnés bénéficieront d'une qualification approfondie et d'une analyse de performance :

- Une fiche de commercialisation concertée sera établie avec le porteur. Elle renseignera tous les éléments techniques nécessaires à l'implantation d'un industriel (propriétaire, prix, zonage, servitudes, accessibilité, débits réseaux, offres de services aux entreprises et salariés, ...)

- Une analyse de la performance du site sera réalisée détaillant les pistes d'amélioration à mettre en œuvre. Un suivi sera assuré par les services régionaux.

## **2.2. PROMOTION RENFORCEE**

Les sites sélectionnés bénéficieront :

- D'une promotion en ligne des sites sélectionnés via la création d'une plateforme de valorisation régionale,
- D'actions proactives de prospection d'entreprises à l'international.

## **2.3. CANDIDATURE AU LABEL NATIONAL « SITES INDUSTRIELS CLES EN MAIN »**

L'appel à propositions national « Sites industriels clés en main » ne sera pas reconduit dans sa forme actuelle. Les candidatures remonteront au fil de l'eau sur proposition des Régions. S'ils répondent aux critères nationaux, les sites sélectionnés dans le présent AMI seront proposés par la Région à la Direction Générale des Entreprises pour labélisation.

## **2.4. COMMUNICATION**

Les candidats pourront communiquer sur le fait qu'ils ont été sélectionnés et mettre en avant les atouts et performances découlant de la grille d'analyse.

# **3. DESCRIPTION DES SITES RECHERCHES : VOCATION, SURFACE, DISPONIBILITE, QUALITE ET ATTRACTIVITE**

## **3.1. VOCATION**

Sont visées les assiettes foncières et immobilières à vocation industrielle, Recherche et Développement liée à l'industrie, logistique liée à l'industrie. Le lien à l'industrie s'entend comme directement rattaché à une activité productive : laboratoire de recherche technologique, stockage et approvisionnement de matériaux technologiques ou matières premières de process industriel...

La capacité d'accueil des activités industrielles doit être traduite dans les documents d'urbanisme : le zonage du Plan Local d'Urbanisme doit être conforme. Les servitudes, plan de prévention des risques naturels ou technologiques ne doivent pas constituer un frein à la vente ou la location.

## **3.2. TAILLE ET MORPHOLOGIE**

Pour les terrains nus, il est recherché des lots à bâtir exempts de toute construction et permettant l'implantation d'un bâtiment sur minimum 50% de sa superficie (contraintes, reculs architecturaux et paysagers et imperméabilisation maximum inclus).

Concernant l'immobilier industriel, l'AMI vise les locaux industriels, entrepôts industriels ou les locaux mixtes technologiques.

La surface minimum des terrains nus doit être de 4000m<sup>2</sup>, celle du bâti industriel de 2000m<sup>2</sup>.

La ou les parcelles doivent disposer d'une configuration facilement aménageable.

## **3.3. MAITRISE FONCIERE**

Les sites ciblés sont immédiatement disponibles à la vente ou à la location sans aucune contrainte administrative. La maîtrise foncière, publique ou privée, est assurée par le porteur : le site lui appartient, il est titré par acte notarié.

### 3.4. AMENAGEMENT, VIABILISATION ET CONSTRUCTION

Les sites recherchés sont des sites dépollués, aménagés, viabilisés et, pour l'offre immobilière, construits. Les travaux devront être finalisés dans un délai maximum de 24 mois.

- **Dépollution** : en cas de pollution avérée, le site doit être dépollué. Un Plan de gestion aura été validé par les services de l'Etat et mis en œuvre, les travaux de dépollution auront été réalisés ;
- **Accessibilité** : le site doit être accessible à minima par voie routière ;
- **Viabilisation** : le site doit être à minima raccordé en eaux potable, électricité et disposer d'une connexion numérique, les débits doivent être suffisants. La présence d'un réseau de gaz, la possibilité d'un raccordement direct au réseau GRT Gaz et la présence d'un réseau d'eaux brute constitue un avantage ;
- **Construction/rénovation (immobilier industriel)** : l'industriel doit pouvoir s'installer immédiatement dans les locaux. Les bâtiments doivent être construits/rénovés et raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, et d'électricité. La connexion numérique doit être disponible.

### 3.5. ETUDES, PROCEDURES REGLEMENTAIRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les sites ciblés sont ou seront libérés de toute contrainte réglementaire et environnementale dans un délai maximum de 24 mois :

- **Urbanisme** : les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Orientation d'aménagement, Schéma de COhérence Territoriale) sont conformes avec l'accueil d'activités industrielles ;
- **Dépollution** : le plan de gestion des pollutions est validé par les services de l'Etat et mis en œuvre ;
- **Archéologie préventive** : le diagnostic archéologique préventif a conduit les services compétents à libérer le terrain des contraintes archéologiques (éventuellement après des fouilles préventives) ;
- **Autorisations environnementales** : les études sont validées et les autorisations environnementales et réglementaires obtenues. Les études sont actualisées conformément à la réglementation ou aux conditions d'octroi des autorisations obtenues (inventaire faune flore d'une validité de moins de 3 ans, mise en œuvre des mesures de compensation...).

### 3.6. QUALITE ET ATTRACTIVITE

Les sites recherchés bénéficient ou bénéficieront d'un environnement économique qualitatif et attractif dans un délai maximum de 24 mois, qui s'entend par la mise en place d'actions ciblées comme :

- **Vocation** : la possibilité d'accueillir des activités de type ICPE, à offrir une offre immobilière diversifiée (vente et/ou location), à cibler l'accueil d'activités industrielles 100% climat positif (EnR, Green tech, etc.) ;
- **Accessibilité** : une desserte en transports en commun, la proximité d'infrastructures autoroutières, fluviales, maritimes, ferroviaires ou aéroportuaires, la présence d'équipements d'intermodalité, la proximité de plateformes logistiques ;
- **Insertion territoriale, services et équipements** : un positionnement économique clair, la recherche d'une cohérence et d'une complémentarité économique supra et infra territoriale ; la présence d'un écosystème filière (OIR) composé d'entreprises, d'un bassin d'emploi, d'organismes de formation et de laboratoires de recherche et développement adossés, l'existence de partenariats

avec des pôles de compétitivité ou clusters ; l'animation d'un réseau d'entreprises et des acteurs locaux (association d'entreprises, événements) ; la présence sur site ou à proximité de services aux entreprises et salariés (offre de restauration, conciergerie, espaces de coworking, équipements mutualisables...) ; l'inscription du site dans un zonage spécifique (Territoires d'Industrie, Territoire concernés par le Fonds carbone, Aide à Finalité Régionale, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain...);

- **Qualité architecturale et paysagère, ambition environnementale** : la mise en place de mesures d'optimisation foncière favorisant la densité ; l'engagement dans une démarche en faveur de l'aménagement durable (démarche « Parc+ » ou autre label) ; l'existence de démarches spécifiques en faveur de la qualité architecturale et paysagère (cahier de prescription et chartes, accompagnement par un architecte conseil, retrait paysager...); l'existence de démarches spécifiques de préservation de l'environnement : prise en compte des risques naturels de raréfaction des ressources en eau, risque inondation ou changements de température, dispositifs et actions afin de préserver la biodiversité, mise en place de dispositifs de traitement et recyclage des déchets allant au-delà de ce qui est exigé par la réglementation, mise en place de dispositifs visant à réduire ou optimiser la consommation énergétique, au-delà des exigences réglementaires, production d'énergies renouvelables, instauration de dispositifs permettant de monitorer et de réduire la consommation d'eau, plantation et entretien durable des espaces verts, mise en place d'actions de limitation des nuisances, mise en place d'actions de mobilité durable.

## 4. PROCESS DE SELECTION

### 4.1. MODALITES DE SELECTION

La sélection des sites s'effectuera « en cascade » :

- Les sites sélectionnés sont des sites immédiatement disponibles, qualitatifs et attractifs ;
- L'AMI est également ouvert aux sites dont l'intérêt stratégique est avéré mais qui, dans un délai maximum de 24 mois, doivent encore gagner en maturité et/ou renforcer leur qualité et leur attractivité.

- **Les critères discriminants**

Les sites qui ne répondraient pas aux critères discriminants suivants ne pourront être retenus :

- Vocation : industrie, r&d liée à l'industrie, logistique liée à l'industrie,
- Terrain nu d'un seul tenant d'à minima 4000m<sup>2</sup> et dont la possibilité de construction est de minimum 50% de la superficie ou bâti (immobilier industriel) d'à minima de 2000m<sup>2</sup>,
- Maîtrise foncière du porteur (public ou privé) ;
- Compatibilité avec les documents d'urbanisme ;

Pour les sites en cours d'obtention des autorisations environnementales et réglementaires :

- Existence d'un rétroplanning précis d'obtention des autorisations réglementaires et environnementales concerté avec les services de l'Etat ;
- Contractualisation des marchés d'études environnementales et d'élaboration des dossiers réglementaires ;

Pour les sites dont les travaux d'aménagement (dépollution, desserte, voirie, viabilisation tous réseaux) et/ou de construction (immobilier industriel) sont en cours de finalisation :

- Existence d'un rétroplanning précis de finalisation des travaux d'aménagement et/ou de construction ;
- Contractualisation des marchés d'études, maîtrise d'œuvre travaux et/ou architecte construction.

- **Les sites « sélectionnés »** immédiatement devront, au-delà des critères discriminants évoqués ci-dessus, présenter :
  - une maturité et une disponibilité avérée : travaux réalisés et autorisations réglementaires et environnementales obtenues ;
  - une qualité et une attractivité ainsi qu'un niveau de performance suffisants.
- **Les sites sélectionnés « sous réserve »** répondront aux critères discriminants mais seront encore en cours de maturation (travaux et/ou obtention des autorisations règlementaires et environnementales en cours de finalisation) et/ou présenteront une qualité et une attractivité qui demeureront à améliorer. Pour ces sites sélectionnés « sous réserve », une feuille de route sera formalisée explicitant les objectifs à atteindre dans un délai maximum de 24 mois. Il ne sera pas nécessaire, lors des relèves suivantes, de remplir à nouveau l'ensemble du dossier : le candidat fera la simple démonstration de l'atteinte des objectifs fixés dans la feuille de route.

## 4.2. COMITE TECHNIQUE DE SELECTION

Le comité technique de sélection rassemblera les services de la Région, la Préfecture de région, la Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DREETS) Provence Alpes Côte d'Azur, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Provence Alpes Côte d'Azur, la Banque des territoires, l'Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement (ARBE) et risingSUD.

La sélection des sites sera soumise au vote des élus du conseil régional.

## 5. CALENDRIER, PORTAGE ET MODALITES DE DEPOT

### 5.1. CALENDRIER

L'appel à manifestation d'intérêt est ouvert à compter du 07 juillet 2022, il se clôturera le 07 juillet 2024.

4 relèves sont programmées :

- 30 septembre 2022,
- 15 mars 2023,
- 30 septembre 2023,
- 15 mars 2024.

L'annonce des lauréats de la première relève est prévue pour fin 2022.

### 5.2. PORTAGE DES CANDIDATURES

Tout acteur en charge de la promotion et du développement économique du territoire, qu'il soit public ou privé, est fondé à candidater (EPCI, syndicat mixte, structure d'aménagement, opérateur foncier, opérateur privé, entreprises...).

### 5.3. MODALITES DE DEPOTS

Le dépôt des dossiers se fera via un formulaire dématérialisé (questionnaire à renseigner) et l'envoi de pièces jointes.

Il conviendra d'annexer au questionnaire les pièces techniques suivantes :

- Un plan parcellaire. La possibilité d'une découpe des parcelles sera indiquée sur un plan masse ;
- Le plan de zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme ainsi que, le cas échéant, un plan de zonage des servitudes et les plans de prévention des risques ;
- Un plan d'aménagement ainsi que, pour les surfaces immobilières, un plan du/des bâtiment(s) ;

- Un plan de desserte : le candidat détaillera les voies de communication qui permettent de connecter le site aux voies routières ;
- Un plan des réseaux indiquant les débits et les puissances disponibles.

Dans le cas d'un ancien site pollué, le candidat précisera la compatibilité avec un usage industriel. Un état précis des pollutions résiduelles devra, le cas échéant, être transmis.

Lorsque le site est grevé de contraintes environnementales et réglementaires, le candidat précisera les dates et les conclusions et/ou avis :

- du rapport d'archéologie préventive ;
- des études, autorisations environnementales et réglementaires et : Autorisation environnementale, Etude d'impact, Dossier loi sur l'eau, Avis du Conseil National de la Protection de la Nature, inventaire faune et flore 4 saisons, ... ;

Le cas échéant, le candidat indiquera si des mesures de compensation sont prévues, selon quelle méthode de calcul, et comment il est envisagé de les mettre en œuvre (financement et suivi).

Si les études, autorisations environnementales et réglementaires sont en cours de réalisation et/ou d'instruction, le candidat joindra :

- un rétroplanning précis de réalisation des études, dépôt des demandes d'instruction et d'obtention des autorisations ;
- une copie des ordres de services, bons de commande des marchés d'études et d'élaboration des dossiers.

Lorsque les travaux sont en cours de finalisation, le candidat précisera la date de fin des travaux d'aménagement et, pour l'offre immobilière, de construction du/des bâtiment(s) et joindra :

- un rétroplanning précis de finalisation des travaux ;
- une copie des ordres de services, bons de commande des marchés d'études, maîtrise d'œuvre et/ou architecte.