

RÈGLEMENT



AMI THPFI

>> Territoires à Haut Potentiel Foncier Inexploité <<

Identifiez les potentiels fonciers du territoire pour booster son développement économique et écologique

Transformer les fonciers, friches et bâtiments sous-utilisés de votre territoire en sites démonstrateurs de la sobriété foncière favorisant une gestion durable des ressources locales.

Appel à manifestation d'intérêt « Territoires à Haut Potentiel Foncier Inexploité » :

Révéler les territoires pilotes soucieux de transformer les fonciers et lieux sous-utilisés en moteurs de leur développement économique et écologique.

Contexte

33 682 friches industrielles, commerciales, tertiaires, ferroviaires ou encore logistiques recensées en France pour 20 276 hectares artificialisés en 2022... la valorisation des potentiels fonciers déjà urbanisés, dans le contexte de mise en œuvre du ZAN, est un enjeu crucial pour répondre aux exigences de développement durable et de réaménagement urbain.

Le renouvellement des sites et la lutte contre l'artificialisation des sols sont devenus des défis stratégiques pour impulser un nouvel élan aux territoires ruraux comme urbains et faire face à la raréfaction, voire la pénurie, d'espaces disponibles à moyen et, parfois, à très court-terme.

La prise en compte de ces enjeux repose maintenant sur la capacité des territoires à mettre en œuvre des stratégies foncières et immobilières à 360°.

C'est dans ce contexte - et pour faire face à ces défis de transformation et de planification - que **Geolink Expansion**, agence de data-intelligence et d'attractivité territoriale, **AUXILIA**, agence conseil en stratégie et développement écologique des collectivités locales, et **Set by setec**, filiale du groupe Setec spécialisée dans l'aide à la décision foncière et territoriale, unissent leurs compétences et lancent l'Appel à manifestation d'intérêt « Territoires À Haut Potentiel Foncier Inexploité », également désigné - ci-après - comme le programme « THPFI ».

Ce programme a pour objectif d'accompagner 12 territoires pilotes pour identifier et définir des projets territoriaux cohérents autour de leurs potentiels fonciers et possibles sites à l'abandon.

Objectif de l'appel à manifestation

Le Programme « Territoires À Haut Potentiel Foncier Inexploité » répond aux besoins actuels des territoires en matière de requalification de l'immobilier et du foncier, dans le cadre de la Loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Cette initiative structurée vise à dynamiser l'écosystème local en identifiant et en valorisant les potentiels fonciers, dont les friches disponibles et sites sous-exploités.

Le collectif d'acteurs Geolink Expansion, Auxilia et Set by setec aura pour objectif d'aider les intercommunalités lauréates à adopter une approche holistique pour ouvrir la réflexion autour de potentiels fonciers et d'imaginer des scénarios d'usages variés, véritablement alignés avec les ressources du territoire et les besoins concrets des entreprises et des habitants sur le terrain.

En mettant l'accent sur la transition écologique et énergétique, le programme collectif THPFI a la volonté de sensibiliser les acteurs locaux autour des enjeux de la zéro-artificialisation nette pour une gestion économe et priorisée de la ressource foncière.

Les projets pourront s'orienter vers des activités économiques à haute valeur ajoutée, des activités artisanales, des services supports, des commerces, une ressourcerie, une plateforme des mobilités locales, résidences jeunes, micro-usines, incubateur à impact ou encore de tiers-lieux hybrides et culturels.

Ils devront, dans tous les cas, intégrer des mesures de compensation environnementale, notamment la renaturation et la désimperméabilisation des sols. Différentes initiatives viseront à compenser les impacts des nouveaux aménagements sur l'environnement.

À travers une animation territoriale développée par le Collectif THPFI, ce programme devra aider les intercommunalités à aller vers des modèles de



sobriété foncière et d'équilibre territorial en traitant la question de la bonne répartition des activités économiques, équipements structurels à l'échelle des quartiers et communes. Doté d'outils de d'intelligence foncière et territoriale éprouvés et d'une méthodologie d'intervention à 360°, le programme encouragera la coopération entre les collectivités locales, les acteurs privés et les organismes de planification pour valoriser les opportunités de transformation et garantir une gestion durable du foncier.

En résumé, les objectifs du programme consisteront à :

- Accélérer le sourcing et la qualification des fonciers et bâtis à haut potentiel encore inexploités ou sous exploités à l'échelle du territoire,
- Mobiliser et fédérer les acteurs locaux autour d'une stratégie foncière commune et engagée,
- Animer et proposer l'ingénierie nécessaire aux transitions et à la requalification des espaces stratégiques,
- Définir une boîte à outils adaptée aux enjeux spécifiques des territoires accompagnés : animation, action foncière, promotion, évaluation...
- Détecter des concepts innovants et des projets d'investissement portés par des investisseurs, opérateurs ou exploitants en phase avec les attentes concernant les lieux à transformer.

Le Plan d'actions

Les territoires engagés dans le programme bénéficieront d'un accompagnement personnalisé en **six phases clés**, visant à accompagner le développement territorial dans un contexte de sobriété foncière.

Le Collectif d'acteurs sera mobilisé pour accélérer la démarche de stratégie foncière, incarnée par un plan d'intervention opérationnel autour de sites démonstrateurs et sur une période de 4 à 8 mois pour chaque territoire lauréat.

Le plan d'actions s'adaptera avec des spécificités liées aux profils de territoires : urbain dense ou rural.

Phase 1 : Diagnostic foncier & territorial

Le Diagnostic permettra l'identification et la qualification des potentiels fonciers à l'échelle territoriale. Cette étape initiale visera à accélérer le sourcing, l'évaluation et la priorisation des potentiels sites du territoire en réalisant un inventaire complet de ces derniers (fonciers, friches, bâtiments sous-exploités), en collaboration avec les acteurs locaux et les propriétaires fonciers.

Ce travail s'appuiera également, grâce à notre data-room collective sur le croisement des données d'analyses de trajectoires foncière, économique, résidentielle, démographique, agricole et sociale du territoire afin de repérer les enjeux clés à 360°. Une synthèse des documents territoriaux (projet de territoire, Pcaet, Plu...), une analyse des marchés immobiliers et fonciers ainsi qu'un bilan de consommation des ENAF permettront de compléter la vision en prenant en compte les limites, les forces, les opportunités et les contraintes locales.

Phase 2 : Identification et hiérarchisation de potentiels sites

Grâce à des outils d'intelligence artificielle, d'intelligence territoriale et foncière avancés, le Collectif proposera un aperçu complet des actifs à fort potentiel de transformation.

Pour les territoires les plus denses susceptibles d'engager un nombre de sites plus importants et diversifiés, une approche spécifique sera proposée afin de réaliser la cartographie du système d'acteurs du territoire intervenant sur le foncier (bilan, rôles, interactions et enjeux).

La cartographie foncière sera réalisée majoritairement par traitement géomatique à partir d'une plateforme d'intelligence foncière et territoriale. Elle permettra de consulter, croiser, et télécharger les données territoriales disponibles et pertinentes, qu'elles soient foncières, urbaines, économiques ou environnementales. La solution apportera des formulaires adaptés pour optimiser l'identification et la priorisation des potentiels fonciers.

Un travail d'évaluation et de hiérarchisation des potentiels sites sera proposé au regard des enjeux du territoire. Ils seront qualifiés directement dans la solution web d'intelligence foncière et immobilière avec un système de photo-interprétation pour rendre visible et caractériser les actifs stratégiques. Ce travail permet d'aboutir à un diagnostic formalisé avec la cartographie des potentiels fonciers identifiés et hiérarchisés ainsi que leurs fiches détaillées.

Les territoires lauréats auront la possibilité de suivre ce travail et l'enrichir de façon collaborative - si souhaité - directement dans l'outil.

A noter que la plateforme et sa base de données sont hébergés en France, sur un serveur Postgre/Postgis



sécurisé et interopérable avec d'autres logiciels SIG et en particulier à QGIS. L'ensemble des données seront restituées à l'issue de l'étude dans des formats csv, Shape, geoJSON compatibles avec les outils SIG classiques (QGIS, Arcgis, GEO).

Exemple de cartographie de hiérarchisation des gisements

Phase 3 : Plan d'actions endogènes et exogènes

Cette phase sera menée en parallèle à la fois pour révéler les idées et projets avec les acteurs endogènes et à la fois pour identifier les initiatives opérées par des acteurs et investisseurs extérieurs au territoire.

Au niveau endogène : le plan d'actions consistera à faciliter l'analyse de la demande locale en adéquation avec l'offre existante (ou prévue) en intégrant les aspirations des entreprises et les objectifs de transition énergétique. Une méthodologie d'animation et d'analyse éprouvée sera menée avec les territoires lauréats et leur écosystème d'acteurs locaux (entreprises, salariés, associations, acteurs de l'aménagement, emploi et formation)

Au niveau exogène : le plan d'actions consistera surtout dans un premier temps à mesurer le niveau d'attractivité des actifs priorisés, de repérer des profils de projets d'investissement et des concepts innovants provenant d'autres régions et qui pourraient fonctionner sur ce site. Un plan marketing sera élaboré pour promouvoir les sites auprès des acteurs externes sous forme d'AAP et de prospection directe. Les plateformes numériques proposés par le Groupement rassemblent des communautés de porteurs de projets et d'investisseurs thématiques. Ils seront sensibilisés aux opportunités du territoire pour tester le marché.

Mixant une approche collaborative locale et une stratégie proactive pour détecter des projets cohérents pour le territoire, ce plan d'actions à la fois endogène et exogène permettra d'apporter une vision pour les sites inexploités avec plusieurs scénarios de développement des usages.

Phase 4 : Temps forts "Emergence de sites démonstrateurs de la sobriété foncière"

A l'occasion d'un temps fort organisé sur le territoire pour mettre en perspective les sites sélectionnés, les territoires lauréats pourront impliquer leur communauté

locale et accueillir à cette occasion des porteurs de projets / candidats susceptibles de se positionner sur les sites à potentiel.

Le format de l'évènement est construit de manière sur mesure avec le territoire lauréat sur une demi-journée. Il peut s'agir d'un workshop, d'un roadshow type Tour Invest, d'une session plénière greffée à un autre évènement déjà prévu par le territoire.

L'objectif sera de co-construire le devenir de certains sites stratégiques.

Phase 5 : Préfiguration urbaine et économique

Sur la base des sites et fonciers stratégiques identifiés en amont et des projets potentiels innovants qui auront émergés par le biais des actions préalables, un groupe de travail opérationnel sera constitué pour esquisser un plan de programmation adapté et ambitieux pour le territoire.

Ce plan foncier à l'échelle du territoire intégrera des objectifs quantitatifs par filière d'urbanisation, par spatialisation et par échéance.

Elle sera complétée par une préfiguration par site prenant en compte les enjeux de planification, les réglementations urbanistiques, les enjeux écologiques et sociaux, les besoins économiques pré-identifiés.

Selon la taille du territoire, cette préfiguration comprendra un scénario de développement d'usages pour 1 à 3 sites stratégiques à transformer. Il prendra en compte toutes les composantes du projet : réflexion sur les activités sur le lieu, réflexions sur le mode de portage (bail à construction, achat, location...), sur l'agencement du lieu avec un architecte, sur le mode de promotion...

Phase 6 : Pré-commercialisation

Cette phase aura pour objectif de fournir un plan de pré-commercialisation basé sur la préfiguration des différents sites. Il intégrera un plan de ciblage des



activités selon des critères définis avec le territoire lauréat, un plan d'argumentation et un calendrier d'actions opérationnelles pour attirer des porteurs de projets, exploitants ou investisseurs.

Retrouvez en annexe plus de détails sur le programme et les briques sur mesure accessibles en fonction de vos spécificités territoriales : Urbain dense, rural...

Les Organismes / Accompagnants

Trois structures spécialisées dans la transition écologique et sociale, la promotion économique et l'attractivité territoriale et l'aide à la décision foncière et immobilière, unissent leurs forces et combinent leur expertise pour proposer une offre de services inédite adaptée aux défis rencontrés par les territoires engagés dans l'identification de potentiels fonciers et immobiliers et leur transformation en moteurs de leur développement économique et écologique.

Geolink Expansion, spécialiste de la data-intelligence et de l'attractivité territoriale, développe des programmes pour attirer des commerces de proximité, du tourisme durable, des industries, des innovations, des acteurs de la santé et des talents dans les territoires ruraux, urbains, littoraux ou de montagne. Geolink Expansion oriente chaque année près de 12 000 projets d'implantation auprès d'une centaine de collectivités locales en France et en Europe.

Auxilia accompagne depuis 2001 les collectivités dans leur développement local et leurs transitions écologiques et sociales, en réconciliant conseil stratégique et accompagnement opérationnel. Ses animateurs sur le terrain co-construisent avec les élus locaux les projets de territoire et développent des solutions concrètes de redynamisation pour recréer des activités, des services, des emplois. En 2021, Auxilia développe et porte de dispositif « Révéler » pour réinventer les usages des lieux vacants, vides, sous-utilisés dans les petites villes et communes rurales

Set by Setec, Filiale du groupe Setec, spécialisée dans l'aide à la décision foncière et territoriale. Conceptrice et propriétaire de la solution cartographique collaborative URBAN SET.ZAE, au service des démarches de planification, requalification et optimisation du foncier dans les espaces économiques.

Modalités de sélection

Cet appel à manifestation d'intérêt s'adresse aux territoires qui présentent les caractéristiques suivantes :

Périmètre local privilégié : Le territoire optimal pour engager un travail complet de stratégies foncières et immobilières à 360 degrés à partir de sites sous exploités est une EPCI, un groupement d'EPCI, un PETR ou une Métropole.

Ambition Territoriale : Le territoire doit aspirer à mobiliser des acteurs locaux autour de l'optimisation des ressources foncières et des actifs immobilières pour générer ensemble des projets structurants et générant des impacts économiques, écologiques et sociaux positifs pour les habitants et les entreprises.

Coopération : Le territoire doit s'engager dans la communauté nationale des 'THPFI' pour partager expériences et bonnes pratiques lors d'une rencontre collective annuelle (webinar ou présentiel) avec tous les autres territoires lauréats sur une demi-journée.

Mobilisation : Le territoire pourra mobiliser un collectif d'acteurs engagés, comprenant des partenaires économiques et sociaux du territoire, des professionnels de l'aménagement, du foncier et de l'immobilier, et tout autre acteur susceptible d'apporter des réponses aux enjeux de transformation des sites sous exploités.

Coordination : Les territoires candidats seront les coordonnateurs de terrain auprès des parties prenantes avec le soutien des accompagnants qui apporteront la méthodologie, les jeux de données et la boîte à outils (Geolink Expansion, Auxilia, Set by setec) lors des réunions locales.

Prise en charge financière : Les territoires candidats profitent d'un effet de mutualisation du programme et d'une alliance d'expertises uniques réfléchies en amont permettant de réduire le coût global d'une telle opération. Les partenaires territoriaux devront cependant supporter un reste à charge correspondant aux coûts



d'accompagnement et de communication développés par les accompagnants au service de leur territoire.

Exclusivité territoriale : Les territoires pilotes retenus, au nombre maximal de 2 par région pour cette première vague du programme, seront choisis par le jury d'accompagnants en concertation au regard des éléments de candidature transmis.

Durée : Le programme collectif sera activé au cours de la période 2024-2025. Il est prévu pour une durée de mise en œuvre de 4 à 8 mois, à partir de la date de notification. Cette durée varie selon le profil du territoire (dense ou rural), selon les enjeux locaux, des attentes spécifiques et l'existant sur le territoire.

Budget de participation

Ce programme s'inscrit dans le cadre d'une démarche méthodologique proactive et collective reposant sur des outils de data-intelligence pré-paramétrés. Ces investissements préalables s'amortissent à partir de 12 territoires engagés et permettent de réduire les coûts par territoire.

Le tarif fixé pour chaque collectivité locale participante varie selon les caractéristiques du territoire, à savoir son profil plutôt rural, péri-urbain ou urbain, son étendue géographique, la qualité de son tissu économique et de ses ressources foncières. La première grille d'entrée repose sur le nombre d'habitants du territoire avec six tranches :

- < 30 000 habitants
- 30 000 à 100 000 habitants
- 100 000 à 250 000 habitants
- 250 000 à 500 000 habitants
- 500 000 habitants à 1 000 000 habitants
- Au-delà

A titre indicatif, le forfait budgétaire global incluant tous les frais variera selon les tranches de 20 000 € HT à 75 000 euros HT pour opérer l'ensemble du programme.

Vos contacts pour obtenir votre forfait budgétaire annuel :

L'évaluation précise de votre montant forfait est disponible sur simple demande via la plateforme centrale du dispositif THPFI : candidature-thpfi@geolink-expansion.com

Modalités de candidature

Le territoire doit adresser sa candidature

à l'adresse candidature-thpfi@geolink-expansion.com

Il peut prendre contact en amont auprès des référents du Programme THPFI pour toute demande de précision ou pour un premier avis préalable sur les pré-requis.