



Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Reconquête des friches en Occitanie

1) Contexte et enjeux

La région Occitanie est la plus attractive en France, elle accueille 50 000 habitants supplémentaires par an, ce qui correspond à une ville comme Albi ou Narbonne, même si de forts contrastes existent entre les différents territoires de la région.

1 million d'habitants en plus d'ici 2040, ce sont des logements, des infrastructures de transport, des services à la population, mais aussi des activités économiques à développer pour proposer des emplois en nombre suffisant. Dans ces conditions, les tendances actuelles de consommation de foncier ne sont pas viables. Pour chaque habitant nouveau dans la région, ce sont en effet 600 m² de terrain qui sont artificialisés.

C'est d'autant moins viable que la région Occitanie se caractérise par un cadre de vie agréable, d'importants réservoirs de biodiversité, un patrimoine naturel ou paysager à préserver. La région comporte également de nombreuses terres agricoles, l'agriculture constituant un pan important de l'économie régionale.

Le défi, à court et moyen termes, est de concilier d'un côté l'accueil des habitants et des activités, dans une logique d'équilibre territorial, et de l'autre côté la préservation des ressources, ce qui nécessite au final de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des espaces naturels et agricoles.

2) Objectifs

Les friches urbaines et/ou industrielles constituent une réelle opportunité foncière de développement de nouvelles fonctions pour les collectivités. Leur requalification permet une économie de foncier et répond aux enjeux de la transition écologique et énergétique, en limitant l'étalement urbain et ses conséquences en matière de déplacement. Il s'agit de faciliter la réutilisation du foncier, et notamment le foncier potentiellement pollué, pour en donner un nouvel usage.

Les conclusions du groupe de travail sur les friches, sites et sols pollués du comité stratégique de filière régionale Éco-industries Occitanie rappellent en outre qu'il est indispensable de déterminer les potentiels de développement d'une filière « sites et sols pollués » centrée sur la réhabilitation de territoires recensés comme pollués.

Compte tenu des enjeux et des bénéfices attendus, plusieurs partenaires s'associent pour porter un Appel à Manifestation d'Intérêt « reconquête des friches en Occitanie », préfigurant une action régionale d'envergure sur le sujet : la Région Occitanie, l'Etat, l'ADEME, la CDC, le BRGM, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, l'Union Régionale « Les CAUE d'Occitanie », les 3 Agences d'Urbanisme présentes en Occitanie.

Cet AMI « reconquête des friches en Occitanie » vise à :

- encourager la requalification de friches, qu'elles soient polluées ou non,
- favoriser l'économie de foncier par la reconversion d'espaces urbanisés,
- aider à reconstituer un potentiel foncier sur les territoires par la densification et le renouvellement urbain,
- inciter à la réaffectation des friches au travers de projets structurants, intégrés, et créer une dynamique locale, y compris en terme de développement économique, autour du projet de reconversion,
- identifier les acteurs techniques notamment régionaux (dans le domaine de l'urbanisme, de l'économie, ...) pouvant intervenir sur la reconquête des friches et promouvoir une logique de filière.

Un nombre restreint de projets sera sélectionné, présentant une diversité de situations (type de territoire, de situation antérieure, de projet de sortie, de maturité, ...). L'AMI préfigure une future politique régionale sur cette thématique, dans la logique de la mise en œuvre de déclinaisons opérationnelle et contractuelle du SRADDET / Occitanie 2040.

En fonction de la nature des projets et de leur capacité d'intervention, les Partenaires de l'AMI s'engagent à faciliter l'avancement des projets portés par les lauréats sélectionnés afin de les faire passer à un stade opérationnel. A cette fin, les Partenaires mobilisent leurs compétences et – le cas échéant – accompagnent les projets pour les inscrire dans les dispositifs déjà existant ou à venir.

La sélection à l'AMI ne vaut toutefois pas engagement financier *a priori* de la part des partenaires ; celui-ci pourra être examiné au cas par cas dans le cadre de l'accompagnement, en fonction du degré d'avancement du projet et dans le respect des règles d'intervention de chacun des partenaires.

Au final, cet AMI constitue en quelque sorte une pré-sélection, permettant aux lauréats de bénéficier d'informations et d'un accompagnement sur-mesure par tout ou partie des partenaires afin d'élaborer et de mettre en œuvre des projets présentant toutes les garanties de réussite.

3) Territoires éligibles

L'AMI est ouvert sur l'ensemble du territoire régional, les bénéficiaires étant prioritairement les communes et leurs groupements, aménageurs publics, Etablissements Publics Fonciers.

Les territoires visés ont déjà initié une réflexion ou des actions sur le sujet et ont identifié des projets pouvant s'inscrire dans l'AMI, avec une visibilité sur le débouché opérationnel et sur le planning de la requalification de la friche.

Sont prioritaires les projets qui s'inscrivent sur une ou plusieurs des orientations suivantes :

- situés sur un territoire faisant l'objet d'une contractualisation avec la Région
- situés sur des territoires de la géographie prioritaire de la politique de la ville
- situés sur des secteurs à enjeux urbanistiques ou économiques forts (logements, pôles d'échanges multimodaux, activités économiques, ...)
- portant sur des thématiques prioritaires (énergie renouvelable, compensation écologique, eau et zones humides, risques sanitaires et/ou environnementaux...).

4) Critères d'appréciation

Les critères d'appréciation suivants seront appliqués :

- cohérence avec les principes fonciers régionaux et les orientations régionales d'aménagement et de développement durable du territoire (Projet Occitanie 2040) ;
- degré de maturité du projet : intégration des friches dans le SCOT, le PLU(I), existence d'un Inventaire Historique Urbain, d'études spécifiques sur le projet, niveau du partenariat public local, partenaires privés identifiées/investis, ...
- plus-value apportée par le projet en termes de réalisation d'un projet de territoire, de fonctionnement urbain, d'efficacité environnementale, d'innovation dans les approches méthodologiques et techniques, d'économie circulaire et de gestion des déchets, ...
- efficacité du projet sur le plan économique, des ressources mobilisées, ...

5) Interventions des partenaires de l'AMI

La **Région Occitanie** coordonne les opérations et sollicite l'intervention des partenaires pour l'information des candidats, la sélection, le suivi et l'accompagnement des projets. Elle apporte le cas échéant des financements en investissement, principalement sur la déconstruction, la remise en état des sols, la dépollution. Une enveloppe d'1 M€ d'euros pourra être mobilisée en 2018 dans le cadre de cet AMI.

L'**Etat** peut intervenir à deux niveaux :

- à travers l'inspection des installations classées, il peut apporter des éclairages réglementaires ou méthodologiques sur la gestion des éventuelles pollutions de sols que pourraient rencontrer les porteurs de projet ;
- la DIRECCTE peut mobiliser ses outils (comité stratégique de filière par exemple) et partenaires pour faire connaître l'AMI, identifier et faire connaître l'offre de service locale et les efforts de recherche ou d'innovation nécessaires. Elle apportera également son expertise dans l'analyse économique des projets.

L'Etat n'a toutefois pas vocation à proposer un accompagnement individuel des lauréats, que ce soit sur les aspects sites pollués ou aménagement.

L'**ADEME** est en mesure d'apporter une assistance technique pour les projets de reconversion de friches urbaines polluées, via son expertise et les différents outils et méthodes qu'elle peut mettre à disposition des maîtres d'ouvrage. Elle peut proposer un soutien financier (sous réserve de ses disponibilités budgétaires) pour la réalisation d'études (évaluation de la pollution des sols et définition des mesures de gestion), ou pour des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Par ailleurs, dans le cadre d'un appel à projets national, et pour des opérations exemplaires, elle peut accorder des aides pour financer des travaux de dépollution.

La Caisse des Dépôts apporte un appui méthodologique et technique dans la mise en œuvre et l'animation de l'AMI. Elle peut le cas échéant accompagner les projets sélectionnés en ingénierie, en mobilisant ses experts ou en cofinçant des études (expertise bâtementaire environnementale, faisabilité urbaine, viabilité et montage du projet de reconversion) ou des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Elle peut également étudier l'opportunité d'intervenir en tant qu'investisseur dans les projets portant sur la dépollution de friches urbaines, directement ou au travers de véhicules dédiés. Le cas échéant, elle peut enfin analyser l'éligibilité du projet à ses offres de financement, en particulier sur le portage foncier (prêts Gaïa notamment) et l'opportunité de recourir au dispositif des consignations.

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie apporte son concours au travers de son champ de compétences défini par l'article L321-1 du code de l'urbanisme : mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Sa mission, à travers le portage du foncier, repose sur trois axes: la production de logement afin de développer une offre conséquente en matière d'habitat, le confortement de l'attractivité économique de la région ainsi que la

prévention des risques et la préservation de la biodiversité. L'EPF d'Occitanie peut proposer aux collectivités porteuses de projets, si ceux-ci s'inscrivent dans ses axes d'interventions, des conventionnements permettant l'acquisition et le portage du foncier par l'Etablissement pour permettre l'émergence des projets.

L'Union régionale Les CAUE d'Occitanie est en mesure de contribuer à la démarche :

- au niveau régional en contribuant au comité régional sur les friches et à la préparation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (suivi, contribution à l'élaboration du règlement, sélection des projets, ...) ;
- au niveau local en diffusant l'AMI (voire en suscitant l'émergence des projets) et en accompagnant les communes qui le souhaitent (candidature, suivi de la démarche, ...).

Cette contribution des CAUE d'Occitanie et de leur Union régionale s'inscrit dans le cadre du protocole d'accord pluriannuel 2018/2021 entre la Région Occitanie Pyrénées/Méditerranée et l'Union régionale Les CAUE d'Occitanie.

Le BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières) apporte son expertise scientifique et technique dans les domaines :

- d'une part, de la gestion des sites et sols pollués et de démarches d'inventaire, de caractérisation et de priorisation des friches industrielles ;
- d'autre part, de la valorisation des ressources secondaires et de l'économie circulaire.

Les Agences d'Urbanisme d'Occitanie Nîmes/Alès, Perpignan et Toulouse sont des outils visant à répondre aux enjeux partagés de développement durable de leurs territoires. La gestion économe de l'espace, la lutte contre l'étalement urbain, la cohérence urbanisme transport font partie des conditions intangibles qui guident leurs activités notamment, dans les domaines de la planification territoriale (SCOT, PLUI), de l'harmonisation des politiques publiques (PLH, PDU, SDE...), du projet urbain (renouvellement/intensification des quartiers anciens, transformations d'usage des zones monofonctionnelles, ...) ou encore de l'observation territoriale et de l'évaluation des politiques publiques (mesure des disponibilités et suivi des consommations foncières, observatoires fonciers).

Dans ce cadre, elles pourront :

- relayer le dispositif auprès des collectivités membres (EPCI, SCoT, Interscot, aménageurs publics, ...) pour la promotion des sites jugés à forts enjeux (apport d'expertise en aménagement et capacité à croiser, analyser des informations variées) ;
- mettre à disposition l'ensemble des outils et indicateurs qu'elles ont développés pour aider à l'analyse des projets déposés et accompagner les lauréats dans les domaines d'exercice des agences.

6) Dépenses éligibles

L'AMI étant une procédure de pré-sélection, il n'y a pas d'engagement de financement de la part des partenaires. Les besoins seront évalués au cas par cas, en fonction de la nature du projet.

Le candidat est toutefois invité à exprimer les besoins qu'il estime nécessaire de satisfaire pour mettre en œuvre le projet (études, ingénierie, cofinancements, ...) et la part qu'il est prêt à mobiliser pour cela.

Pour les fonciers dégradés et sols pollués, l'application du principe du pollueur payeur est un préalable au soutien à un projet de requalification pour les friches polluées. Les éventuels financements publics mobilisés ne porteront que sur les surcoûts liés à une destination allant au-delà de la requalification réglementaire.

7) Dossier de candidature

Un dossier de candidature est mis à disposition des candidats, portant sur les éléments suivants :

- présentation du porteur ou du groupement portant le projet
- description du territoire et de sa politique d'aménagement
- caractéristiques du site (comprenant une synthèse des études existantes)
- descriptif général de l'opération, du montage opérationnel et des résultats attendus
- éléments financiers et besoins jugés nécessaires pour réaliser l'opération
- calendrier opérationnel

8) Calendrier

- 27 mars 2018 : lancement de l'AMI
- 1^{er} juin 2018 : 1^{er} dépôt de candidatures, début de la phase de sélection
- Fin septembre 2018 : désignation des lauréats de la 1^{ère} vague de l'AMI, début de la phase d'accompagnement
- 1^{er} novembre 2018 : 2^{ème} dépôt de candidatures

9) Contacts

Tous les éléments d'information sur l'AMI régional sont disponibles sur : www.laregion.fr/friches-occitanie

Toutes les questions relatives à cette initiative peuvent être adressées à l'adresse suivante : friches@laregion.fr.