Dispositif d'intervention régional en faveur de la reconquête des friches en Occitanie

1) Objectifs

L'Occitanie accueille plus de 40 000 habitants par an. Cela représente une artificialisation annuelle de plus de 3 300 ha qui impacte l'étalement urbain, détériore les milieux naturels et la biodiversité, participe à la hausse les émissions de CO2 et de la température, pose des problèmes d'inondations…
Le défi majeur de la sobriété foncière, porté au niveau régional, national et européen nécessite des mesures d'accompagnement pour aider les territoires à décliner le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) en favorisant le développement de la ville sur la ville.

Le présent dispositif accompagne ainsi les territoires dans la remise en état de friches afin :

- d'implanter des projets susceptibles de renforcer leur attractivité ;
- de renaturer des espaces artificialisés, pollués - hors contexte lié à des obligations réglementaires de type ERC.

L'aide est une subvention d'investissement.

2) Critères de recevabilité

a) Porteurs de projet

Publics :

- Les collectivités locales (si implication technique et financière de l'EPCI), et leurs groupements (à l'exception des Métropoles) ;
- Les syndicats mixtes ;
- Les aménageurs compétents (sociétés d'économie mixte, sociétés publiques locales) agissant pour le compte d'une collectivité éligible dans le cadre d'un mandat ou d'une concession

Les maîtres d'ouvrage publics devront démontrer le respect des règles de la commande publique.

Le portage communal n'est éligible qu'en cas d'implication de l'EPCI dans la réalisation du projet (La candidature devra préciser les moyens humains et techniques consacrés par l'EPCI dans le suivi de l'opération) **et dans son financement** (10% minimum)

Privés :

Critères d'éligibilité cumulés :

- le montant de la subvention ne peut pas excéder le montant des fonds propres du porteur (fonds propres intégrant les comptes courants associés bloqués et déductions faites des subventions publiques obtenues par ailleurs).
- le porteur doit être propriétaire des locaux ou titulaire d'un bail de longue durée
- si le porteur est une entreprise, il ne devra pas être qualifiée d'entreprise en difficultés au sens de la définition européenne applicable pour les PME issu du Règlement (UE) No 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014

- le porteur de projet doit être une personne morale
- le porteur doit être à jour de ses obligations fiscales et sociales. Il s'agira d'une condition administrative de l'instruction des demandes et, aussi, de l'octroi ou le versement des aides.

Si portage via une SCI, celle-ci doit être détenue à minima à hauteur de 50% par la société portant le projet à condition de prévoir la répercussion intégrale de l'aide régionale à l'entreprise exploitante sous forme d'une réduction des loyers ou d'un reversement ;

- le projet doit être soutenu financièrement par l'EPCI ;
- le projet doit être en lien avec les priorités régionales.

b) Types de projets

Friches : de manière générale, le dispositif vise la reconquête de friches (tous types et toutes origines sauf friches agricoles au sens du foncier non bâti à vocation agricole dans les documents de planification), au sens de « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ».

- site intégré dans les documents réglementaires (SCOT, PLU(I)) et inséré dans une réflexion à l'échelle intercommunale
- études déjà réalisées (étude de dépollution, étude structurelle, étude de programmation, étude de faisabilité économique et technique, etc.)
- les obligations règlementaires en matière de dépollution (respect du principe pollueur-payeur) devront avoir été purgées
- le respect de l'effet incitatif de l'aide devra être démontré : l'opération n'aura pas commencé avant le dépôt de la demande
- une évaluation effectuée par un expert indépendant (service des Domaines, notaire, agence immobilière...) sur le coût du terrain avant et après travaux devra être fournie, dès le dépôt de candidature, afin de pouvoir calculer la potentielle plus-value du terrain après traitement

Maturité/faisabilité économique :

- programme et usage futur du projet de reconversion définis
- gestion et fonctionnement futur du site préfigurés
- lettre d'engagement des financeurs potentiels
- estimation précise du coût des travaux avec plan de financement à l'appui
- prévisionnel économique et financier du lieu futur sur 3-5 ans

3) Critères de sélection

Seront privilégiés les projets démontrant « une implication de la population et des futurs usagers du projet » ains que les projets adoptant une démarche de réemploi et/ou une réutilisation des matériaux de la déconstruction.

La Région sera particulièrement attentive aux opérations relevant d'une situation stratégique territoriale avérée, notamment centre-ville/centre bourg, Bourg Centre Occitanie, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Opération de Revitalisation du Territoire, Territoire d'Industrie.

La Région sera particulièrement attentive à la prise en compte des enjeux environnementaux qui sera effectuée en amont du projet et durant toute la phase de travaux.

Exclusions :

- les projets contraires aux orientations d'aménagement formulés dans le SRADDET (notamment l'installation de projets ayant un impact négatif sur la revitalisation des centre-bourgs et/ou générant des flux de déplacements importants au détriment des centralités urbaines, en l'absence d'autre solution)
- les projets ayant pour incidence la création de nouvelles friches (ex : relocalisation d'activité)
- les projets dont l'usage futur est hors champ des compétences régionale ou sans lien avec les priorités régionales
- Les projets imposés par des obligations réglementaires (document d'urbanisme, études d'impact…) ou issues de mesures de réduction ou de compensation (codifiées aux articles L.122-3 et L.122-6 du code de l'environnement et L.121-11 du code de l'urbanisme) ;

4) Dépenses éligibles et exclusions

a) Travaux liés à la remise en état

L'opération subventionnée devra s'étaler sur une durée maximum de 2 ans.

La Région intervient uniquement sur les dépenses liées à l'assainissement du site en friche, hors projet d'aménagement.
Les coûts admissibles sont les coûts supportés pour les travaux, déduction faite de l'augmentation de la valeur du terrain.

Nature des dépenses éligibles :

Dépenses de travaux liés au proto-aménagement :
- évacuation des déchets ;
- remise en état du site (clos et couvert) ;
- travaux de déconstruction, démolition ;
- travaux de dépollution, désamiantage ;

Dépenses de maîtrise d'œuvre liées au proto-aménagement

Montant et plafond de l'aide :

La Région soutiendra au maximum **1 projet par EPCI et par an**, quelle que soit la nature de la maîtrise d'ouvrage et de la dépense.

L'aide prend la forme d'une subvention d'investissement complémentaire à l'intervention du porteur de projet.

- Projets situés sur le territoire d'une communauté de communes : **30% maximum du montant éligible**
- Projets situés sur le territoire d'une communauté d'agglomération (CA), communauté urbaine (CU) : **25% maximum du montant éligible**

La participation de la Région ne peut être supérieure à celle du maître d'ouvrage.

Conformément aux enjeux du ZAN et du SRADDET, les taux d'intervention peuvent être bonifiés selon les critères suivants :

- Démarche de réemploi (= utilisation de ressources issues du réemploi ou réutilisation de matériaux existants lors de la phase travaux, accompagnement possible de la Région pour faire émerger la démarche) : +5%
- Projet situé dans une commune labellisée Bourg Centre Occitanie : + 5%
- Projet situé en zone Montagne : +5%
- Projet situé dans un quartier prioritaire de la ville : +5%

NB : bonifications non cumulables.

Le plafond de subvention est fixé à 250 000 € quel que soit le nombre de tranches.

En cas de mise en place d'activité économique au sens communautaire, le montant de l'aide n'excède pas la différence entre les coûts admissibles et la marge d'exploitation de l'investissement.
Cette aide peut être cumulée avec une autre aide de la Région (au titre d'un autre dispositif) si les dépenses ciblées ne sont pas les mêmes.

b) Etudes préalables

L'opération subventionnée devra s'étaler sur une durée maximum de 1 an.

Nature des dépenses éligibles

Etudes pré-opérationnelles sur le périmètre de la friche :
- Études relatives au sol (diagnostic pollution, étude de sol)
- Études relatives au bâti (étude structurelle, étude bâtimentaire, diagnostic réemploi)
- Études de programmation architecturale et urbaine
- Études de faisabilité technique et économique
- Études liées à l'assistance à maîtrise d'ouvrage
- Études permettant de connaître le potentiel de préservation ou de reconstitution de continuités écologiques et de requalification paysagère du site

Montant et plafond de l'aide

30% maximum du montant éligible avec un plafond de subvention fixé à 50 000 € par friche.

c) Opérations exemplaires : grands projets démonstrateurs structurants

L'opération subventionnée devra s'étaler sur une durée maximum de 5 ans.

4 projets maximum par an pourront être retenus par la Région afin d'œuvrer à la valorisation de démarches exemplaires ou innovantes dans leur contribution au ZAN.

<u>Critères de sélection</u>

Ces projets, portés par des acteurs publics ou privés, seront retenus en raison de leur exemplarité en matière :

- <u>D'implantation de site industriel majeur :</u> pré-aménagement de friches pour un foncier clé en main en vue d'implantation industrielle

- De Redynamisation de centre bourg à l'échelle de l'îlot. Le projet devra démontrer que les thématiques suivantes sont prises en compte dans le processus et/ou la finalité du projet :
    - Optimisation du bâti, densification (favoriser la réhabilitation plutôt que la démolition, valorisation du patrimoine bâti)
    - Multifonctionnalité et mixité sociale :
        - Qualité des logements et des espaces de vie (volumes, adaptations aux différents publics, espaces extérieurs, communs… Pour rendre ces logements « attractifs » face aux logements individuels en périphérie)
        - ET intensité et mixité des usages (polyvalence des bâtiments publics et des locaux d'activité en RDC adaptables à des usages différents, réversibilité / adaptabilité du bâti, intégration d'espaces de travail à distance, propositions d'usages transitoires en attente de réhabilitation…)
        - Mixité sociale (projets intergénérationnels, inclusion de personnes en situation de précarité et éloignées de l'emploi…)
    - Désartificialisation et désimperméabilisation
    - Economie de ressources : eau (ex : sols réemploi de terres excavées choisies pour leurs propriétés écologiques et agronomiques), énergie, matériaux (ex : démarche de réemploi si démolition)
    - Démarches qualité et eco responsables : addition de plusieurs sources d'énergie, dépollution par génie écologique, réhabilitation ou construction BEPOS…

- De Renaturation[1] dans une approche des sols multifonctionnels :

L'opération devra contribuer à la lutte contre le changement climatique et participer à l'objectif de Zéro Perte Nette de biodiversité et combiner les fonctionnalités suivantes :

- Préservation et restauration des continuités écologiques (trame verte bleue et noire) et paysagères ;
- Contribution à la résorption de risques naturels ;
- Rééquilibrage entre espaces bâtis et espaces ouverts (zones urbaines carencée en espaces verts), contribuant à l'accueil de la biodiversité en milieux urbains et péri-urbains.

Seront appréciés :
La valeur patrimoniale de la friche, dans le sens qu'un ou plusieurs éléments bâtis de la friche fait partie d'un patrimoine[2] (architectural, industriel, artistique, culturel, religieux…)

Les projets exemplaires en matière d'intégration et de prise en compte des enjeux de la biodiversité dans l'ensemble des étapes du projet.

Les projets œuvrant à la souveraineté alimentaire en promouvant les circuits courts et l'agriculture urbaine.

Les opérations associant les parties prenantes du territoire à la démarche de projet ainsi que celles mettant en œuvre des démarches d'urbanisme temporaire.

Le territoire s'engage à partager le bilan de son expérience.

[1] Démarche consistant à restaurer les fonctionnalités écologiques et pas uniquement le cycle de l'eau en rendant les sols perméables (désimperméabilisation).

[2] Ce qui est transmis à une personne, une collectivité, par les ancêtres, les générations précédentes, et qui est considéré comme un héritage commun)

Dépenses éligibles :

- Dépenses à liées à la maîtrise d'œuvre
- Dépenses liées à l'acquisition (10% maximum) uniquement pour un projet exemplaire de redynamisation de centre-bourg afin de permettre un remembrement possible de l'îlot
- Travaux préparatoires et travaux de démolition, dépollution, désamiantage
- Travaux de réhabilitation de bâtiment et aménagement de préférence avec utilisation de matériaux biosourcés
- Réutilisation des matériaux de la déconstruction

Les coûts admissibles sont les coûts supportés pour les travaux, déduction faite de l'augmentation de la valeur du terrain.

En cas de mise en place d'activité économique au sens communautaire, le montant de l'aide n'excède pas la différence entre les coûts admissibles et la marge d'exploitation de l'investissement.

Montant et plafond de l'aide

La Région soutiendra au maximum **1 projet par EPCI et par an**, quelle que soit la nature de la maîtrise d'ouvrage et de la dépense.

L'aide prend la forme d'une subvention d'investissement complémentaire à l'intervention du porteur de projet.

Taux et plafond : 30% maximum du montant éligible avec un plafond de subvention fixé à 500 000 €.

Le plafond de subvention est fixé à 500 000 € quel que soit le nombre de tranches. Dans le cas d'un portage EPCI et commune, la parité est examinée au sens du « bloc communal ».

Dans le respect du taux maximal de subvention fixé par le dispositif, la Région pourra tenir compte, lors de l'instruction du dossier, de la contribution du projet aux objectifs du Pacte Vert et de l'effet d'incitativité de l'aide régionale vis-à-vis du projet financé

Conditions de maintien

Le bénéficiaire s'engage à maintenir l'activité objet du financement pendant une durée de 5 ans sur le site (à partir de la date de fin de l'opération) ayant bénéficié de l'aide à compter de la délibération. Le non-respect de cette obligation entrainera le reversement de la subvention.

d) Bases juridiques

- Code Général des Collectivités Territoriales
- Règlement (UE) n°651/2014 du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité
- Régime cadre exempté de notification N°SA.59108 relatif aux aides à la protection de l'environnement pour la période 2014-2023
- Régime cadre exempté de notification N°SA.40206 relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales
- Régime cadre exempté de notification SA 42681 relatif aux aides en faveur de la culture et de la conservation du patrimoine

- Régime cadre exempté de notification relatif aux aides en faveur des infrastructures sportives et des infrastructures récréatives multifonctionnelles pour la période 2014-2023 – SA.58993
- Règlement d'exemption n°1407/2013 du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne aux aides de minimis
- Régime cadre exempté de notification relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2014-2023 SA.59106
- Régime cadre exempté de notification N°SA.103603 relatif aux aides à finalité régionale (AFR) pour la période 2022-2027

e) Caractérisation de l'aide régionale

- Modalité de calcul : le versement du financement attribué dans le cadre du présent dispositif est proportionnel, c'est-à-dire que son montant varie en fonction du degré de réalisation de l'opération subventionnée, au prorata des dépenses justifiées. Le financement ne pourra en aucun être réévalué, même si les dépenses justifiées dépassent le montant prévisionnel de l'opération.

- Modalités de versement :
  - Rythme de versement : la subvention donne lieu au versement d'un ou deux acomptes, dont la somme ne peut excéder 70% de la subvention attribuée, puis du solde.
  - Pièces justificatives pour le paiement : celles mentionnées dans le règlement de gestion des financements régionaux en vigueur au moment de l'attribution de l'aide (*RGFR2)*

- Information sur la participation de la Région :

Le bénéficiaire s'engage à indiquer la participation financière de la Région sur tout support de communication mentionnant l'opération, notamment dans ses rapports avec les médias, par apposition du logo de la collectivité et ce, de manière parfaitement visible et identifiable.

La Région se réserve le droit de demander au bénéficiaire notamment, de s'engager à apposer de manière permanente et continue, sur les lieux de l'opération un panneau mentionnant, de façon visible, l'indication au public du montant des concours financiers de la Région ainsi que son logo dans les conditions qu'elle aura définies. La Région se réserve le droit de demander au bénéficiaire de s'engager à installer, dès la fin de l'opération et de façon permanente, une plaque sur la façade principale du bâtiment.

5) Critères d'évaluation

Afin d'évaluer le dispositif, deux indicateurs de suivi et d'avancement du dispositif sont mis en place :

- Le nombre de friches requalifiées
- Le surface en hectares des friches requalifiées. Cette donnée sera fournie par le porteur du projet lors du dépôt du dossier.

Ces indicateurs permettront une évaluation annuelle.