

  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

  
**BANQUE des  
TERRITOIRES**  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

**AREC**  
Occitanie  
  
Agence  
Régionale  
Énergie Climat

  
d'Occitanie

  
**La Région  
Occitanie**  
Pyrénées - Méditerranée

  
**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*  
**AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

## **ACTION TERRITORIALE DOSSIER DE PRESSE**

**L'État, la Région Occitanie, la Banque des Territoires et l'Établissement public foncier renforcent leur partenariat au service du développement local et de la vitalité des territoires**

**Signatures des conventions partenariales « FOCCAL » et « Efficacité énergétique des bâtiments publics »**

**Toulouse, le mardi 13 avril 2021**

# Sommaire

<b>EDITOS</b> .....	<b>4</b>
<b>1/ FOCCAL : : OUTIL D'AMÉNAGEMENT ET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX</b> .....	<b>5</b>
▲ Les grandes orientations et missions de FOCCAL .....	<b>6</b>
▲ Une stratégie concertée et adaptée aux enjeux de chaque territoire .....	<b>7</b>
▲ Une démarche partenariale et coordonnée .....	<b>8</b>
▲ Témoignages .....	<b>9</b>
▲ Cartographie des territoires et opérations pilotes .....	<b>10</b>
<b>2/ LA BANQUE DES TERRITOIRES ET L'AREC S'UNISSENT POUR FACILITER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS</b> .....	<b>12</b>
▲ Des moyens de financement et un accompagnement opérationnel .....	<b>12</b>
▲ Une gouvernance partagée .....	<b>13</b>



# Editos

L'État accompagne à travers ses programmes nationaux et les moyens exceptionnels de France relance, la dynamisation des territoires. La revitalisation commerciale et plus globalement de reconquêtes des cœurs des villes moyennes, des petites villes ou encore des quartiers prioritaires, sont au cœur des enjeux de la politique de cohésion territoriale. La création de foncières locales et régionales sont autant d'outils qui contribuent à relever le défi de la restructuration des locaux commerciaux et artisanaux dans les territoires fragilisés. L'État, à travers son Agence de Cohésion des Territoires, accompagne la démarche du conseil régional de création d'un outil régional de restructuration des locaux commerciaux et artisanaux.



© Préfecture Région Occitanie

---

## Étienne Guyot Préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne

Le pack que nous formons avec la Banque des Territoires est déjà à l'œuvre au travers du fonds L'OCCAL lancé en 2020 en réponse à la crise sanitaire et économique que nous traversons. Avec ces 2 nouvelles conventions signées aujourd'hui, nous renforçons notre mobilisation partenariale au service du développement et de la vitalité des territoires.

Certains villages et villes souffrent d'un nombre croissant de fermetures de commerces, ne permettant plus de trouver, près de chez soi, les produits essentiels de la vie courante. Avec FOCCAL, nous proposons de racheter et rénover ces locaux commerciaux pour garantir une offre immobilière vraiment adaptée aux moyens des commerçants et des artisans. Avec la réouverture de ces commerces, ce sont de nouvelles familles qui arriveront, redonnant une dynamique positive aux cœurs de ville. C'est un enjeu majeur pour la revitalisation de nombreuses communes en Occitanie.

Cette mobilisation répond également au défi de la transition énergétique et du réchauffement climatique. Déjà engagés pour soutenir la rénovation énergétique des bâtiments publics, tout comme nous le faisons auprès des particuliers avec notre éco-chèque logement et Rénov'Occitanie, nous avons souhaité aller plus loin. Via notre Agence Régionale de l'Énergie et du Climat nous engageons avec la Banque des Territoires un nouveau partenariat pour monter en puissance sur le front de la rénovation et de l'efficacité énergétique des bâtiments publics. Il s'agira de permettre l'émergence de projets de rénovation en travaillant notamment sur l'information et l'accompagnement des Collectivités locales.



© Gruller Philippe - Région Occitanie

---

## Carole Delga Présidente de la Région Occitanie/ Pyrénées-Méditerranée

Quasiment un an après le lancement du fond de soutien L'OCCAL dédié à la relance de l'activité touristique et commerciale en Occitanie, réfléchir à des dispositifs complémentaires au service de la vitalité de nos territoires est apparu comme une impérieuse nécessité. L'occasion, une nouvelle fois, de démontrer la force du collectif avec la création de la foncière FOCCAL, outil régional d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux.

Dans le cadre de sa mission au service de la transition énergétique des territoires, la Banque des Territoires fait également le choix de renforcer sa collaboration avec la Région Occitanie et l'Agence Régionale de l'Énergie et du Climat pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments publics. Une nouvelle fois, la force du collectif se vérifie avec ce partenariat pensé pour mettre en œuvre efficacement et simplement la transition énergétique à l'échelle des collectivités territoriales.



© Jean-Marc Bettina

---

**Olivier Sichel**  
**Directeur de la Banque des Territoires**

La préservation du tissu économique de tous les territoires passera par le maintien et le renforcement du commerce et de l'artisanat de proximité. Pour accélérer la redynamisation des centres-villes, en particulier des villes lauréates des programmes Action Cœur de Ville et Petites villes de demain, il est essentiel d'agir ensemble en apportant une réponse de proximité et opérationnelle.

Nous avons également l'obligation de nous mobiliser pour répondre aux enjeux de la Transition Énergétique et Ecologique et en faire un vecteur de croissance. Cette croissance durable de nos territoires passe notamment par la mise en place d'une offre d'accompagnement des collectivités dans leurs projets de rénovation et d'efficacité énergétique de leur patrimoine bâti. La Banque des Territoires, dans la diversité de son offre investisseur et prêteur, s'inscrit résolument dans le cadre de la démarche Région à énergie positive (RéPOS) pour des territoires plus durables et plus attractifs.



© Banque des Territoires

---

**Annabelle Viollet**  
**Directrice régionale Occitanie de la Banque des Territoires**

L'Établissement public foncier d'Occitanie accompagne opérationnellement près de 200 collectivités engagées dans la revitalisation de leur territoire au travers des programmes Action Cœur de Ville, Bourg Centre Occitanie et Petites Villes de Demain. Dans le cadre de ces interventions foncières et immobilières, la question de l'attractivité commerciale et du maintien de l'activité artisanale apparaît comme stratégique pour impulser la revitalisation de ces centralités, répondre à une logique de mixité fonctionnelle et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants. La mise en place d'un opérateur tel que l'outil FOCCAL, en permettant d'investir durablement dans les centres-villes vient donc compléter de manière efficace l'offre d'ingénierie en place sur ces territoires. En prenant part à ce protocole, l'EPF confirme son engagement opérationnel aux côtés des partenaires pour promouvoir la redynamisation économique des territoires engagés dans des projets ambitieux de requalification de leur cadre de vie.



---

**Sophie Lafenêtre**  
**Directrice générale de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie**

## I - FOCCAL : OUTIL D'AMÉNAGEMENT ET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX

La présence d'un tissu commercial et artisanal dynamique et de proximité est **l'une des conditions essentielles à la vitalité des petites et moyennes villes**. Dans ce cadre, la Région intervient notamment au travers de son Pass « Commerce de proximité », qui a permis d'accompagner 177 projets (5,8 M€) depuis le lancement du dispositif en 2017, ou des contrats « Bourgs Centres », qui concernent aujourd'hui 417 communes en Occitanie.

La relance du commerce et de l'activité de centre-ville constitue une des priorités de la Banque des Territoires. Elle mobilise ainsi des moyens financiers exceptionnels, à hauteur de 1 Md€, pour permettre notamment le financement de 100 foncières de redynamisation visant la rénovation de 6 000 commerces de proximité.

Le contexte de crise sanitaire ainsi que ses conséquences sociales et économiques impactent directement les territoires et leur dynamique en matière de commerce et d'artisanat de proximité (voir encadré). Pour répondre à cette situation exceptionnelle, la Région Occitanie et la Banque des Territoires ont mis en œuvre en 2020 le **fonds L'OCCAL** pour aider les entreprises à redémarrer leur activité et à s'adapter rapidement en termes d'application des mesures sanitaires notamment. Plus de 150 EPCI ont rejoint le fonds L'OCCAL doté de 80 M€.

Au-delà de cette réponse indispensable à l'urgence, **le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité nécessite une intervention sur l'appareil commercial (foncier et immobilier) et une restructuration de l'offre**.

À ce titre, **l'État, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires la Région, la Banque des Territoires, et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie** ont engagé une démarche partenariale de long terme à travers la création de **FOCCAL (Foncière Occitanie Centralités Commerce et Artisanat Local)**, outil opérationnel pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux.

FOCCAL s'inscrit dans le cadre du **plan de relance pour l'emploi, doté de 580 M€**, adopté par la Région Occitanie en 2020.

### [REPÈRES]

Au niveau national, on estime que la crise sanitaire a entraîné une **baisse de chiffre d'affaires de plus de 30 % en moyenne et une augmentation de la vacance commerciale de l'ordre de 30%** également.

Source : Institut pour la ville et le commerce





## LES GRANDES ORIENTATIONS ET MISSIONS DE FOCCAL

FOCCAL permettra de rénover des commerces vacants dans les cœurs de villes et villages, afin de proposer une **offre immobilière réellement adaptée aux moyens des commerçants et artisans**. Il assurera ainsi une **saine régulation du marché de l'immobilier commercial et artisanal**.

### [FOCCAL en bref]

Une opération type pourra porter sur **l'acquisition de murs commerciaux, la réalisation de travaux et le remembrement éventuel, la recherche de commerçants et la remise sur le marché** (le plus souvent en restant propriétaire et en louant les murs). **FOCCAL pourra également intervenir sur un immeuble entier afin de restructurer la partie habitat par exemple** et la revendre à un opérateur (bailleur social ou autre) tout en restant propriétaire du rez-de-chaussée commercial.

- => **Soutien au commerce et à l'artisanat de proximité en centres-villes ou centres-bourgs** : portage foncier et immobilier, travaux de restructuration, commercialisation ou gestion locative ;
- => **Échelle d'intervention régionale** : pour favoriser l'équilibre financier notamment par la mutualisation des moyens et l'atteinte d'un volume d'opérations ;
- => **Inscription dans une approche globale de revitalisation**, notamment via les contrats « Bourgs-Centres » ;
- => **Articulation et cohérence** avec les projets portés par la commune et son intercommunalité.

**La première phase pilote** permettra de définir ses périmètres d'interventions en adéquation avec les politiques urbaines locales. **17** territoires concernant **20** communes ont été retenus pour cette première étape de déploiement de FOCCAL (voir carte en pages 10 et 11).



Scheiber Frédéric - Région Occitanie

## UNE STRATÉGIE CONCERTÉE ET ADAPTÉE AUX ENJEUX DE CHAQUE TERRITOIRE

Pour **définir son programme d'actions sur cette période de lancement**, 17 réunions territoriales ont permis d'identifier les problématiques et les projets locaux pouvant nécessiter une intervention de FOCCAL.

**Ces réunions ont notamment permis d'identifier :**

- Les **problématiques** commerce / artisanat de chaque territoire ;
- Les **actions** conduites en faveur du confortement du centre-ville / centre-bourg, et plus spécifiquement du commerce et de l'artisanat ;
- Les contours et conditions d'une éventuelle **intervention** de FOCCAL.

A la suite de ces rencontres, l'**Agence Régionale Aménagement Construction (ARAC)** et ses prestataires (AID observatoire et SCET) mènent actuellement une **mission d'étude pré-opérationnelle**, cofinancée par FOCCAL, la Banque des Territoires et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, afin de préciser l'intervention de FOCCAL et établir sa première liste d'opérations.

Cette mission vise à **identifier les biens qui feront l'objet d'une intervention de FOCCAL et à programmer leur reconstruction**. Une restitution de ce travail sera effectuée auprès de chaque territoire **au mois de mai**.

### [Le potentiel de FOCCAL]

**Plus de 4000 actifs commerciaux** ont ainsi été analysés et **une cinquantaine de commerces ont été repérés** pour cette phase d'initialisation, représentant un montant d'investissement (acquisition et travaux) **de l'ordre de 10M€**.

Les premières opérations devraient pouvoir **entrer en phase opérationnelle courant 2021**.

### Des moyens pour une offre commerciale adaptée aux besoins des territoires, des artisans et des commerçants locaux

**Créé en janvier 2021, FOCCAL est une structure de type foncière régionale** au sein de l'Agence Régionale Aménagement Construction (ARAC).

Elle est **capitalisée à hauteur d'1M€ (Région/ARAC) pour cette phase d'initialisation**.

Dès lors que les modalités d'intervention de FOCCAL seront validées pour chaque territoire, la Région présentera son plan d'affaires global à la Banque des Territoires et à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, dans l'optique d'une **entrée de ces deux partenaires au capital de FOCCAL au 3<sup>e</sup> trimestre 2021**.

Ce travail permettra également de s'inscrire dans le cadre du fonds de restructuration des locaux d'activités, doté de 60 M€ pour 2021 et opéré par l'ANCT dans le cadre du plan de relance national.



## UNE DÉMARCHE PARTENARIALE ET COORDONNÉE

La convention signée ce mardi 13 avril détermine les rôles et interventions de chaque partenaire dans le cadre de FOCCAL.

### Région Occitanie et Agence Régionale Aménagement Construction :

- Coordonner les actions visant à créer la foncière régionale FOCCAL, en lien avec les partenaires ;
- Conduire les études préalables à la création de la structure, afin de définir précisément ses modalités d'intervention et son plan d'affaires ;
- Identifier des territoires potentiels d'intervention et définir avec eux des opérations pilotes pour les premières actions de FOCCAL ;
- Favoriser l'articulation avec les politiques régionales complémentaires (alimentation, mobilité, logement, développement économique et touristique, ...).

### Banque des Territoires :

- Participer techniquement et financièrement aux études préalables à la création de la structure régionale ;
- Etudier sa participation potentielle en capital dans la future foncière régionale ;
- Mobiliser le cas échéant son ingénierie afin d'accompagner des opérations pilotes ;
- Faciliter la bonne articulation entre les différents projets de foncières recensés en Occitanie, sur le plan local et régional, et encourager des actions coordonnées sur des territoires cibles.

### Agence Nationale de la Cohésion des Territoires :

- Mobiliser ses retours d'expérience en matière de restructuration commerciale et artisanale, notamment sur les projets menés en Occitanie par l'EPARECA ;
- Participer techniquement aux études préalables à la création de la structure régionale ;
- Rechercher les complémentarités entre son intervention et celle de l'outil régional pour garantir le succès des opérations sur lesquelles FOCCAL se mobilisera ;
- Expérimenter des actions coordonnées sur différents territoires d'intervention (communes Action Cœur de Ville, communes Petites Villes de Demain).

#### [LE +]

Ce partenariat permettra également d'assurer une bonne intégration de FOCCAL à l'action « 100 foncières » du plan de relance national, et notamment son fonds de restructuration des locaux d'activités, opéré par l'ANCT.

### Établissement Public Foncier d'Occitanie :

- Mobiliser ses retours d'expérience en matière de portage foncier et immobilier ;
- Participer techniquement et financièrement aux études préalables à la création de la structure régionale ;
- Rechercher les complémentarités entre son intervention et celle de la Région pour garantir le succès des opérations sur lesquelles FOCCAL se mobilisera ;
- Etudier les différentes formes de sa potentielle participation à la structure régionale ;
- Mobiliser son ingénierie afin d'accompagner les opérations pilotes.





## TÉMOIGNAGES

### **Blaise Aznar, maire de Graulhet (81)**

« A Graulhet, notre attachement au cœur de ville est essentiel et il doit battre à nouveau avec vitalité. De la place du Jourdain au quartier médiéval de Panessac, il nous faut redonner du lien à cet espace, autour de l'activité économique, du soutien aux commerces locaux et la valorisation de nos savoir-faire artisanaux, avec la filière cuir. Ce dispositif de la Région Occitanie est un souffle actif et un soutien créatif, qui accompagne notre ambition pour Graulhet »



### **Michel Arrouy, maire de Frontignan (34)**

« Nous sommes engagés dans un ambitieux projet de revitalisation et de restructuration de notre cœur de ville. La reconquête de la friche de l'ancienne raffinerie, notamment, ouvre de nouvelles perspectives. Déjà inscrite dans le dispositif « Bourg Centre », je me réjouis que notre commune soit pilote de l'expérimentation « FOCCAL » sur le Bassin de Thau. Cela va nous permettre, avec la région Occitanie, de renforcer les actions que nous mettons en place au service de nos habitants et dynamiser notre centre-ville. »

### **Michel Coste, maire de Céret et président de la communauté de communes du Vallespir (66)**

« Equipements publics, design urbain, végétalisation, éclairage, piétonisation, accessibilité, stationnement et circulation, occupation de l'espace public par les terrasses de cafés et restaurants et bien sûr habitat et locaux commerciaux : le centre de Céret est l'objet de toutes nos attentions : Céret est une belle ville, vivante, animée, agréable avec ses platanes légendaires, ses fontaines et ses circulations d'eau. Cela constitue un atout précieux à préserver et développer.

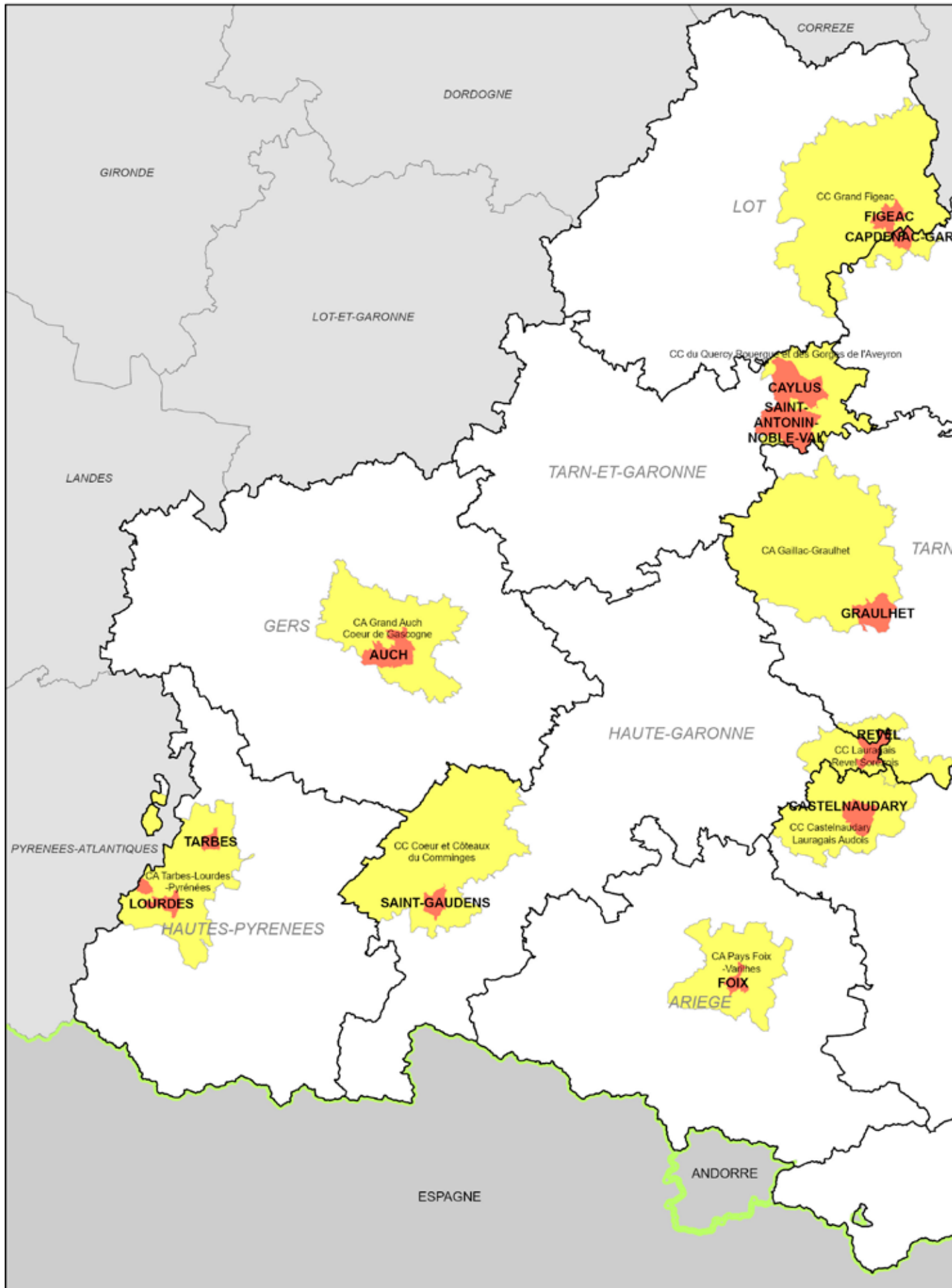
Le dispositif Foccal proposé par la Région peut devenir le levier dont nous avons besoin pour décupler nos capacités d'agir tant sur la conservation d'une harmonie urbaine que sur le développement d'une offre immobilière en adéquation avec les besoins des acteurs économiques concernés. Il y a bien sûr tout le commerce de proximité mais ici, à Céret, nous souhaitons aussi avoir une attention particulière pour les galeries d'art qui participent activement à l'attractivité de la ville. C'est tout un écosystème de centralité rurale que nous souhaitons renforcer en conjuguant les dispositifs. Foccal intervient sur le plan financier mais aussi, et c'est déterminant, en matière d'ingénierie de montage de projet. »



### **André Mellinger, maire de Figeac (46)**

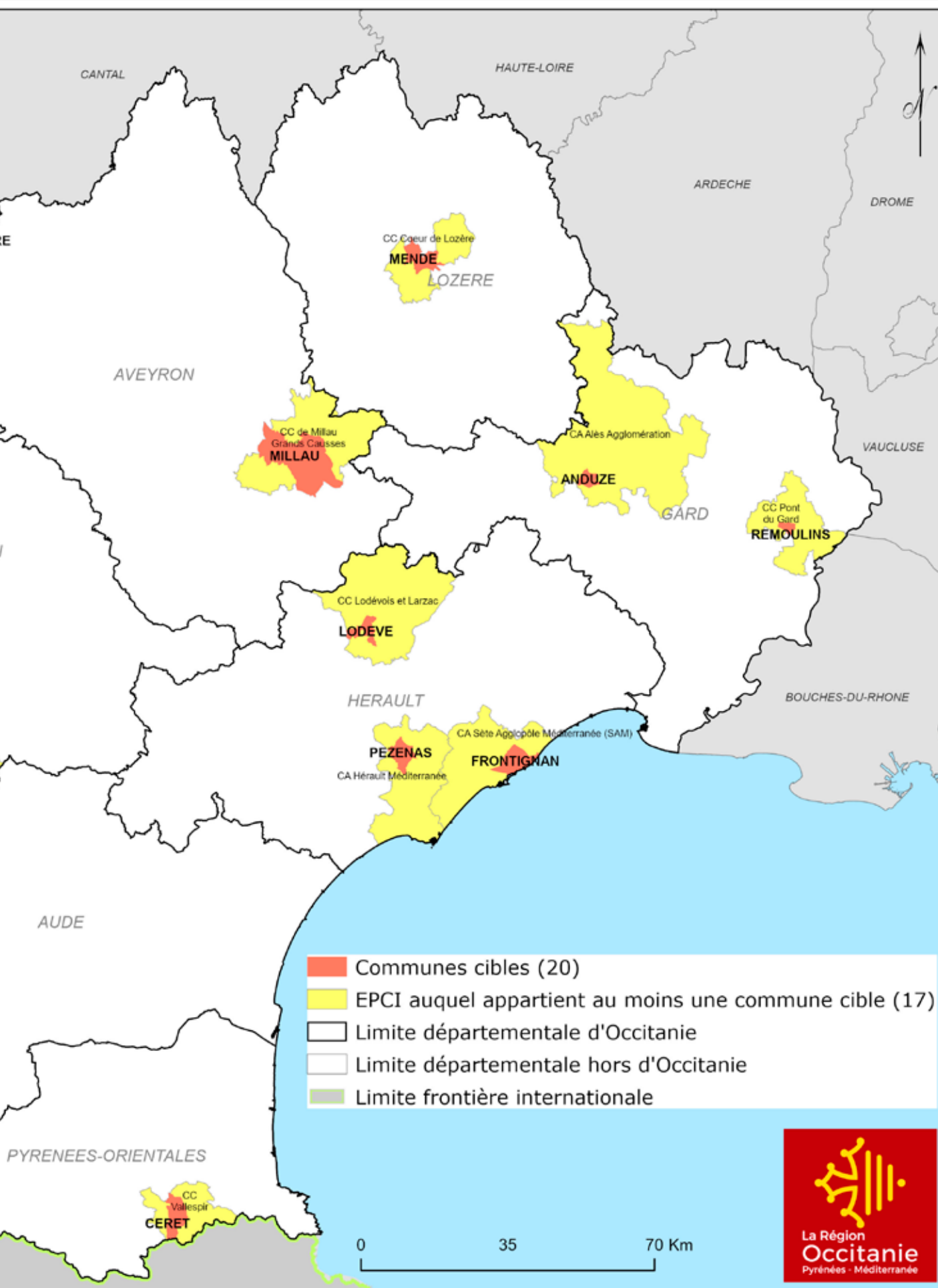
« L'attractivité et l'animation du centre-ville sont au centre des préoccupations de notre cité. Alors que les acteurs en direction de l'habitat sont bien organisés, il nous manquait un outil pour nous aider à restructurer le commerce. La Foncière Foccal répond à ce besoin. »

# FOCCAL : premières



Sources : Limites administratives IGN ROUTE500

# s opérations pilotes





## II - LA BANQUE DES TERRITOIRES ET L'AREC S'UNISSENT POUR FACILITER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS

La rénovation énergétique des bâtiments publics est un des défis majeurs dans la lutte contre le réchauffement climatique. Dans le cadre de l'objectif qu'elle s'est fixée de devenir la première région à énergie positive d'Europe, la Région Occitanie a missionné son Agence Régionale de l'Énergie et du Climat (AREC) pour la réalisation d'une stratégie d'accompagnement des projets de rénovation et d'efficacité énergétique des collectivités d'Occitanie. Acteur de référence et interlocuteur privilégié des acteurs institutionnels et économiques, la Banque des Territoires accompagne la réalisation des projets portés par les collectivités, notamment en matière de transition énergétique et écologique.

**La Convention de partenariat relative à l'efficacité énergétique des bâtiments publics signée ce mardi 13 avril entre ces deux partenaires vise à faciliter pendant les 3 prochaines années l'accès à la rénovation énergétique aux collectivités locales d'Occitanie et ainsi améliorer leur bilan carbone.**

### 1 convention, 4 objectifs

- **Réfléchir communément aux évolutions techniques et réglementaires** envisageables en matière de rénovation et d'efficacité énergétique des bâtiments publics ;
- **Faciliter l'émergence des projets de rénovation** et d'efficacité énergétique de collectivités sur leur patrimoine bâti ;
- **Massifier les projets de rénovation** et d'efficacité énergétique des collectivités sur leur patrimoine bâti ;
- **Contribuer à l'atteinte des objectifs de réduction des consommations d'énergie** et parvenir à une neutralité carbone en ligne avec la stratégie régionale REPOS.

### UN DOMAINE DE COOPÉRATION ÉTENDU

A travers cette convention, l'AREC et la Banque des Territoires mèneront un travail commun sur :

- **La mise en place d'une démarche pertinente** sur la rénovation énergétique des bâtiments publics en Occitanie ;
- **Le déploiement d'une plateforme de soutien et d'accompagnement** aux communes d'Occitanie.

### DES MOYENS DE FINANCEMENT ET UN ACCOMPAGNEMENT OPÉRATIONNEL

Grâce au large panel de dispositifs financiers dont dispose la Banque des Territoires et au savoir-faire de l'AREC, les collectivités pourront bénéficier d'un accompagnement global, à la fois technique, opérationnel et financier.

Parmi les financements accessibles via la Banque des Territoires :

- **Avance remboursable** calée sur les économies énergétiques estimées ;
- **Financement** de travaux dans le cadre d'un **contrat de performance énergétique** (CPE) avec un objectif de réduction des consommations d'au moins 40% ;
- **Edu prêt** : financement de la construction, rénovation et transformation du bâti éducatif des collectivités ;
- **Prêt relance verte** : financement de la production, du stockage et de la distribution d'énergie renouvelable, valorisation de déchets, construction basse consommation ;
- **Prêt relance santé** : financement d'opérations destinées à l'amélioration des infrastructures de santé, hospitalières ou de médecine de ville ;
- **Prêts renouvellement urbain ACV** : financement de projets dans le cadre d'une opération de revitalisation de territoire participant à la requalification territoriale à travers notamment la rénovation des équipements publics, la réalisation d'infrastructures et aménagements urbains, etc.

**L'AREC**, dans le cadre de ses missions d'accompagnement des communes et acteurs publics, mettra en œuvre son **expertise technique et financière au travers de missions d'études et de maîtrise d'ouvrage**. Elle assurera également une **mission essentielle d'information sur les dispositifs de financement** mis à leur disposition par la Banque des Territoires.

Enfin, dans le cadre de la **démarche ACTEE2 (Action des collectivités Territoriales pour l'Efficacité Energétique) en Occitanie**, l'AREC concourra à la **mise en place d'opérations standardisées au profit des collectivités de petites tailles** en mobilisant les fonds d'Etat ainsi qu'une enveloppe de 75 000€ que la Banque des Territoires affecte à ces actions.

**L'objectif : permettre une meilleure mobilisation des fonds à la rénovation des bâtiments publics.** L'AREC pourra également proposer une aide et un accompagnement des collectivités dans la construction des dossiers et plans de financement. Elle veillera également à la création d'actions spécifiques aux plus petites communes pour leur garantir l'accès à ces financements.

## **UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE**

Afin de suivre la mise en œuvre de la convention et s'assurer de la bonne conduite des actions envisagées, **un comité de pilotage et de suivi associant l'AREC et la Banques des Territoires a été constitué**. Il aura notamment pour mission de :

- S'assurer de l'état d'avancement de l'ensemble des travaux menés au titre de la convention ;
- Valider les études ou projets s'inscrivant ou pouvant s'inscrire dans le cadre d'une convention spécifique.



DARNAUD Antoine - Région Occitanie







## CONTACTS PRESSE

### Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée

Frédéric Neuman

frederic.neuman@laregion.fr - 06 19 45 88 18

Yoann Le Templier

yoann.letemplier@laregion.fr - 06 38 30 70 83

### Préfecture de région

Jennifer Rieu

communication@occitanie.gouv.fr - 05 34 45 34 77 | 06 08 46 28

### Banque des Territoires

Céline Vallée

celine.vallee@caissedesdepots.fr - 06 07 17 23 21

### Établissement public foncier d'Occitanie

Esra Guevin

esra.guevin@epf-occitanie.fr - 06 03 05 89 70

### AREC

Florence Chemille

florence.chemille@arec-occitanie.fr - 05 34 31 97 56 - Ligne interne

---



La Région  
**Occitanie**  
Pyrénées - Méditerranée