

Donner un nouvel horizon aux zones commerciales

FAQ

1. Engager une transformation des zones commerciales, de quoi s'agit-il ?

La France regroupe plus de **1 500 zones commerciales**, dont la surface cumulée atteint **500 millions de m²**, soit l'équivalent de cinq fois Paris. Ces zones sont totalement artificialisées et leur **modèle**, essentiellement hérité des années soixante, **nécessite d'être repensé pour être adapté aux enjeux de notre temps**.

Si les zones commerciales ont souvent le même aspect, elles recoupent des réalités très différentes, entre celles qui sont dynamiques et d'autres en difficulté, celles qui ont été rattrapées par la ville et celles qui en demeurent éloignées, etc. C'est pourquoi le **programme intègre une expérimentation sur une trentaine de territoires très différents, et une réforme du code de l'urbanisme pour accélérer ces transformations**.

2. Quels porteurs de projet peuvent candidater ?

Les Porteurs de projet peuvent être des **entités publiques** (commune, EPCI), **parapubliques** (établissement public d'aménagement, SEM, SPL) ou **privées** (foncière commerciale, GIE, commerçant justifiant de la capacité à mener le projet envisagé...).

Les Porteurs de projet privés devront obligatoirement disposer de l'appui de la collectivité territoriale d'implantation de la zone visée par l'expérimentation.

Lorsque le projet est porté directement par une collectivité territoriale, elle devra désigner un acteur ou un groupement d'acteurs spécialisé(s) pour la phase de mise en œuvre opérationnelle de l'Opération commerciale et des autres composantes du programme postérieures à la phase d'études préalables.

3. Quels sont les projets éligibles ?

Le programme d'expérimentation doit permettre d'appréhender la diversité des zones commerciales. En conséquence, **il est ouvert à :**

- **Tous les territoires d'implantation** (métropole, ville moyenne, commune plus rurale). Il n'est pas nécessaire d'être un territoire Action Cœur de Ville ou Petite Ville de demain pour candidater ;
- **Des zones commerciales n'ayant que 3 ou 4 magasins aux plus grandes composées de dizaines de magasins ;**
- **Des zones ayant de l'habitat à proximité comme éloigné, une desserte ou non** par du transport en commun ;
- **Des zones exclusivement commerciales ou ayant d'autres activités** (industrie, logistique...) ;
- **Des zones commerciales en zone tendue ou d'autres en décroissance ;**
- **Des zones soumises à des risques naturels pour en améliorer la résilience** (PPRN notamment) ou non ;
- **Des projets plus ou moins matures** (certains n'ayant pas fait l'objet d'une étude de préfiguration, d'autres étant en phase opérationnelle).

A noter **qu'un projet portant sur plusieurs zones commerciales d'une même agglomération est possible** lorsque le projet a pour objet de les traiter de manière cohérente (par exemple, un territoire à trois zones commerciales dont une ou deux en décroissance, le projet peut-être de concentrer les commerces dans la zone qui s'y prête et de modifier l'usage des autres : accueil d'autres activités, renaturation...).

Le territoire du projet doit néanmoins répondre aux caractéristiques matérielles et économiques d'une zone commerciale avec :

- **Des externalités environnementales négatives** : artificialisation massive des sols, étalement urbain, absence d'insertion paysagère ;
- **Un projet portant sur plusieurs magasins** : le programme n'a pas pour objet de requalifier un unique bâtiment commercial, qu'il s'agisse d'un magasin, d'un hypermarché ou d'un centre commercial.

Les projets doivent être situés sur des territoires où une transformation est opportune : en particulier, les territoires peuvent être affectés par des friches commerciales ou être implantés dans des territoires tendus et artificialisés qui justifieraient d'introduire de la mixité fonctionnelle (industrie, logement...) et/ou des espaces de nature.

4. Quels projets seront privilégiés ?

Si de nombreuses zones commerciales sont éligibles au programme, la sélection prendra en compte **plusieurs éléments**, notamment :

- La **détermination des porteurs de projets à agir**, évaluée par la capacité à mobiliser des équipes ou, pour les collectivités, à se faire accompagner par un établissement public d'aménagement ou par un acteur privé spécialisé, à l'engagement de positionner directement un directeur de projet auprès des décideurs (Président, maire, DGS...), à la volonté politique assumée de mener une transformation, par exemple en prévoyant une desserte par des transports en commun ;
- La **présence, dans la zone, de différentes parties ayant la volonté de prendre part à cette transformation** (exemple : formation d'un groupement pour candidater avec l'ensemble des parties prenantes, des commerçants ou des foncières commerciales présents dans la zone souhaitent s'engager dans une transformation de leurs actifs, des acteurs extérieurs souhaitent s'implanter etc) ;
- La volonté de s'engager dans **une transformation innovante** (exigences architecturales et paysagères fortes, mixité des usages...) ;
- La volonté de **porter le projet en privilégiant des outils comme le projet partenarial d'aménagement (PPA) voire si c'est opportun la grande opération d'urbanisme (GOU) :**

NB : Le PPA est un dispositif contractuel formalisant un partenariat engageant les collectivités, l'Etat et le cas échéant leurs opérateurs ainsi que les parties prenantes publiques et privées, en vue de la concrétisation d'actions ou d'opérations d'aménagement, comme la transformation de zones commerciales. Il vient fixer une feuille de route qui définit les interventions et les responsabilités des acteurs du projet et établi un plan de financement de l'ensemble des actions. Il peut aussi donner lieu à une grande opération d'urbanisme (GOU), périmètre juridique dérogatoire au droit commun adossé à un PPA. La GOU est profondément améliorée par le projet de loi Industrie Verte (article 11) afin de faciliter, accélérer et sécuriser

la transformation des zones commerciales. Elle va notamment permettre le transfert des droits attachés aux autorisations d'exploitation commerciale (AEC).

5. Comment faire acte de candidature ?

Les collectivités sont invités à mobiliser les aménageurs, foncières, commerçants préalablement au dépôt de leur dossier de candidature pour montrer que l'ensemble des parties prenantes sont en ordre de marche pour mener à bien le projet.

Le dossier de candidature est téléchargeable sur le site de l'ANCT : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/plan-de-transformation-des-zones-commerciales-1201>.

Ce dossier comporte des informations sur les caractéristiques du territoire et de la zone concernée. Le porteur de projet devra notamment fournir, à l'appui de sa candidature, les documents de planification urbaine correspondant au secteur de projet, des vues, des plans et des photographies aériennes.

Pour les porteurs de projet privés, une délibération ou une lettre de soutien motivée de la collectivité concernée par le projet doit également être jointe au dossier.

Les porteurs de projet pourront se rapprocher du référent désigné par la préfecture de département pour compléter/finaliser le dossier en vue d'un dépôt officiel.

6. Comment s'opère la sélection des candidatures ?

Les dossiers de candidature seront examinés par les préfectures de département qui émettront un avis en opportunité avant transmission au niveau régional qui classera les candidatures afin de soumettre jusqu'à quinze projets par région au Jury, placé auprès du Gouvernement, qui opérera la sélection finale.

7. Quel est le retroplanning ?

11 septembre 2023 : lancement du programme de transformation des zones commerciales.

25 septembre 2023 : ouverture des candidatures.

Les porteurs de projets intéressés peuvent se manifester auprès des Préfectures et commencer à constituer leur dossier de présentation avec l'appui de ces dernières.

En temps masqué, les porteurs de projets candidats sont invités à préparer les appels d'offre pour les études de préfiguration dont ils ont besoin afin qu'elles soient lancées dès l'annonce des projets lauréats.

6 novembre 2023 : clôture des candidatures auprès des Préfectures de département et présélection des dossiers par ces dernières puis au niveau des Préfectures de région.

13 novembre 2023 : date limite de transmission des projets candidats au Grand Jury placé auprès des ministères de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du logement et du commerce.

29 novembre 2023 : annonce des projets lauréats.

1^{er} décembre 2023 : début de l'accompagnement des territoires lauréats par l'Etat, au niveau des Préfectures de département et au niveau central par l'équipe projet Territoires de commerce.

Premier trimestre 2024 : livraison des études de préfiguration, début de la phase opérationnelle.

8. Quel accompagnement des lauréats ?

Les lauréats bénéficieront d'un accompagnement financier et humain spécifique (cumulable avec d'autres aides comme le Fonds vert, les offres de service des programmes Action Cœur de Ville ou Petites Villes de demain ou encore les aides dédiées aux Projets partenariaux d'aménagement).

Sur le plan financier :

- **75 000 € pour financer des études préalables** (études de stratégie foncière, d'attractivité commerciale, études urbaines et paysagères, études de programmation, études mobilités, études de pollution, etc.) ;
- **75 000 € pour la conduite de projet** (recrutement d'un chef de projet, prestations d'assistance à maîtrise d'œuvre ou maîtrise d'ouvrage...).
- Un accompagnement au titre du **déficit d'opération commerciale du Programme de requalification d'ensemble**. Les projets situés dans des territoires en déprise seront retenus en priorité pour bénéficier de cette subvention au titre du déficit d'opération. L'aide sera modulée en fonction du degré de fragilité du territoire et plafonnée à hauteur de **50% du déficit de l'Opération, dans une limite de 500€/m² de surface commerciale bâtie restructurée et à 100€/m² de surface non bâtie** nécessaire à l'Opération commerciale.

Sur le plan humain :

- **Accompagnement par une équipe projet dédiée placée auprès du Gouvernement** et regroupant les compétences des administrations centrales (ANCT, DGE, DHUP) et des compétences externes des partenaires du dispositif avec en particulier :
 - **Du soutien en ingénierie** avec notamment un accompagnement administratif et juridique (méthodologie pour la transformation opérationnelle de la zone commerciale du lauréat, identification d'outils juridiques pour contribuer à la réalisation du projet, fourniture d'une trame de contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA), réponses à des questions juridiques, administratives ou opérationnelles ponctuelles etc)
 - **Identification de solutions de financement complémentaires ;**
- **Accompagnement au niveau local par les services déconcentrés de l'Etat** (appui à la structuration de la gouvernance de projets, conseil sur la mise en compatibilité du projet avec les documents de planification urbaine...).