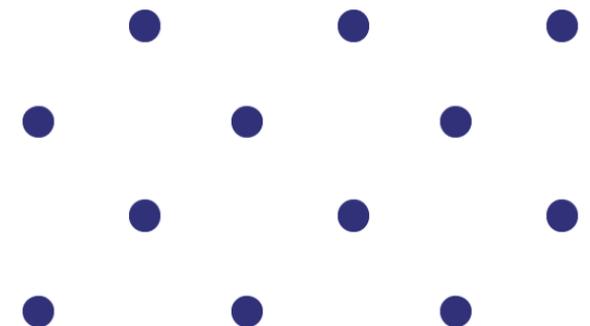


PLAN DE TRANSFORMATION DES ZONES COMMERCIALES

Webinaire du 25/09/2023



OBJECTIFS

Inciter et permettre la réalisation de programmes de transformation de zones commerciales périphériques

Les projets qui bénéficieront de l'expérimentation devront contribuer :

- A la sobriété foncière par une optimisation des surfaces et un recyclage des surfaces déjà artificialisées ;
- A la diversification des usages de ces zones, notamment par la construction de logements et l'installation de nouveaux services, d'équipements publics adaptés (notamment de transports collectifs), voire lorsque cela est possible par l'implantation de nouvelles activités comme de l'industrie ou de la logistique ;
- A l'amélioration de la qualité environnementale de ces espaces : insertion paysagère et architecturale, performance énergétique des bâtiments, production d'énergie renouvelable, renaturation des espaces, traitement des îlots de chaleur et prévention des inondations, réversibilité et mutabilité du bâti...etc.

Ce dispositif est doté dans sa phase expérimentale d'un budget de 24 M €.

TERRITOIRES CIBLÉS



Zones générant des externalités négatives à l'échelle du territoire accueillant principalement des locaux destinés à une activité commerciale



En dehors des centres-villes et centres-bourgs, généralement en bordure des grands axes routiers



Toutes les communes ou EPCI et en priorité les territoires prêts à mettre en place un Projet Partenarial d'Aménagement.

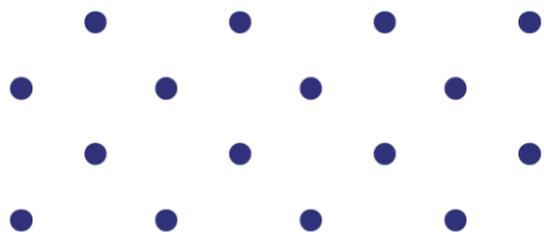
Seront privilégiés des projets faisant la démonstration d'un engagement fort et affirmé des acteurs locaux à les voir aboutir, par la capacité d'engagement d'équipes dédiées, la recherche de synergie avec les acteurs locaux, la volonté d'innovation (exigences architecturales et paysagères fortes, mixité d'usages...)

FINANCEMENT DE L'INGENIERIE

Le porteur de projet peut bénéficier d'une subvention :

- pour le financement d'études préalables (stratégie foncière, attractivité commerciale, pollution...etc.) pour définir et mener à bien le programme de requalification d'ensemble
- pour renforcer la conduite de projet (recrutement d'un chef de projet, actions de concertation).

Le montant de la subvention est plafonné à **150 000 €** (75 000 € pour les études et 75 000 € pour la conduite de projet).



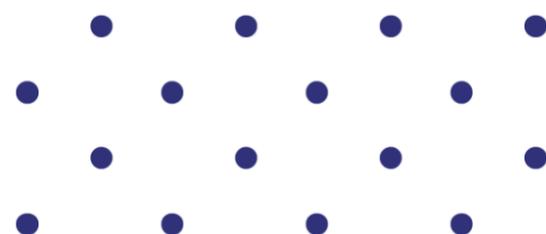
FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

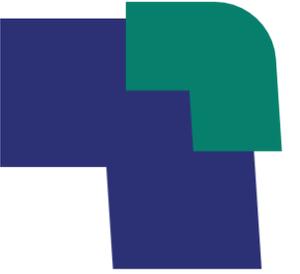
La subvention accordée a vocation à couvrir jusqu'à 50% du déficit de l'opération commerciale

dans la limite de :

- ❖ 500 €/m² de surface commerciale bâtie restructurée
- ❖ 100 €/m² de surface non bâtie nécessaire à l'opération commerciale

Le déficit de l'opération commerciale est déterminé à l'issue des études préalables, qu'elles aient bénéficié d'un accompagnement financier de l'ANCT ou non.



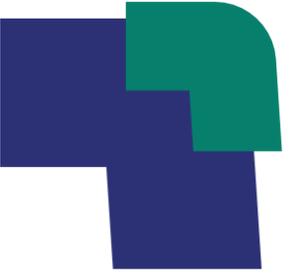


BÉNÉFICIAIRES

- Collectivités territoriales
- Opérateurs contrôlés par une collectivité territoriale
- Entités privées

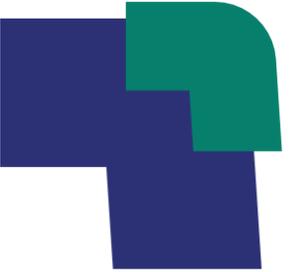
Les porteurs de projets et les opérateurs spécialisés chargés de l'opération commerciale doivent maîtriser toute la chaîne de valeur nécessaire à la requalification d'ensemble.

Dans le cas d'un porteur privé, l'appui de la collectivité territoriale d'implantation est obligatoire.



ARTICULATION AVEC ACV2

- Les communes ACV volontaires pour intégrer le volet 2 d'ACV pourront candidater au dispositif.
- Elles devront également mobiliser l'offre de services du Programme. Leurs candidatures, comme celles des autres collectivités, seront
- analysées au regard de l'engagement des acteurs locaux, de la mobilisation d'équipes dédiées et de la volonté d'innovation.



(1)

- **Contrat entre l'Etat, l'intercommunalité et les acteurs locaux (publics et/ou privés)**
- **Accélérer la réalisation d'opérations d'aménagement complexes**
Renforcer l'efficacité de l'intervention des acteurs privés et publics
- **(partenariat, feuille de route, plan de financement)**
Créer/mobiliser un/des opérateur(s) pour la réalisation des opérations
- **Mobiliser des financements complémentaires**
Possibilité de créer une grande opération d'urbanisme : périmètre
- juridique dérogatoire au droit commun
-

PPA dits de « préfiguration »

- Phase amont du projet
- Mise en place des conditions de la gouvernance
- Réalisation des études de définition du projet (plan-guide, stratégie foncière...)
- Clause de revoyure obligatoire
- Avenant au PPA pour passage à l'opérationnel

PPA dits « opérationnels »

- Phase aval du projet
- Mise en œuvre effective des opérations d'aménagement (montage opérationnel définit, bilans d'opérations stabilisés...)
- Tour de table financier réalisé
- Projets matures

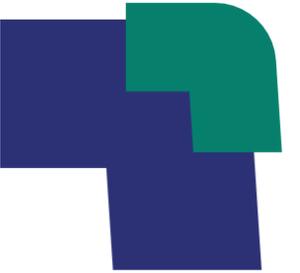
Accompagnement par la DHUP possible :

Mobilisation du centre de ressources d'appui aux PPA (hébergé par Grand Paris

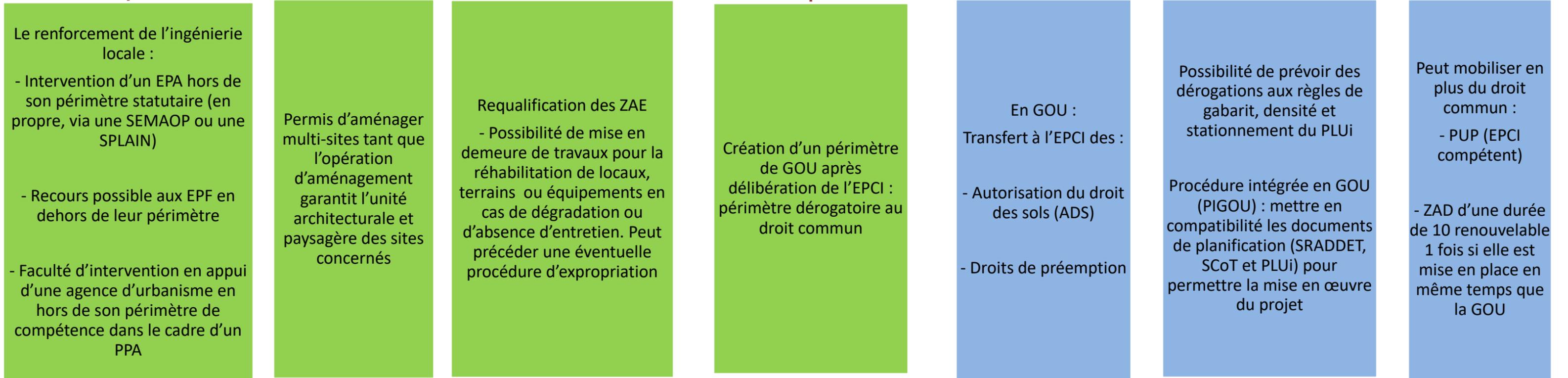
Aménagement) sous condition de validation préalable par la DHUP

Mobilisation de financement complémentaire sur le P.135 (enveloppe nationale annuelle de 15M€ pour tout les PPA)

Le PPA et la GOU (2)



Les effets juridiques possibles de la contractualisation



Apports projetés dans le PJJ « Industrie Verte » pour faciliter la requalification des zones commerciales :

- Disparition du transfert automatique de la compétence ADS de la commune à l'intercommunalité : elle devra être explicitement prévue
- Faciliter encore plus le DP dit « fonds de commerce » pour les projets faisant l'objet d'un aménagement commercial dans tout ou partie d'une ZAE
- Ouverture à de nouvelles dérogations aux règles du PLU s'agissant des changements de destination, sur le même principe qu'en ORT
- Organiser la possibilité d'un transfert des droits commerciaux au sein d'une zone d'activité économique
- Extension de l'expérimentation relative à l'aménagement commercial prévue par l'article 97 de la loi « 3DS »



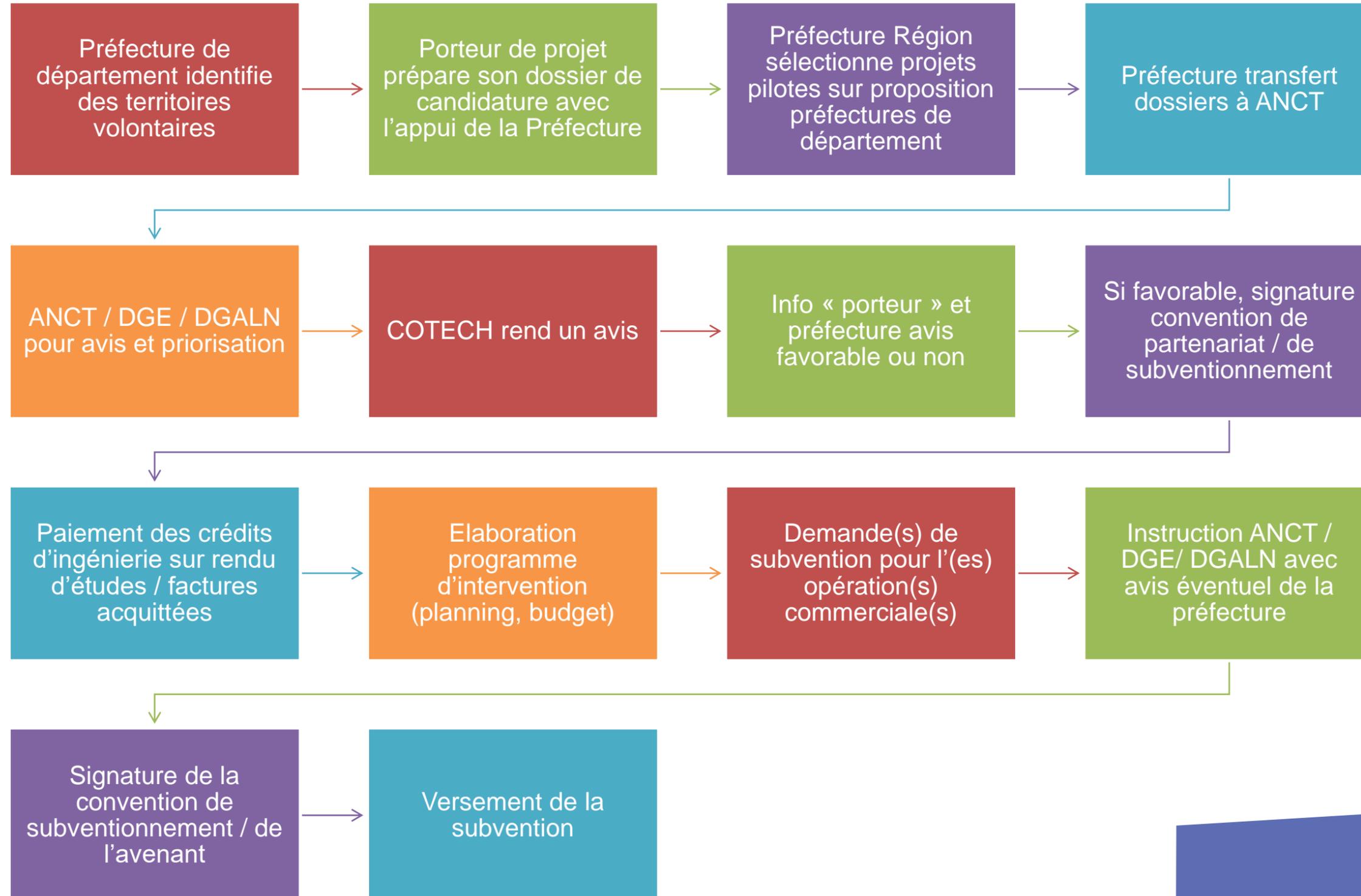
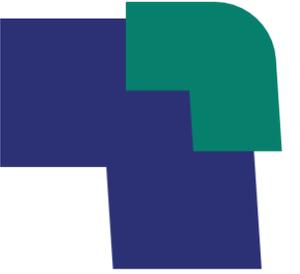
Candidature



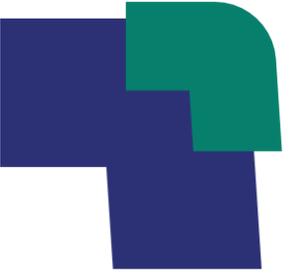
**Jusqu'à 15 projets
identifiés par
région par les
préfectures à
l'automne 2023**



ORGANISATION DU DISPOSITIF



Qui fait quoi ?



Au stade de la candidature

- **Le référent départemental** (préfecture, DDT) accompagne les porteurs dans la constitution du dossier de candidature, renseigne la grille

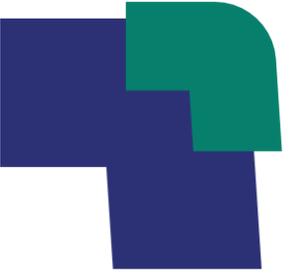
- d'analyse et émet un avis en opportunité

Le référent régional (préfecture) classe les dossiers et les transmet au

- niveau national

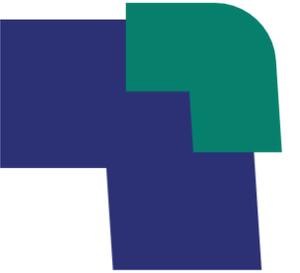
L'ANCT avec l'appui de la DGE, de la DGALN et des partenaires nationaux analyse les dossiers pour présentation au **Grand Jury**.

Qui fait quoi ?



Dans le cadre du suivi des projets lauréats :

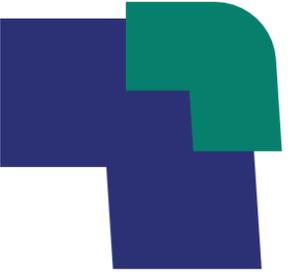
- **Le référent départemental** (préfecture, DDT) appuie le porteur de projet et suit l'avancement du projet. Il alerte l'ANCT en cas de difficulté de mise en œuvre.
- **L'ANCT** avec le concours de la DGE, de la DGALN et des partenaires nationaux apporte un appui technique au porteur de projet à toutes les phases de mise en œuvre du projet.



Contenu du dossier de candidature

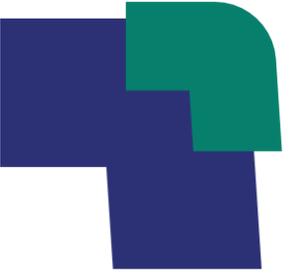
- Disponible sur la page dédiée du site de l'ANCT :
<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/plan-de-transformation-des-zones-commerciales-1201>





Contenu du dossier de candidature

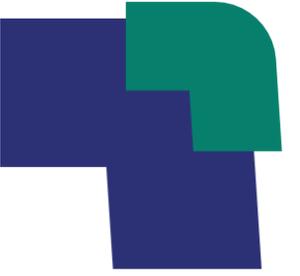
- Un fichier Excel à compléter par le demandeur :
 - ✓ Identité du porteur, liste des pièces à joindre
 - ✓ Caractéristiques du contexte local à détailler, décrire le projet de territoire, sa stratégie, les outils mobilisés pour réaliser le programme
 - ✓ Caractéristiques de la zone objet de la demande, détail du programme



Contenu du dossier de candidature

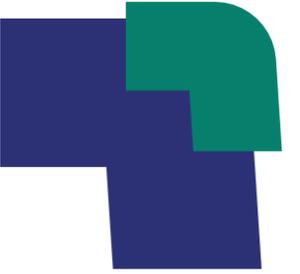
A l'appui de son dossier, le Porteur de projet doit fournir :

- Pièces concernant le porteur (extrait Kbis, statuts, RIB, logo...)
- Délibération de la collectivité soutenant le projet, à défaut courrier de soutien du maire (ou président de l'EPCI)
- Documents de planification urbaine
- Pièces concernant le projet : plans, photos, note de présentation, le cas échéant études déjà réalisées, plan de financement prévisionnel (le cas échéant : bilan prévisionnel-type à compléter)



Modalités d'instruction des demandes

- Avec la grille d'évaluation mise à votre disposition :
 - Contexte local
 - Descriptif zone
 - Programme d'ensemble
 - Opération commerciale
 - Qualité des ambitions programmatiques
 - Avis de la préfecture
- Les avis doivent permettre de hiérarchiser les demandes et d'opérer la sélection des dossiers qui seront transmis au niveau national.



Le calendrier

- 11 septembre 2023 : lancement du programme
- **25 septembre 2023 : ouverture opérationnelle du dispositif**
- 6 novembre 2023 : clôture des candidatures auprès des préfetures de département
- 13 novembre 2023 : date limite de transmission des projets candidats au Jury national
- **29 novembre 2023 : annonce des projets lauréats**
- 1^{er} décembre 2023 : début de l'accompagnement des lauréats
- Premier trimestre 2024 : livraison des études de préfiguration, début de la phase opérationnelle

A large yellow rectangular area occupies the center of the slide. It is framed by dark blue decorative shapes: a rounded corner in the top right, a rounded corner in the bottom left, and a horizontal row of five solid dark blue circles near the bottom edge. The text is centered within the yellow area.

fondscommerces@a
nct.gouv.fr