

# Appel à projets

## REPENSER LA PERIPHERIE COMMERCIALE

### Cahier des charges





## Sommaire

<b>1.</b>	<b>PRESENTATION DE L'APPEL A PROJET .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Contexte et enjeux .....	5
1.2.	Objectifs de l'appel à projets .....	6
<b>2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES DE L'APPEL A PROJET .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Objectifs attendus des projets portés par les collectivités territoriales .....	7
2.2.	Soutien apporté par l'Etat aux collectivités territoriales lauréates .....	7
2.3.	Attendus des collectivités territoriales lauréates .....	8
<b>3.</b>	<b>PIECES DU DOSSIER DE CANDIDATURE ET MODALITES DE SELECTION .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Contenu du dossier de candidature .....	9
3.2.	Evaluation des candidatures .....	9
3.3.	Soumission des candidatures .....	10

L'appel à projet « Repenser la périphérie commerciale » répond aux attentes de collectivités territoriales et d'opérateurs du commerce d'enrayer la perte d'attractivité de périphéries commerciales, sans dévitaliser les commerces de centre-ville et en respectant l'équilibre commercial centre-périphérie.

A cette fin, la mutation des périphéries commerciales par l'intégration de nouvelles fonctions (logement, économie, nature), de nouveaux usages et par l'amélioration de la qualité urbaine et environnementale constitue une des réponses à leur perte d'attractivité et à leur manque d'urbanité.

**L'objectif de cet appel à projet « Repenser la périphérie commerciale » est d'inciter des collectivités territoriales à initier et à créer les conditions de mutation de périphéries commerciales, en accélérant la définition d'un projet de renouvellement urbain et commercial, pour favoriser un développement équilibré de leur territoire et l'équilibre commercial centre-périphérie.** Ce dispositif s'inscrit en complément de la stratégie logement dans les zones tendues, pour libérer du foncier constructible et construire plus, plus vite et moins cher.

Cette démarche est à l'initiative du Ministère de la Cohésion des territoires. Elle s'inscrit dans le cadre du [réseau Commerce, ville & territoire](#)<sup>1</sup> qui réunit des acteurs opérationnels, privés et publics, de l'aménagement, de la ville et du commerce, pour construire une vision partagée de la place du commerce de demain dans l'aménagement des territoires et ancrer des pratiques de travail porteuses d'innovation.

---

<sup>1</sup> [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/reseau\\_commerce\\_ville\\_territoire\\_presentation.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/reseau_commerce_ville_territoire_presentation.pdf)

## 1. Présentation de l'appel à projet

### 1.1. Contexte et enjeux

#### **L'intégration équilibrée des fonctions commerciales dans les territoires, un défi national**

Le dynamisme commercial des territoires constitue un enjeu majeur sur le plan économique et urbain, par le développement économique généré, la réponse aux besoins de consommation des ménages, les équilibres territoriaux entre centres et périphéries, les besoins de mobilité des personnes ou des marchandises, ou encore la préservation des espaces agricoles et naturels.

La création de surfaces commerciales autorisées a augmenté ces deux dernières décennies, malgré un ralentissement à partir de 2008, accentuant dans certains territoires le déséquilibre entre centre et périphérie et la consommation d'espaces naturels et agricoles. Certains lieux de commerce connaissent des baisses de fréquentation et de chiffre d'affaire, dans un contexte de forte concurrence entre les projets, d'évolution des modes de consommation et des pratiques d'achat, avec le développement du commerce de proximité, de nouveaux concepts et en particulier du e-commerce.

Face à ces bouleversements, les acteurs du commerce ont déjà amorcé une diversification des formats et un mouvement de concentration sur les sites commerciaux les plus attractifs, notamment dans les métropoles. La priorité des acteurs du commerce et de l'aménagement est également de poursuivre la modernisation et l'adaptation des implantations et des concepts aux nouvelles attentes des consommateurs et au développement du e-commerce.

La concurrence commerciale sans cesse renforcée s'accompagne souvent de nouveaux investissements en périphérie dans des zones non urbanisées, malgré l'augmentation de zones commerciales vieillissantes et des taux de vacance qui fragilisent les centres-villes.

Le commerce participe également fortement de la vie urbaine et de la structuration des territoires. Face à l'augmentation de la vacance commerciale, certaines collectivités territoriales ont engagé des politiques de redynamisation commerciale et/ou de revitalisation de leurs centres-villes, parfois adossées à une stratégie intercommunale d'aménagement commercial.

L'intégration équilibrée des fonctions commerciales dans les villes et les bourgs, tant dans les centralités que dans les polarités secondaires, les franges ou les périphéries, constitue un défi national. Un défi à la fois pour les collectivités territoriales et pour certains professionnels de l'aménagement et du commerce qui reconnaissent la nécessité de faire évoluer le modèle de l'aménagement commercial, pour répondre aux besoins des habitants et des consommateurs et pour contribuer à la construction d'une ville multifonctionnelle, attractive et agréable à vivre.

#### **Il est temps d'engager la mutation de certaines zones commerciales périphériques**

Les surfaces commerciales concernées par un risque d'obsolescence à brève échéance seraient relativement nombreuses. Les périphéries commerciales souvent rattrapées par l'urbanisation, constituent d'importants gisements fonciers pour le développement de certains territoires, que ce soit pour augmenter l'offre de logement privé ou social, ou accueillir d'autres activités, en refaisant la ville sur elle-même.

La mutation des périphéries commerciales ne peut s'opérer, pour une part, par la seule modernisation de l'offre commerciale. L'intégration de nouvelles fonctions, de nouveaux usages, l'amélioration de la qualité urbaine et environnementale et des conditions de mobilité constituent une des réponses à leur perte d'attractivité et à la recherche d'un nouveau modèle d'aménagement commercial, avec le passage d'une zone monofonctionnelle à un projet urbain mixte et multifonctionnel. Cela répond également à la nécessité de création de charge foncière supplémentaire, pour équilibrer l'opération d'aménagement, et à l'amélioration des liens avec la ville, tout en constituant un levier potentiel pour impulser la restructuration commerciale.

Les conditions économiques des projets doivent intégrer les contraintes financières des opérateurs privés et des acteurs publics. La restructuration des périphéries commerciales se heurte toutefois au modèle économique de l'immobilier commercial et notamment à la valeur des actifs immobiliers figurant dans les bilans des sociétés.

**La requalification de ces zones suppose une volonté politique forte et la mobilisation de l'ensemble de la chaîne d'acteurs du commerce et de la ville. Le partenariat entre acteurs publics et privés est une condition sine qua non d'élaboration et de réalisation de ces projets.**

Actuellement, il y a quelques projets opérationnels de mutation de périphérie commerciale, basés à la fois sur l'intégration de nouvelles fonctions et de nouveaux usages (logement, tertiaire, activités, nature, espaces publics, mobilité) au secteur ou à la zone commerciale et sur une restructuration commerciale. Les montages opérationnels sont adaptés à chaque projet et multi-partenariaux. A l'instar des projets de renouvellement urbain, ces projets sont menés sur des temporalités longues, tant pour la phase d'élaboration que de mise en œuvre.

## 1.2. Objectifs de l'appel à projets

**A travers cet appel à projet, il s'agit pour l'État d'accompagner les collectivités territoriales pendant une durée d'un an environ, pour initier et créer les conditions de la mutation de périphéries commerciales, en accélérant la définition d'un projet de renouvellement urbain et commercial, en complément de la stratégie logement dans les zones tendues.**

**Pour cela, l'Etat engage un appel à projet afin de faire émerger des « opérations-pilotes » pionnières et exemplaires. Cette démarche viendra enrichir le label EcoQuartiers<sup>2</sup> pour que les zones commerciales s'inscrivent également dans la construction de la ville durable.**

Les 20 engagements EcoQuartier pourront constituer un référentiel pour l'élaboration de projets de renouvellement urbain et commercial intégrés, prenant en compte le cadre de vie et les usages (e.g. travail sur la ville existante et lutte contre l'étalement urbain, qualité architecturale et urbaine), le développement territorial (développement économique local et équilibré, diversité des fonctions, réduction de la dépendance automobile par les mobilités douces et les transports collectifs, optimisation de la consommation des ressources et des matériaux), l'environnement et l'adaptation au changement climatique (e.g. sobriété énergétique, limitation de la production de déchets, préservation de la ressource en eau et de la biodiversité) et le pilotage et la gouvernance.

**Les collectivités territoriales retenues devront avoir défini une stratégie de développement de leur territoire, attentive à l'équilibre entre les centralités et les périphéries et à la vitalité commerciale de leur(s) centralité(s), à l'échelle de l'agglomération ou de leur bassin de vie. Un dialogue avec les propriétaires fonciers et immobiliers et les enseignes devra avoir été amorcé.**

Le Ministère accompagnera les projets de différents types de territoire, en apportant les compétences de différents experts, et utilisera les enseignements de ces démarches à l'échelle nationale, pour engager un mouvement de mutation des périphéries commerciales.

---

<sup>2</sup> **La démarche ÉcoQuartier** (<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>) portée par le Ministère de la Cohésion des Territoires, vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement. Un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement multifacettes qui intègre tous les enjeux et principes de la ville et des territoires durables. **Le label ÉcoQuartier** se fonde sur 20 engagements rassemblés dans la Charte ÉcoQuartier (<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/documents/charte-ecoquartier-2017.pdf>), qui peuvent s'appliquer à toute opération d'aménagement durable.

## 2. Caractéristiques de l'appel à projet

### 2.1. Objectifs attendus des projets portés par les collectivités territoriales

L'appel à projet cible des collectivités territoriales (EPCI, communes) qui ont une intention de projet et qui souhaitent définir un projet de renouvellement urbain et commercial d'une périphérie commerciale en perte d'attractivité et en manque d'urbanité.

**Les intentions de projets présentées devront contribuer à développer l'urbanité et les liens avec la ville sur des zones capables d'accueillir des logements, des bureaux ou d'autres activités, à améliorer le cadre de vie, l'environnement et les mobilités notamment par les espaces à usage public, et ainsi à « faire ville ».** Elles devront être cohérentes avec la stratégie de développement de leur territoire, attentive à l'équilibre entre les centralités et les périphéries et à la vitalité commerciale de leur(s) centralité(s), à l'échelle de l'agglomération ou de leur bassin de vie, notamment définie dans les documents de planification (PLU, SCoT et notamment DAC/DAAC...).

Une maturité des collectivités territoriales lauréates est attendue, en vue du lancement de la phase opérationnelle du projet à l'issue d'un accompagnement d'une durée d'environ un an dans le cadre de cet appel à projet, par la création d'un dispositif opérationnel public-privé, à travers la sélection d'une équipe de conception - maîtrise d'œuvre ou tout mode opératoire innovant. Ces projets nécessiteront un renouvellement des modes de faire et des modalités de dialogue et de partenariat entre les opérateurs publics et privés de l'aménagement et les investisseurs de l'immobilier commercial.

### 2.2. Soutien apporté par l'Etat aux collectivités territoriales lauréates

Cet appel à projet se concrétisera par un soutien à la fois technique et financier aux lauréats ainsi qu'une valorisation de leurs travaux.

Le Ministère accompagnera 4 à 6 collectivités territoriales (EPCI, communes). Les services de l'Etat seront associés au soutien technique (groupes de travail nationaux), au jury de sélection des lauréats et au suivi des projets.

Les lauréats bénéficieront d'une annonce des résultats de l'appel à projet personnalisée par le(s)/la Ministre(s) ou son représentant ainsi que d'une communication associée.

#### Un soutien financier

Une aide financière sera attribuée par l'Etat (enveloppe globale d'environ 250 000 €) aux collectivités lauréates, sous la forme d'une subvention pour financer une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), à hauteur maximum de 50%, en fonction de la qualité et de l'ambition du projet.

Cette subvention vise à cofinancer avec les collectivités lauréates une mission d'AMO pour définir le projet de mutation de la périphérie commerciale (programmation, montage de projet...).

Une délégation des crédits au niveau des services déconcentrés est prévue afin d'assurer un suivi et une gestion financière au plus près des lauréats.

#### Un soutien technique et une valorisation des projets

Plusieurs groupes de travail (3 à 5) seront animés au niveau national par les services de l'Etat et des experts publics et privés de l'aménagement et du commerce, pour accompagner les collectivités territoriales lauréates.

Ces groupes de travail ont vocation à accompagner les collectivités territoriales lauréates durant les phases de définition du projet (parangonnage, écriture du cahier des charges et sélection de l'équipe d'AMO pour définir un projet de renouvellement urbain et commercial, dialogue et partenariat entre les acteurs de la ville et du

commerce...), à faciliter les échanges et le partage de solutions entre les collectivités territoriales et les experts du réseau Commerce, ville et territoire, et à tirer les enseignements de ces projets à l'échelle nationale.

Les collectivités territoriales lauréates qui utiliseront ou s'inspireront de la démarche EcoQuartier pourront bénéficier d'un appui des services déconcentrés du Ministère pour les accompagner dans l'appropriation de la démarche EcoQuartier et sa mise en œuvre.

#### Modalités et durée de l'accompagnement

La durée de l'accompagnement des lauréats dans le cadre de cet appel à projet (groupes de travail nationaux, sélection et mission d'AMO) sera d'une durée d'environ 12 mois, en vue de la création d'un dispositif opérationnel public-privé, à travers la sélection d'une équipe de conception - maîtrise d'œuvre ou tout mode opératoire innovant.

Une convention comportant les engagements réciproques de l'Etat et des collectivités territoriales lauréates sera signée à l'issue de l'annonce des lauréats (printemps 2018).

## 2.3. Attendus des collectivités territoriales lauréates

Les collectivités territoriales lauréates s'engagent à :

- Sélectionner et piloter une équipe d'AMO pour définir un projet de renouvellement urbain et commercial sur une périphérie commerciale en perte d'attractivité (diagnostic complémentaire, programmation, montage de projet, définition d'un dispositif opérationnel public-privé par la sélection d'une équipe de conception - maîtrise d'œuvre ou tout mode opératoire innovant), cofinancée par la ou les collectivité(s) territoriale(s) et le Ministère de la Cohésion des territoires ;
- Mettre en place des comités de pilotage et technique multipartenariaux de suivi du projet, auxquels seront notamment associés les services de l'Etat, par exemple dans le cadre du service de nouveau conseil aux territoires ;
- Créer et mettre en œuvre un dispositif opérationnel public-privé (par la sélection d'une équipe de conception - maîtrise d'œuvre ou tout mode opératoire innovant), à l'issue de la phase de définition du projet de renouvellement urbain et commercial ;
- Communiquer sur leur projet et fournir les informations nécessaires pour la capitalisation et la valorisation de leurs expériences par le Ministère de la Cohésion des territoires. Ils acceptent à ce titre que ces informations soient diffusées.

## 3. Pièces du dossier de candidature et modalités de sélection

### 3.1. Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature doit être renseigné par la collectivité territoriale (ou les collectivités territoriales) compétente(s) sur le territoire de la périphérie commerciale.

Le dossier de candidature devra être constitué des pièces suivantes :

- **Une lettre d'engagement** à mettre en œuvre le dispositif décrit dans le présent cahier des charges de l'appel à projet, signée par le(s) Président(s) de(s) EPCI ou par le(s) Maire(s) de la/les commune(s) candidat(e-s) ;
- **Une note d'intention**, décrivant le problème et l'intention de projet de renouvellement urbain et commercial d'une périphérie commerciale. Cette note d'intention (10 pages maximum, hors illustrations et



annexes – modèle à télécharger sur le site internet du Ministère de la Cohésion des territoires, cf. infra 3.3) comprend :

- Les modalités de pilotage du projet envisagées par la collectivité territoriale : pilotes du projet, portage politique, partenaires du projet, dialogue public-privé ;
- La stratégie de développement du territoire en présentant succinctement les enjeux stratégiques de développement du territoire à l'échelle de l'agglomération ou du bassin de vie inscrite dans les documents de planification (PLU(i), SCOT et notamment DAC/DAAC) et en précisant les orientations en matière de d'urbanisme et de développement urbain et commercial visant notamment à garantir la vitalité commerciale des centralités, l'équilibre centre-périphérie, voire la politique locale du commerce mise en œuvre (appuis et dispositifs publics d'accompagnement dont la collectivité bénéficie : CDC, Epareca, Fisac...) ;
- L'intention de projet de développement urbain et commercial :
  - Présentation du site de projet et du contexte ;
  - Un pré-diagnostic d'aménagement urbain et commercial sur le périmètre de projet présentant succinctement les premiers éléments de diagnostic et les enjeux en découlant pour la périphérie commerciale ;
  - L'intention de projet d'aménagement urbain et commercial : justification du potentiel urbain de la zone et des besoins de programmation ; intention de projet de renouvellement urbain et commercial ; pilotage, moyens et organisation envisagés pour l'élaboration et le suivi du projet ; premières pistes de réflexion sur la faisabilité opérationnelle ;
  - Première estimation du budget prévisionnel et montant de la subvention demandée dans le cadre du présent appel à projets ;
- Annexes
- **Fiche signalétique**, à remplir via un formulaire en ligne (lien cf. infra 3.3). La liste des champs de ce formulaire est disponible sur le site internet du Ministère de la Cohésion des territoires (cf. infra 3.3).

N.B. : Des compléments d'information pourront être demandés aux candidats durant la phase d'analyse des dossiers.

## 3.2. Evaluation des candidatures

Les critères d'évaluation des candidatures seront les suivants :

- Un portage politique (délibération ou formalisation de l'expression du projet) d'un ou plusieurs EPCI, d'une ou plusieurs communes pouvant répondre conjointement ;
- Une stratégie de développement du territoire attentive à l'équilibre entre les centralités et les périphéries (et/ou du bassin de vie) et à la vitalité commerciale de leur(s) centralité(s), démontrée à travers les objectifs inscrits dans les documents de planification (PLU, SCOT et notamment DAC/DAAC), voire par la mise en place d'une stratégie commerciale ou d'une politique locale du commerce *ad hoc* ;
- Une intention de projet d'aménagement urbain et commercial pour le renouvellement urbain et commercial de la périphérie commerciale, sur un périmètre qui peut être plus large que celui du secteur ou de la zone commerciale, avec la volonté d'engager sa mutation sur le plan urbain et commercial, pour intégrer de nouvelles fonctions, de nouveaux usages, repenser les espaces à usage public et toutes les mobilités, sans augmenter les surfaces artificialisées ;
- Une gouvernance avec les acteurs publics et privés (modalités de dialogue, orientations, décisions) ;
- Un pilotage et une organisation mise en place pour le suivi du projet ;

- Des premières pistes sur la faisabilité opérationnelle financière, foncière ou juridique.

Les candidatures seront analysées dans le cadre d'une commission d'instruction technique constituée de partenaires du réseau Commerce Ville et Territoire. A l'issue de cette phase d'analyse, les lauréats seront désignés conjointement par un jury final, associant notamment les services de l'Etat. L'annonce des lauréats aura lieu au printemps 2018.

### 3.3. Soumission des candidatures

Les collectivités territoriales souhaitant candidater à cet appel à projet devront remplir la note d'intention (maximum 10 pages, hors illustration et annexes) à partir du modèle téléchargeable sur le site internet du Ministère de la Cohésion des territoires : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/reseau-commerce-ville-et-territoire>

Pour la soumission de leur dossier de candidature, les collectivités territoriales candidates devront :

1. envoyer un fichier unique au format .pdf comprenant la note d'intention et ses annexes et la lettre d'engagement) à l'adresse suivante : [commerce-ville-territoire@developpement-durable.gouv.fr](mailto:commerce-ville-territoire@developpement-durable.gouv.fr)
2. remplir le formulaire en ligne constituant la synthèse de leur candidature via le lien suivant : <http://enqueteur.dgaln.developpement-durable.gouv.fr/index.php?sid=54178&lang=fr>

La soumission des candidatures devra être réalisée :

**avant le vendredi 23 février 2018, 12h00**

Les dossiers incomplets à cette date ne seront pas recevables.

L'équipe du Ministère de la Cohésion des territoires, en lien avec les services déconcentrés de l'Etat, est à la disposition du(es) porteur(s) de projet pour toute question, notamment en amont de la soumission, à l'adresse suivante : [commerce-ville-territoire@developpement-durable.gouv.fr](mailto:commerce-ville-territoire@developpement-durable.gouv.fr)