



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

Pour la redirection écologique des zones commerciales d'entrée de ville

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT	3
2. ATTENDUS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT	4
3. MOYENS ET ACCOMPAGNEMENT DE LA RÉGION	7
4. DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT	7
5. CALENDRIER PRÉVISIONNEL.....	8
6. RÈGLEMENT DES LITIGES PROPRES AU DÉROULEMENT DE L'AMI	9

1. OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

L'appel à manifestation d'intérêt (ci-après "AMI") a pour objet la redirection écologique des zones commerciales d'entrée de ville situées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

1.1. Définition et cadre d'intervention régional

Dans un contexte de changement climatique accéléré et de raréfaction des ressources naturelles (foncier, énergie, eau, biodiversité), il convient de s'interroger sur le devenir des zones commerciales notamment périurbaines. Souvent monofonctionnelles, centrées sur l'usage de la voiture individuelle, composées de « boîtes à chaussures » construites à moindre coût et peu efficaces énergétiquement, maillées de vastes parkings surdimensionnés, consommatrices de foncier agricole et naturel, peu esthétiques d'un point de vue architecturale et paysager, parfois en surcapacités commerciales, en concurrence entre elles et avec le e-commerce..., elles **cumulent des fragilités et sont génératrices de nombreuses externalités négatives**. Tout ceci les qualifie prioritairement pour une restructuration voire une requalification complète de leurs usages.

C'est pourquoi la Région au regard des objectifs qu'elle s'est donnée dans le cadre de son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires et de son plan Climat propose de soutenir des démarches de « redirection écologique » visant à rendre ce modèle économique et d'aménagement **plus compatible avec les limites écologiques actuelles et à venir des territoires**. Le but est de renforcer la durabilité et la résilience de ces espaces face aux bouleversements socio-économiques et environnementaux déjà à l'œuvre.

En effet, dans son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires, la Région entend questionner les centralités et les formes urbaines dans une ambition de sobriété des ressources (énergie, foncier, eau) et des fonctionnalités (Objectifs 5, 10 11, 12, 15, 17, 22 et 47).

1.2. Contexte

En Provence-Alpes-Côte d'Azur les zones commerciales, représentaient en 2017 près de 4,5 millions de mètres carrés (hors stationnement, voirie, et services tertiaires associés à leur fonctionnement...)¹. **Emblématiques des choix d'aménagement conçus dans la France d'après-guerre elles sont devenues aujourd'hui obsolètes** dans un contexte de changement climatique et de raréfaction du foncier. Souvent dysfonctionnels d'un point de vue économique, social et environnemental, ces espaces doivent être aujourd'hui repensés dans une logique de mutabilité. L'objectif est d'engager la transformation de zones commerciales vers de nouvelles fonctionnalités, et notamment dans un premier temps celles présentant des fragilités.

En septembre 2023, l'Etat a lancé un premier plan de transformation des zones commerciales d'entrée de ville² à l'échelle nationale dans le but d'inciter les intercommunalités à opter pour des choix d'aménagement plus économes en foncier, plus respectueux de l'environnement et plus diversifiés. A l'issue de la première vague de cet appel à projets, 74 lauréats ont été sélectionnés et bénéficient

¹ [Le grand commerce en région Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2017, Principaux repères chiffrés et grandes polarités, Connaissance du territoire, mars 2019](#)

² [Plan de transformation des zones commerciales, Dossier de presse, 2023](#)

actuellement d'une aide à l'ingénierie dont 9 sur le territoire régional (financement pour la réalisation d'études, de conduites de projet et de déficits d'opération).

La Région souhaite prolonger cette démarche sur l'ensemble de son territoire en direction d'autres espaces périphériques de moindre envergure, mais tout autant confrontés aux problématiques de durabilité, et qui doivent désormais s'orienter vers d'autres choix d'aménagement.

Cet AMI propose à ces territoires un accompagnement spécifique dans la définition d'un plan de restructuration tourné notamment vers la sobriété foncière, l'efficacité énergétique, la diversification des usages, la décarbonation des mobilités, la renaturation et la végétalisation des espaces ou encore l'esthétisation des lieux et paysages. A la différence du plan de transformation soutenu par l'Etat qui ciblait des zones encore très dynamiques (La Valentine, Plan de Campagne, Grasse, Sisteron, etc.) l'AMI régional porte prioritairement sur **les zones commerciales** :

- situées en entrée de ville ;
- à dominante commerce de détail ;
- de taille moyenne (entre 30 et 200 établissements) ;
- et en déprise économique (taux de vacance et chiffres d'affaires en baisse).

1.3. Objectifs de la Région

La Région a pour objectif d'accompagner et de financer des études prospectives visant à :

- **inciter à la mixité fonctionnelle** de ces espaces périphériques (services, logements, bureaux, parcs, activités économiques, espaces naturels/agricoles...) visant à conserver leur vocation commerciale dans des modalités plus durables ;
- **optimiser l'usage des surfaces artificialisées dans une logique de sobriété foncière et d'intensification des usages** ;
- **améliorer l'intégration** de ces zones dans le tissu urbain, notamment en repensant et en diversifiant les mobilités ;
- **adapter le territoire aux enjeux environnementaux et climatiques** (respect de la biodiversité, nature en Ville, traitement des îlots de chaleur, mobilités douces et logistique décarbonée, bâtiments à faible impact carbone, réversibilité du bâti, mesures d'adaptation au changement climatique...) ;
- **améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville.**

2. ATTENDUS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

2.1. Nature des bénéficiaires éligibles

Au titre de leur compétence en matière d'aménagement de l'espace, seuls les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent candidater. Néanmoins, les actions précisées dans le cadre de leur candidature peuvent être portées par :

- les communes ;
- les syndicats mixtes ;
- les sociétés publiques locales (SPL) ou sociétés d'économie mixte (SEM) pour le compte de la collectivité dans le cadre d'un mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage ou d'une concession d'aménagement.

Ces organismes, au cas où la candidature soit retenue, pourront bénéficier de l'aide financière régionale.

Il n'est pas nécessaire que les candidats aient la maîtrise foncière des terrains concernés. Ils devront, en revanche, faire état de leur relation avec le ou les propriétaires, dans la constitution du dossier de candidature.

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.

Les organismes dont la candidature est retenue pourront bénéficier **d'une aide financière régionale sur le volet étude stratégique et d'un accompagnement** par les services de la Région comme mentionnés ci-dessous à l'article 3.

2.2. Territoires ciblés

Les territoires ciblés sont des zones d'activité à dominante commerciale présentant les caractéristiques suivantes :

- **situées en dehors des centres-villes et centres-bourgs**, généralement en entrée de ville le long des grands axes routiers ;
- **en déprise économique** à la fois face à l'évolution des modes de consommation et face à l'essor de l'e-commerce (taux de vacance en hausse et attrition tendancielle du chiffre d'affaires sur la dernière décennie) ;
- **de taille moyenne** (entre 30 et 200 établissements).

2.3. Caractéristiques et thématiques prioritaires des projets

Les candidats sont invités à répondre à l'AMI **en formalisant les prémisses d'une stratégie de redirection écologique** sur leur territoire qui prenne en considération les points suivants :

1/ Cette stratégie doit **s'interroger prioritairement sur l'avenir de la zone commerciale à long terme**, et pourra envisager la fermeture de certains de ses commerces ou même sa suppression partielle/totale au bénéfice d'une renaturation intégrale s'agissant des zones affectées par une déprise économique difficilement réversible. Pour les autres zones conservant un certain dynamisme, il s'agira d'identifier les activités, les équipements et le foncier qui peuvent faire l'objet d'une mutation fonctionnelle plus durable écologiquement.

2/ Dans tous les cas, une réflexion prospective doit être engagée **sur le juste dimensionnement des équipements déjà présents** au regard des besoins constatés et à venir (ex : nombre et taille des parkings, d'éclairages, nature des commerces en cas de surcapacités...).

3/ **Le projet porté doit être en conformité** avec les objectifs et les prescriptions fixés par les documents d'urbanisme et de planification dont relève la zone (SCoT dont le DAAC, SRADDET, PLU ou carte communale) **ou, si nécessaire, proposer une mutation de ces documents.**

4/ Cet exercice de planification doit se penser **dans une logique de complémentarité avec les opérations de revitalisation des centres urbains** déjà existantes (ORT, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain...).

5/ Le projet doit **remplir au moins trois des objectifs énoncés à l'article 1.3** ci-dessus.

6/ Ce travail doit être mené **en concertation avec les usagers** Les porteurs de projets doivent prévoir des modalités de consultation/participation, et ce, afin de dresser un état des lieux objectif des attachements et des besoins des usagers réguliers de la zone mais aussi des acteurs économiques concernés.

Les thématiques suivantes doivent être intégrées dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt :

- Valorisation du foncier disponible pour une diversification et une intensification des usages (habitat, services, activités économiques non-commerciales, lieux de vie...) ;
- Densification du bâti et sobriété foncière ;
- Diversification de l'offre commerciale pour faire évoluer les habitudes de consommation (coopératives, ateliers de réparation, seconde main et occasion...) ;
- Mutualisation des équipements (parkings, énergies renouvelables, gestion des déchets...) ;
- Efficacité énergétique des bâtiments et plus globalement de la zone dans son ensemble ;
- Développement d'énergies renouvelables ;
- Végétalisation, restauration ou renaturation ;
- Désimperméabilisation des sols ;
- Développement des mobilités douces et des lignes de transports en commun ;
- Gestion durable de l'eau (sobriété des usages, collecte et réutilisation des eaux de pluie) ;
- Redéfinition du paysage (publicités, éclairage, normes architecturales, végétalisation...) ;
- Mise en place de démarches d'économie circulaire.

Cette liste ne présente aucun caractère limitatif et les candidats conservent toute latitude pour innover dans un sens qui reste conforme aux objectifs susmentionnés notamment ceux liés à la qualité environnementale des projets. En effet, il existe une importante hétérogénéité des zones commerciales et les projets à mener, en l'état du droit et compte tenu des situations patrimoniales très diverses (propriétés éclatées, pluralité des acteurs et des intérêts) sont d'une grande complexité juridique et technique. La Région privilégie donc une approche calibrée sur-mesure et adaptée à chaque territoire.

3. MOYENS ET ACCOMPAGNEMENT DE LA RÉGION

3.1. Aide financière régionale

Les candidats retenus bénéficient d'une **aide financière aux études stratégiques** (aide à l'investissement) dans un cadre prospectif ou même pré-opérationnel. Cette aide inclut les études et les prestations relatives à la concertation.

Le taux d'intervention de la Région est fixé **entre 50% et 70% du montant subventionnable HT** dans une limite de 100 000 euros par projet. La modulation à la hausse ou à la baisse de ce taux dépend de la qualité des projets présentés et de leur cohérence avec les objectifs susmentionnés.

A l'issue de cette première phase prospective, les candidats retenus pourront solliciter un financement complémentaire de la Région au titre de ses dispositifs « Nos communes d'abord » et « Nos territoires d'abord » pour mettre en œuvre les actions de leur stratégie de redirection conforme aux cadres d'intervention de la Région.

3.2. Accompagnement, suivi et évaluation

La Région accompagne les candidats retenus dans l'élaboration et ultérieurement le pilotage de leurs projets en mobilisant son expertise interne pluridisciplinaire en matière d'aménagement, d'économie, d'énergie, de gestion des déchets, de transport et de mobilité durable, de biodiversité.

S'agissant du suivi et de l'évaluation des projets sélectionnés, il est assuré par un Comité technique, composé de membres issus de la Région et des lauréats de cet AMI. Le comité se réunit autant que de besoin et intervient à deux niveaux :

- De façon individualisé, chaque bénéficiaire est accompagné et conseillé par le comité technique;
- De façon plus globale, le comité technique assure un suivi de la démarche réunissant l'ensemble des parties prenantes pour un temps de partage, de restitution et d'évaluation.

4. DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Pour être formellement recevable, toute candidature doit **comporter l'intégralité des documents listés ci-dessous**. A défaut de respecter cette condition, la candidature fait l'objet d'un rejet sans examen au fond. Les porteurs de projets peuvent bénéficier, à leur demande, de l'aide d'un référent pour constituer leur dossier (amiredirection@maregionsud.fr).

Sont ainsi requis les éléments suivants :

- ⇒ De façon obligatoire :
- l'identité du porteur de projet et ses coordonnées ;
 - l'identité et les coordonnées de l'acteur spécialisé, chargé de l'opération commerciale si identifié ;
 - les contours administratifs précis de la zone commerciale à requalifier ;
 - l'appui formalisé de l'intercommunalité compétente ;

- la compatibilité aux stratégies et documents de planification (SRADDET), d'urbanisme (SCoT, PLUi, carte communale) et de programmation (PLH pour les projets envisageant la mixité fonctionnelle) ;
- ⇒ Le cas échéant et compte tenu de l'état actuel des connaissances disponibles :
- les problèmes structurels de commercialité auxquels est confrontée la zone (vacance commerciale, présence de friches, situation concurrentielle par rapport à d'autres zones à proximité) ;
 - le taux de maîtrise du foncier considéré comme indispensable à la réalisation du programme de requalification et la nature des propriétaires ;
 - le diagnostic du territoire dans lequel s'inscrit la zone commerciale (revenu médian, évolution démographique sur les dix dernières années, évasion commerciale, adéquation de l'offre commerciale avec la demande...) ;
 - la stratégie de planification commerciale au niveau du territoire (existence d'un DAAC, mise en place d'une ORT ou d'un PPA avec un volet commerce, orientations d'aménagement et de programmation relatives au commerce dans le PLUi).
- ⇒ De façon la plus aboutie possible :
- une première évaluation des moyens mobilisables à l'échelle du territoire, notamment en termes de conduite de projet ;
 - le cas échéant, l'ensemble des études préalables à la requalification déjà menées ;
 - les prémisses d'un projet stratégique de requalification qui tienne compte des caractéristiques requises à l'article 3.3 ci-dessus.

Le dossier de candidature doit être transmis dans le respect des délais mentionnés ci-dessous (cf. art.5) à l'adresse électronique suivante : amiredirection@maregionsud.fr. Le fichier envoyé doit s'intituler « AMI_redirection_écologique_NOM DE LA ZONE ».

Pour toute demande d'informations complémentaires, les bénéficiaires peuvent contacter les services de la Région à la même adresse numérique.

La sélection des projets se fera selon les objectifs listés ci-dessus à l'article 1 et des critères suivants :

- le respect des critères d'éligibilité ;
- le respect des caractéristiques énoncés à l'article 3.3 ;
- la qualité du projet présenté en termes de cohérence, d'ambition et de performance foncière écologique, paysagère/architecturale, économique et fonctionnelle ;
- une estimation de la capacité du candidat à mettre en œuvre son projet dans les meilleurs délais possibles, en tenant compte de la maturité de la stratégie élaborée et du soutien politique et populaire local.

5. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Les manifestations d'intérêt et les projets sont déposés au fil de l'eau, au plus tard le 31 mars 2026. La présélection aura lieu par le biais d'un comité de sélection composé des services de la Région et d'autres acteurs publics experts de ce sujet (services de l'Etat, Etablissement public foncier, Banque

des Territoires, CEREMA, Agences d'urbanisme...) se réunira pour analyser les candidatures et retenir les candidats qui bénéficieront d'un accompagnement dans leur projet.
A l'issue de ce comité de sélection, les candidats seront informés par courrier.

6. RÈGLEMENT DES LITIGES PROPRES AU DÉROULEMENT DE L'AMI

La Région se réserve le droit de modifier, de décaler, de proroger ou d'annuler purement et simplement le présent appel à manifestation d'intérêt et ce, sans qu'aucun des participants ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnisation à ce titre.³

La Région ne saurait être tenue responsable au cas où l'un ou plusieurs des participants ne parvient pas à envoyer sa candidature à l'adresse électronique dédiée à cet effet, du fait de tout aléa ou dysfonctionnement d'ordre technique.

En cas de litige relatif à la présente procédure d'AMI qui ne pourrait se résoudre par un accord amiable, la juridiction compétente que les parties au litige pourront saisir est le tribunal administratif territorialement compétent.

³ CE, 10 juin 2020, n°426482