

LES ENTRETIENS DU CADRE DE VILLE



@CadreVille



#EntretiensCDV





FOCUS N° 8

Foncier commercial : les stratégies de mutation se mettent en place





LES ENTRETIENS DU
**CADRE
DE VILLE**



Focus n° 8 – Foncier commercial : les stratégies de mutation se mettent en place

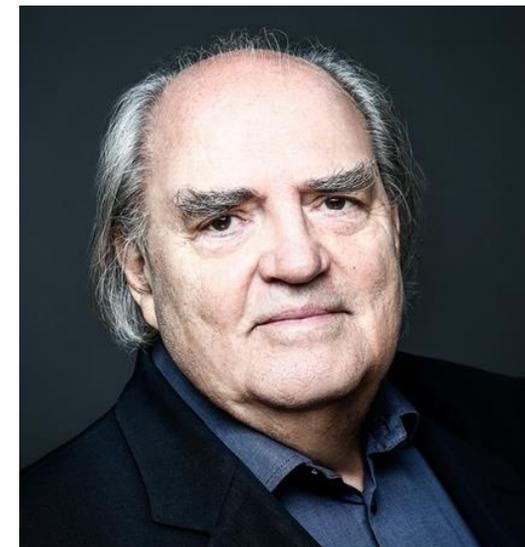
- Ode à la Mer, Christophe PEREZ, SERM et SA3M et Bernard REICHEN, Président de REICHEN ET ROBERT & Associés Architectes-urbanistes
- Réinventer les parcs d'activités : des vecteurs de la transition écologique, Michel CORBOEUF, PROUDREED et Jérôme VILLEMARD, Architecte
- Pont de Bondy : un nouveau quartier en bord de canal par mutation des fonciers industriels et commerciaux



LES ENTRETIENS DU
**CADRE
DE VILLE**




CHRISTOPHE PEREZ
Directeur général, SERM et SA3M



BERNARD REICHEN
Président, Robert et Reichen &
Associés Architectes-Urbanistes







Une Entreprise Publique Locale... métropolitaine

- **la SERM** : une société d'économie mixte créée il y a plus de 60 ans
- **la SA3M** : une société publique locale (2010)
- **Energies du Sud** : filiale (2010)
- **SERM ID** : filiale patrimoniale

Quelques chiffres clefs :

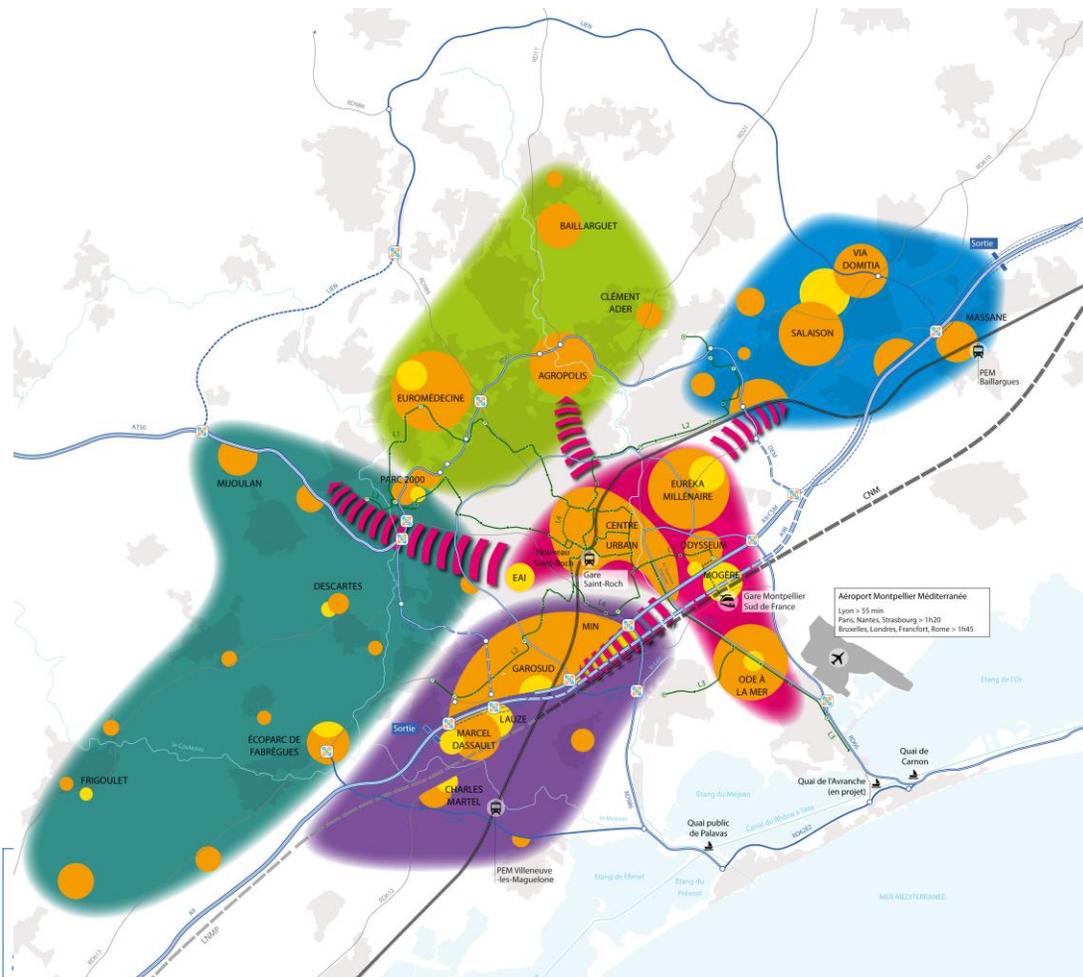
- 130 collaborateurs
- CA Groupe 2018 (aménagement): 13 M€
- CA opérationnel total 2018 (aménagement) : 85 M€
- 44 concessions, 46 mandats, des opérations propres
- 50% CF logements et quasi 100% foncier activités & tertiaires, construction des grands équipements publics structurants et équipements de quartier.





LES PRINCIPAUX POLES ECONOMIQUES

- **31 communes**, 470 000 habitants
- **7^{ème} ville** de France - 3 h de Paris
- Une des plus forte croissance démographique : **6 à 8000 habitants supplémentaires par an**, 4 à 5000 logements réalisés par an, 43 % de la population a moins de 30 ans.
- **7 500 chercheurs**, plus forte concentration de matière grise de France
- Des **centres de R&D majeurs** : IBM, Sanofi, Schlumberger, Intel, Alstom, Ubisoft, des start up...
- **70 000 étudiants** : Universités, Sup de Co, Sup Agro, Polytech, etc.
- **9 pôles de compétitivité** : Pôle Mondial de l'Eau, Qualiméditerranée, Eurobiomed, Optitec, Gestion des Risques, Trimatec, Mer Méditerranée, Ferralia





1. Les motivations au projet Ode à la Mer
2. Un projet de renouvellement urbain au service du projet métropolitain au delà du projet de reconversion commerciale
3. Une armature commerciale puissante et équilibrée : une volonté publique de régulation à l'échelle métropolitaine
4. Stratégie, contenu du projet et modalités de mise en œuvre opérationnelle
5. Quelques premiers enseignements : ingrédients du succès, risques, limites





- SCOT 1 - 2006 (B. Reichen)

Changement de paradigme : « inversion du regard »

De l'étalement urbain au renouvellement urbain

=> TCSP et sites stratégiques

- SCOT 2 - 2019 (F. Leclerc)

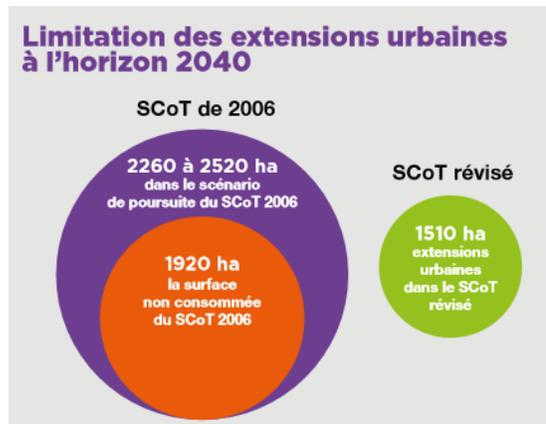
Forte attractivité mais forte sensibilité environnementale :

biodiversité, risque inondation, changement climatique,

préservation des terres agricoles

=> 2/3 du territoire préservé en espaces naturels et agricoles,

1/3 à l'urbanisation.

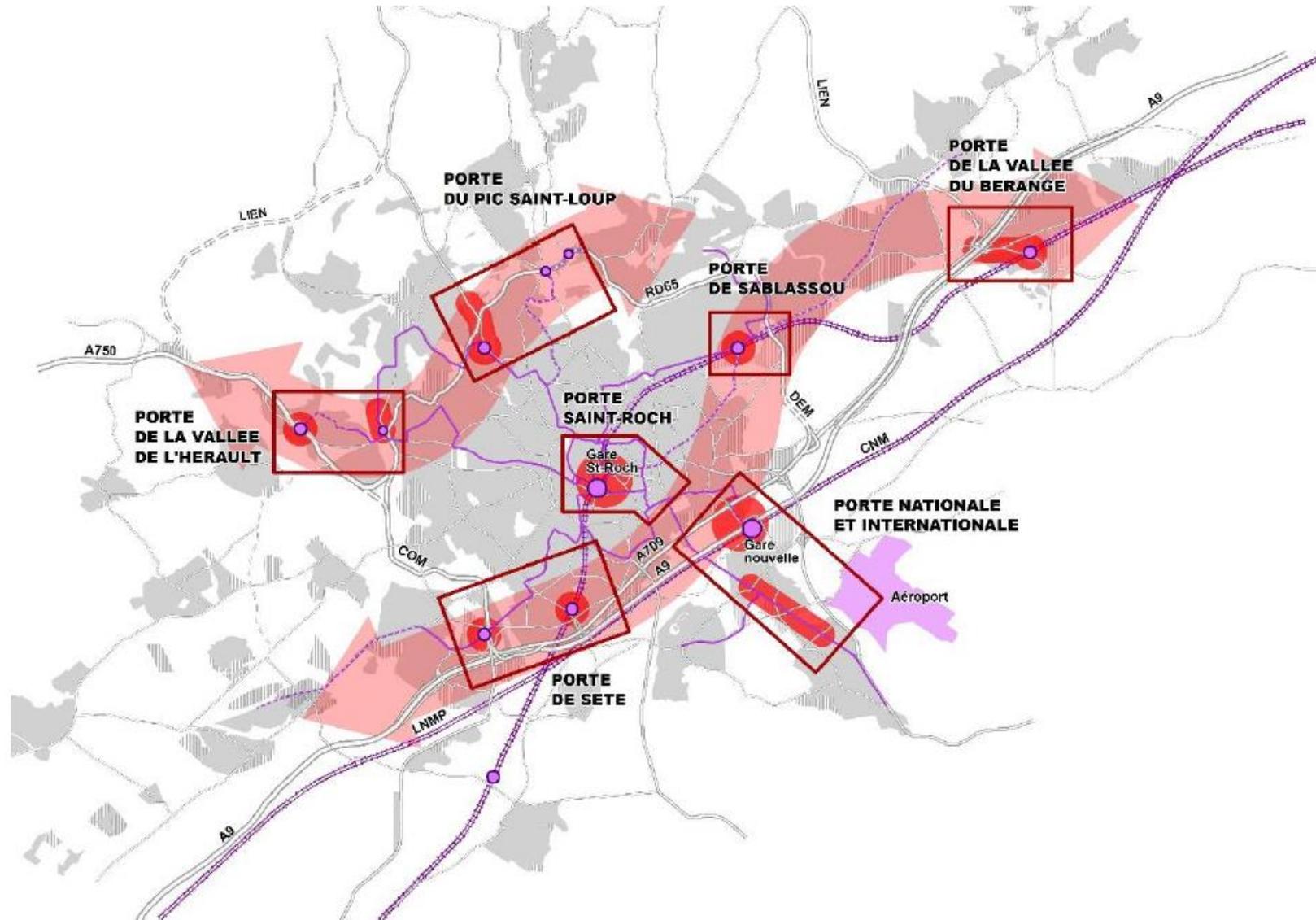


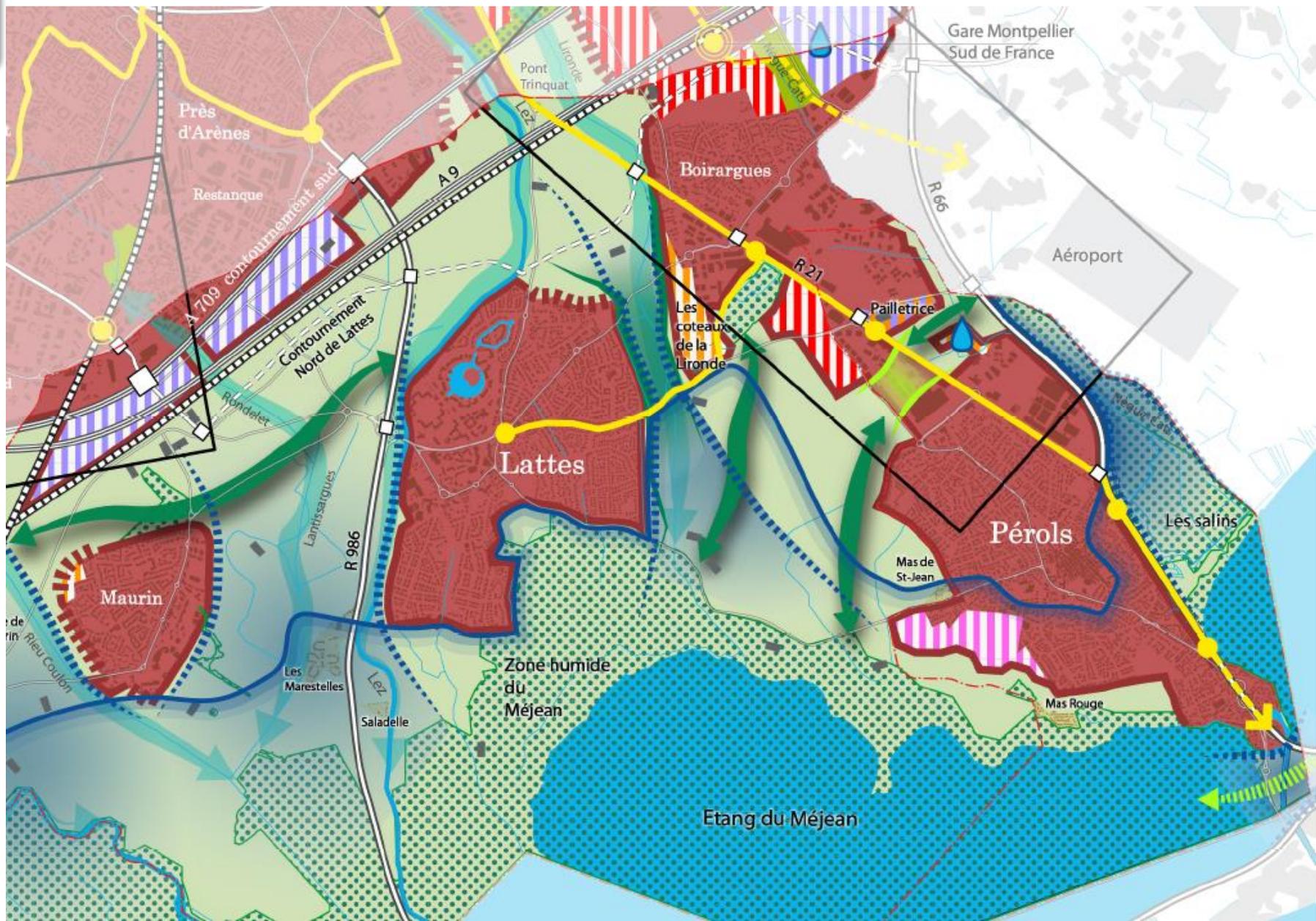
Comment poursuivre le développement urbain en répondant à ces objectifs/contraintes ?

⇒ Logique de polarités urbaines, de compacité et intensité urbaine, de lisières, de renaturation, d'omni-mobilités, d'accessibilité résidentielle...

Ode à un territoire de projet.











- Une attractivité commerciale en déclin... mais une localisation très attractive au sein du territoire : proximité des grandes infrastructures, de la mer, des polarités économiques et résidentielles
 - Un site de densité d'occupation faible pour une imperméabilisation maximale, organisée sur le tout voiture... jusqu'à l'arrivée du tram
 - Un site mono-fonctionnel... qui constitue un levier pour la mutation (si possibilité de produire du logement)
- ⇒ un site de reconquête urbaine?
- ⇒ Oui mais quel panorama local pour l'armature commerciale?



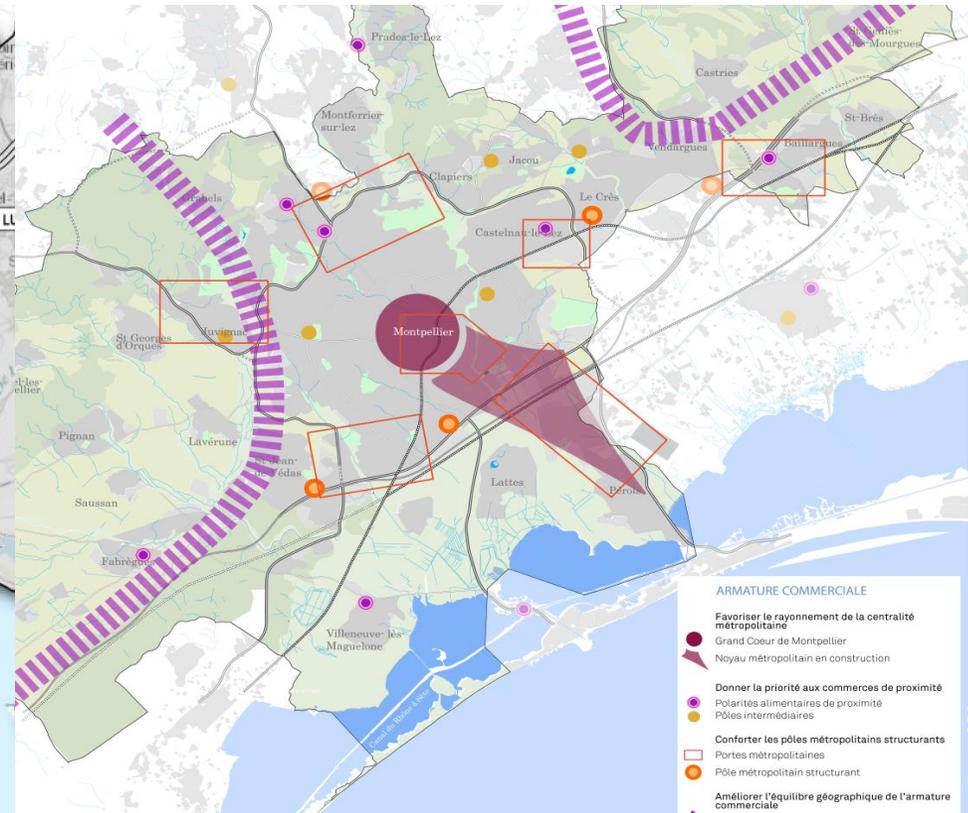
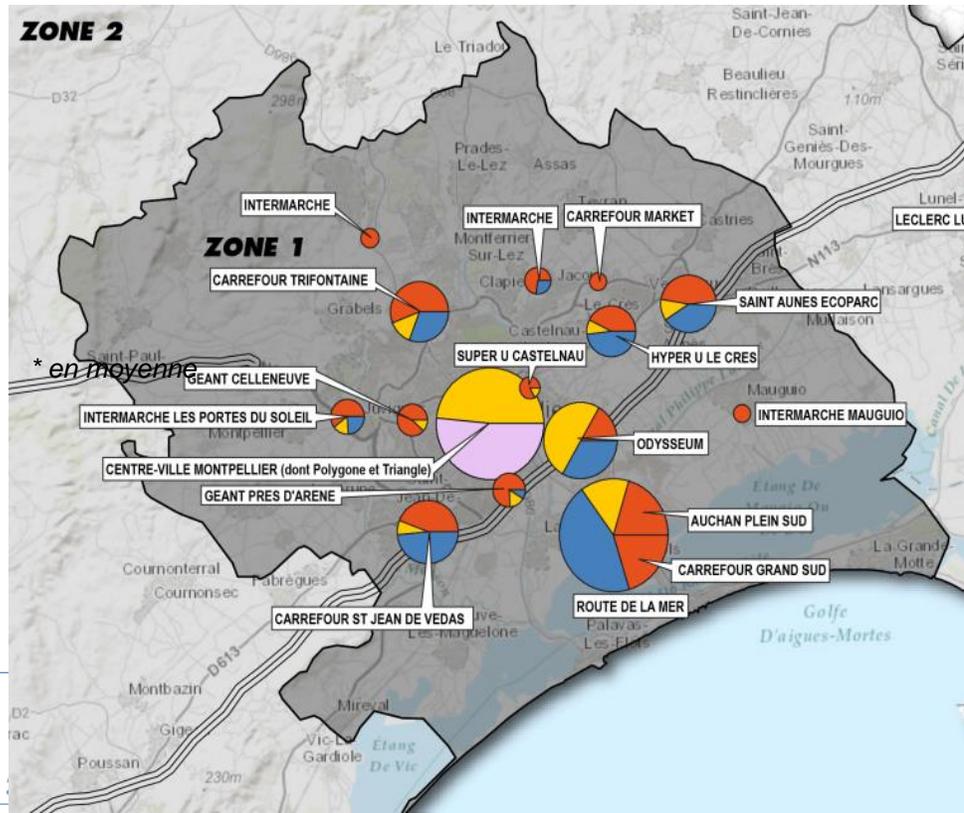


Aujourd'hui :

- 3 Milliards € de C.A. (dont 2,5 en zone 1)
- Densité commerciale homogène
- Vacance maîtrisée (6,6% en CV, 1,8% en CC, 4,3% en périphérie)
- 19.000 m² SDV autorisés/an (dont 9.000 m² maîtrisés dans la métropole).
- Pas de projet significatif depuis 10 ans (« moratoire » de fait)

Demain (volet commercial du Scot arrêté) :

- Croissance maîtrisée : 7000 m² SDP moyen/an
- Redynamisation conjointe centralité urbaine / pôles périurbains, avec priorité à la requalification de l'existant et la mixité urbaine.
- Correctifs : limité à 2 nouveaux pôles intermédiaires sur deux quadrants sous-équipés





Les orientations du SCOT et les axes de travail

- **Maintenir les équilibres** : Conserver la hiérarchie des pôles existants et leur complémentarité, mise en place depuis 5 ans d'un observatoire du commerce (transactions, loyers, surfaces).
- **Renforcer la mobilité** : développer autour de l'armature de transport en commun.
- **Accompagner la croissance démographique**, là où elle se développe.
- **Favoriser le rayonnement de la centralité métropolitaine à partir du cœur métropolitain** : Cœur de Ville (Centre-ville, Polygone, Faubourgs) + Noyau urbain (Port Marianne, Odysseum, Ode à la Mer), connectés entre eux par le tramway à moins de 20 minutes.
- **Donner la priorité au commerce de proximité** (limiter les déplacements, animer les Centre-Ville et Centres-Villages, renforcer l'emploi).
- **Réinvestir les pôles métropolitains en couronne** (hypermarchés avec galerie et MS), dans une démarche exemplaire architecturale/environnementale/paysagère, à l'image d'ODE :
 - Réinvestir les sites vétustes, et les adapter aux évolutions des modes de vie.
 - Densifier, pour un meilleur usage des terrains imperméabilisés.
 - Conditionner les extensions au réinvestissement de l'existant, à l'intégration d'une mixité urbaine, et à la maîtrise des flux automobiles en favorisant l'usage des transports en commun et mobilités douces.
- **Protocole entre Métropole, CCI, Chambre Agriculture et Grandes Distribution** : Promouvoir les circuits courts, lutter contre le gaspillage (collecte invendus), réduire déchets et emballages.



LES GRANDS SITES ET PROJETS URBAINS COMMERCIAUX



1. LE CŒUR DE VILLE

- RENOVATION DES RUES
- BD JEU DE PAUME
- HALLES LAISSAC
- NOUVEAU ST ROCH
- RENOVATION POLYGONE

2. LE NOYAU METROPOLITAIN

PORT MARIANNE
 AV. RAYMOND DUGRAND /
 PLACE PABLO PICASSO

ODYSSEUM
 POLE LUDIQUE ET
 COMMERCIAL
 POLE AFFAIRES @7CENTER

ODE A LA MER
 RENOUVELLEMENT
 COMMERCIAL ET



LE REQUALIFICATION URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, ET COMMERCIALE D'UNE ENTREE DE LA METROPOLE

L'EXISTANT (250 ha) :

Un pôle commercial vieillissant de 200.000 m²

550 M€ de C.A. en érosion depuis 10 ans

2 hypermarchés avec galerie (Carrefour et Auchan)

3 parcs d'activités commerciaux en partie en zone inondable

Accès par la ligne 3 du Tramway (3 stations de l'HDV)

LE FUTUR : Un pôle commercial mixte, restructuré à surface constante (avec transferts commerciaux), « machine à mutation »

Introduction mixité fonctionnelle et sociale avec logique d'intensité autour des stations de tramway. Renaturation des zones inondables bâties / Préservation et mise en valeur des espaces naturels remarquables / Réparation hydraulique (20 ha), espaces publics résilients...





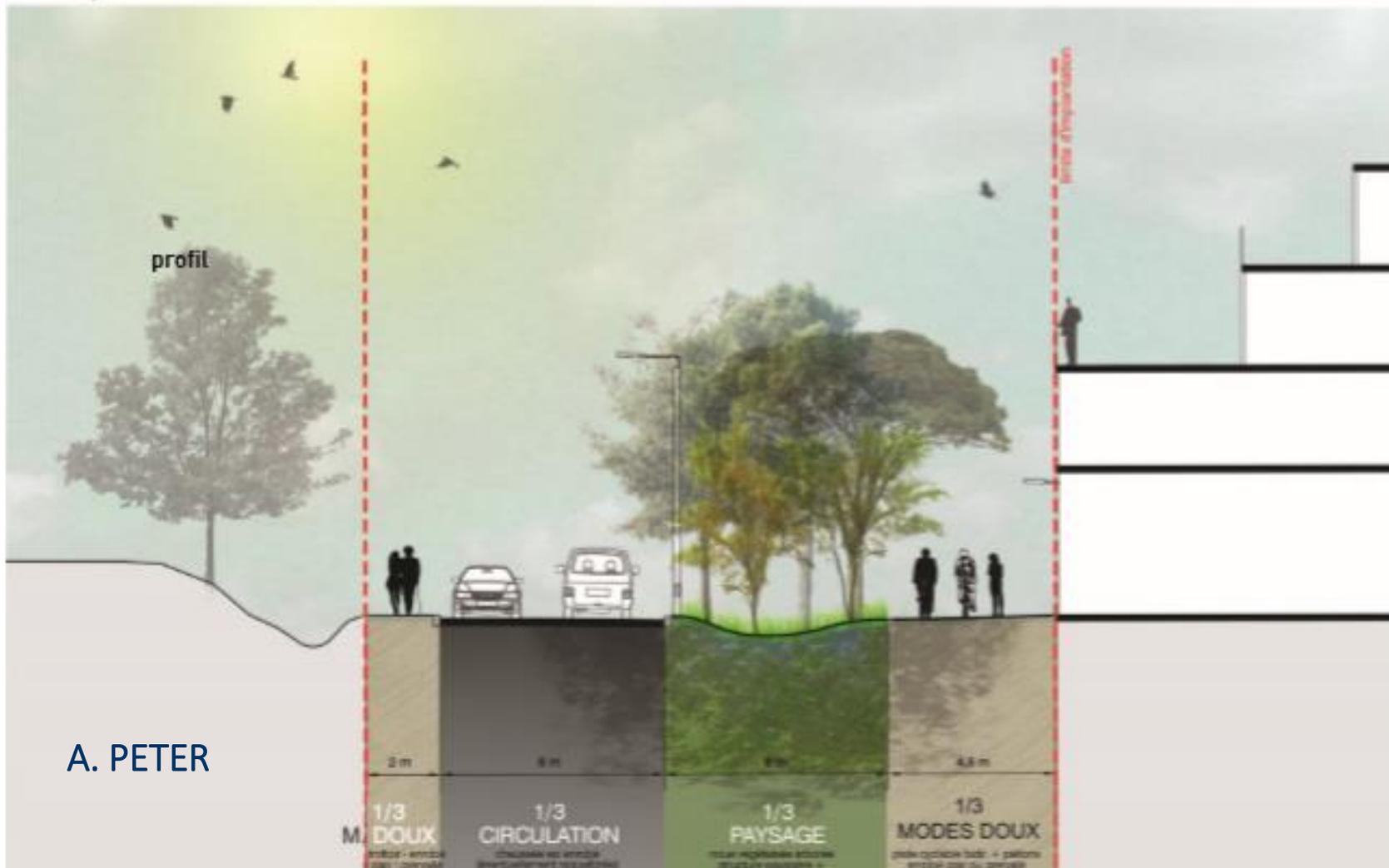
- **Concession d'aménagement 3M à SA3M jusqu'en 2040**
- **Périmètre de 250 ha**
- **Programme des constructions** : diversification/mixité urbaine
 - 8000 logements avec un rythme de croisière de 500 logements diversifiés/an
 - Activités et tertiaires : + 75.000 m² SdP dont un cluster dédié à l'autonomie
 - Equipements collectifs : 45.000m² SdP
 - Commerces : 200 000 m² SdP +/- 5%. CC FREY
- **PEP** : requalification des infra primaires et secondaires / fonds de concours aux équipements scolaires, sportifs et culturels.
- **Bilan économique** : 248 M€ (dont 64 M€ de foncier). 33 M€ de participations d'équilibre 3M. Besoin de trésorerie important.







1/3 DE CIRCULATOIRE, 2/3 DE VERTU : UN RÉSEAU DE PRIMAIRES «COP 21»



A. PETER





- **Plusieurs procédures opérationnelles : 2 ZAC, un secteur à taxe d'aménagement majoré, des PUP**

- **Maitrise foncière :**

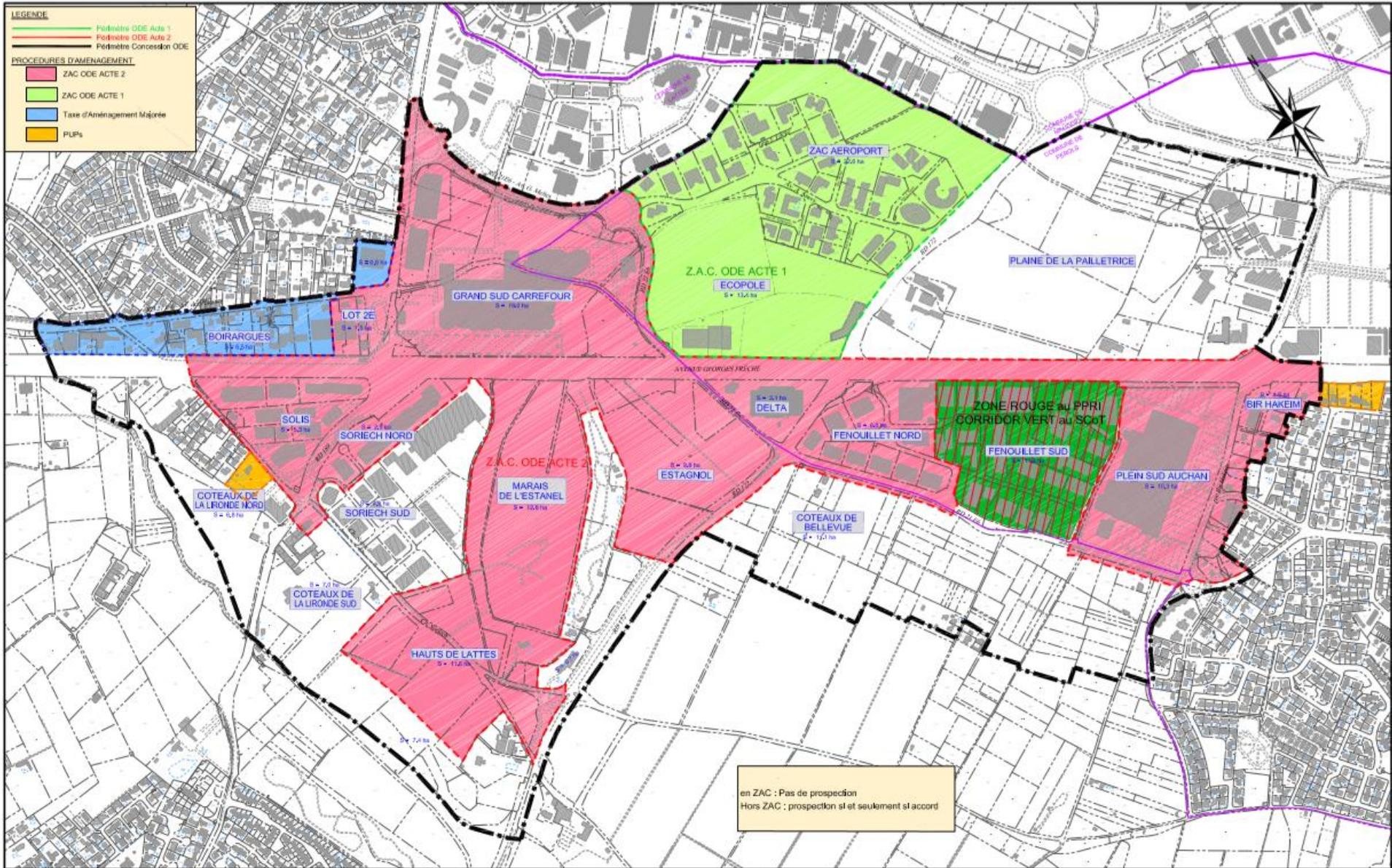
- Foncier support Projet FREY acquis sous DUP (ZAC Ode Acte 1) + libération des enseignes
- Pas de recours à la DUP mais acquisition par aménageur de murs commerciaux (environ 15000 m²) par DIA ou acquisition amiable directe avec propriétaires des murs et remise en location sous forme précaire (logique transferts)

- **CC Frey : outil immobilier de régénération commerciale et de mutation urbaine**

Consultation, puis signature d'un CV avec conditions réciproques :

- 70% des SDV doivent provenir d'enseignes déjà installées dans le périmètre de concession (acceptabilité enseignes, limiter les évictions)
- Reconversion murs commerciaux avec propriétaire de murs important
- Taux d'effort constant exploitants 1^{ère} année
- Raccordement au réseau collectif C/F





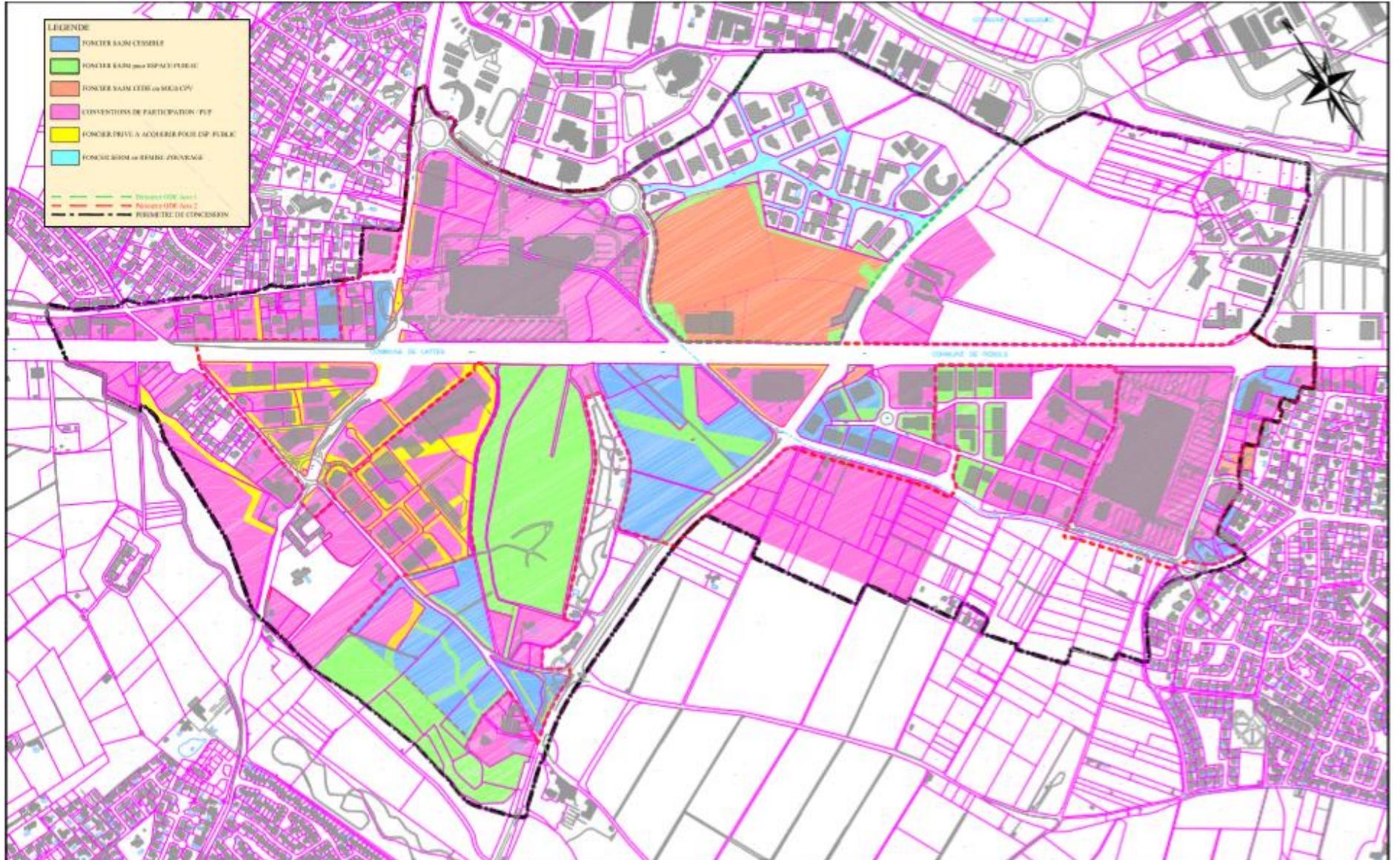
Concession d'Aménagement
ODE A LA MER,
ZAC ODE ACTE 1 et ZAC ODE ACTE 2



Echelle : Aucune | 15001 d001 - Indice: A | Date : 16/04/19



Communes de LATTES et PÉROLS
ODE - Procédures d'Aménagement



Concession d'Aménagement
ODE A LA MER,
ZAC ODE ACTE 1 et ZAC ODE ACTE 2



Echelle : Aucune

Date : 04/04/19

Communes de LATTES et PÉROLS



STRATEGIE FONCIERE



ODE ACTE 1 : un îlot mixte déclencheur DONNER L'EXEMPLE À GRANDE ÉCHELLE DE LA RECOMPOSITION ET LA MIXITÉ

13 ha de foncier, dont 4 ha de parc sur toiture

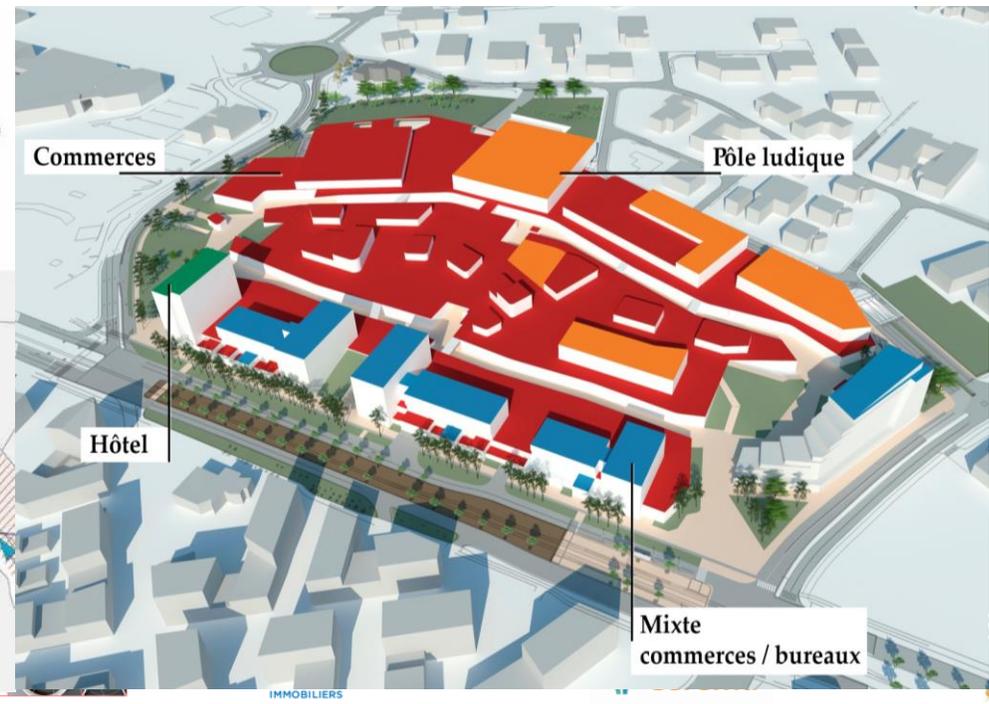
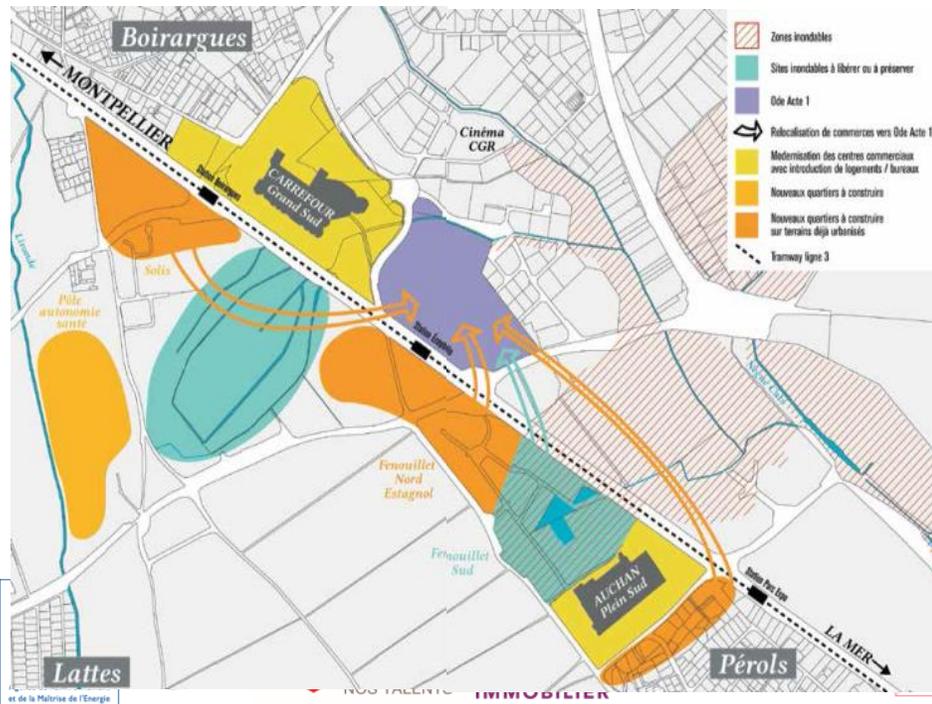
15 000 m² bureaux + un hôtel

61 000 m² de surface de vente de commerces (dont 98 % de GMS, 70% minimum issus de transferts).

16 000 m² de loisirs (sport, restauration, transfert cinéma)

2 400 emplacements de stationnement enterrés et mutualisés + 1 station de tramway

Libération de 30 ha à usage de futurs quartiers résidentiels ou à redonner à la nature (parties inondables)





LES INGREDIENTS DE LA RÉUSSITE

UNE RELATION PARTENARIALE ET PARTICIPATIVE AVEC LES COMMERCANTS

EN AMONT

Groupes de travail avec les commerçants existants

- Réflexion sur l'évolution de l'offre commerciale
- Prise en compte des nouveaux modes de consommation
- Elargir le spectre des localisations (ODE Acte 1, restructuration sur place , ...)

EN PHASE TRANSITOIRE

Maitrise foncière partielle, gestion locative des sites stratégiques à transférer

L'aménageur devient bailleur des commerçants destinés à se transférer

- Adaptation des baux,
- Signatures d'accords de transferts
- Soutien à la redynamisation du site pendant la période transitoire (5 à 8 ans)

EN AVAL

Vérification de l'adéquation loyers/charges dans les nouveaux projets

- Engagement de taux d'effort constant en année 1
- Aide à l'investissement pour les indépendants n'ayant pas terminé l'amortissement de leurs aménagement





LES OUTILS ET ACTIONS POUR ORCHESTRER LA MUTATION

Action n°1

Rachat par l'aménageur des locaux stratégiques à transférer et libérer

Réinvestissement des anciens propriétaires sur les nouveaux projets

Revenus locatifs permettant à l'aménageur d'amortir en partie le coût d'acquisition

Action n°2

Anticiper des accords de rachat à terme (10 ans) par l'aménageur

(Ex. sites inondables à redonner à la nature)

Démembrement de propriété nu-propriété / usufruit conservé quelques années par l'ancien propriétaire

Action n°3

Permettre aux propriétaires non vendeurs de renouveler et diversifier leur patrimoine sur leur propre foncier.

Conventions tripartites aménageur/ propriétaire/ promoteur dans le cadre de macro-lots mixtes commerces/ logements





ODE ACTE 1 : Lisibilité - accès aisés, Fluidité, Mixité, Jardin des sports, Station de la mobilité, Service digitaux, Géothermie à l'îlot ...







MERCI DE VOTRE ATTENTION





LES ENTRETIENS DU
**CADRE
DE VILLE**



Focus n° 8 – Foncier commercial : les stratégies de mutation se mettent en place

- Ode à la Mer, Christophe PEREZ, SERM et SA3M et Bernard REICHEN, Président de REICHEN ET ROBERT & Associés Architectes-urbanistes
- Réinventer les parcs d'activités : des vecteurs de la transition écologique, Michel CORBOEUF, PROUDREED et Jérôme VILLEMARD, Architecte
- Pont de Bondy : un nouveau quartier en bord de canal par mutation des fonciers industriels et commerciaux



MICHEL CORBOEUF
Directeur technique et
développement durable, PROUDREED



JÉRÔME VILLEMARD
Architecte
VILLEMARD ET ASSOCIÉS



Réinventer les parcs d'activités

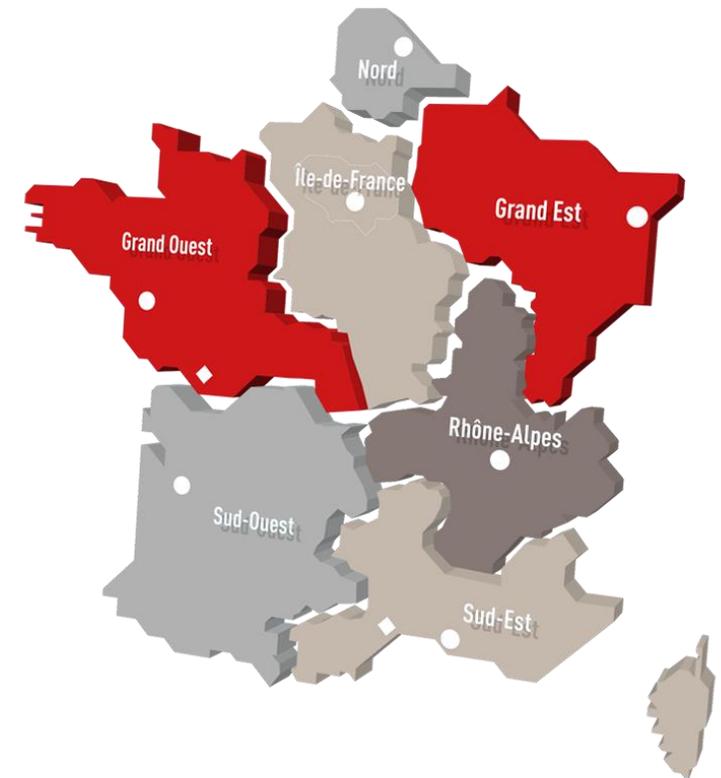
PROUDREED en chiffres :

- 1^{ère} foncière privée **de France**
- **600** actifs, 2 M m², **plus de 2 Mds €**
- **Plus de** 1.200 clients, 1.500 baux, 132 M € loyer

PROUDREED :

- Implantation au cœur des régions
- Détention long terme
- « Home made »

Proudreed
FONCIÈREMENT ACTIFS



Réinventer les parcs d'activités

Le constat

- Les clients changent (Télétravail, numérique)
- Les modes de vie et évoluent (Travail, transports)
- La ville bouge



Réinventer les parcs d'activités

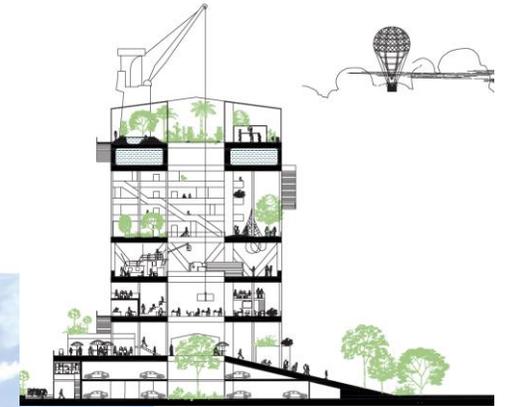
- Pourquoi innover ?
- Production Proudreed de 15.000 m² moyen/an
- Attirer et fidéliser, nouveaux services
- Couturer les espaces
 - Habitation – Commerce – Services – Bureau – Résidences
- Stopper l'étalement urbain
 - Consommer moins de terre agricole
 - Densifier
- Faire entrer plus de végétal
- Favoriser les transports en commun et doux



Réinventer les parcs d'activités

La méthode

- Une enquête clients
- La rédaction d'un programme
- L'atelier de l'école d'architecture de Strasbourg
- Le TFE de l'école de design STRATE
- Le concours auprès de 3 agences



Réinventer les parcs d'activités, c'est s'adapter au changement

- Un outil de transition écologique pour les territoires:

- **Dimensions**

- En France 12 000 communes concernées sur 34958
- 450 000 hectares de foncier dont 16 000 en IDF Hors Paris

- **Situation**

- Entre Habitat et géographie
- Connectées aux infrastructures de transports routes et/ou ferrées.

- **Potentiel**

- Réinvention du rapport ville/nature
- Attractivité

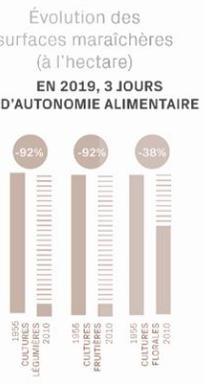
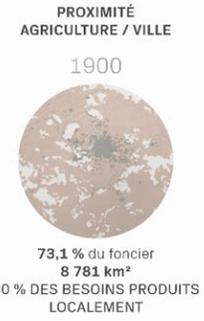
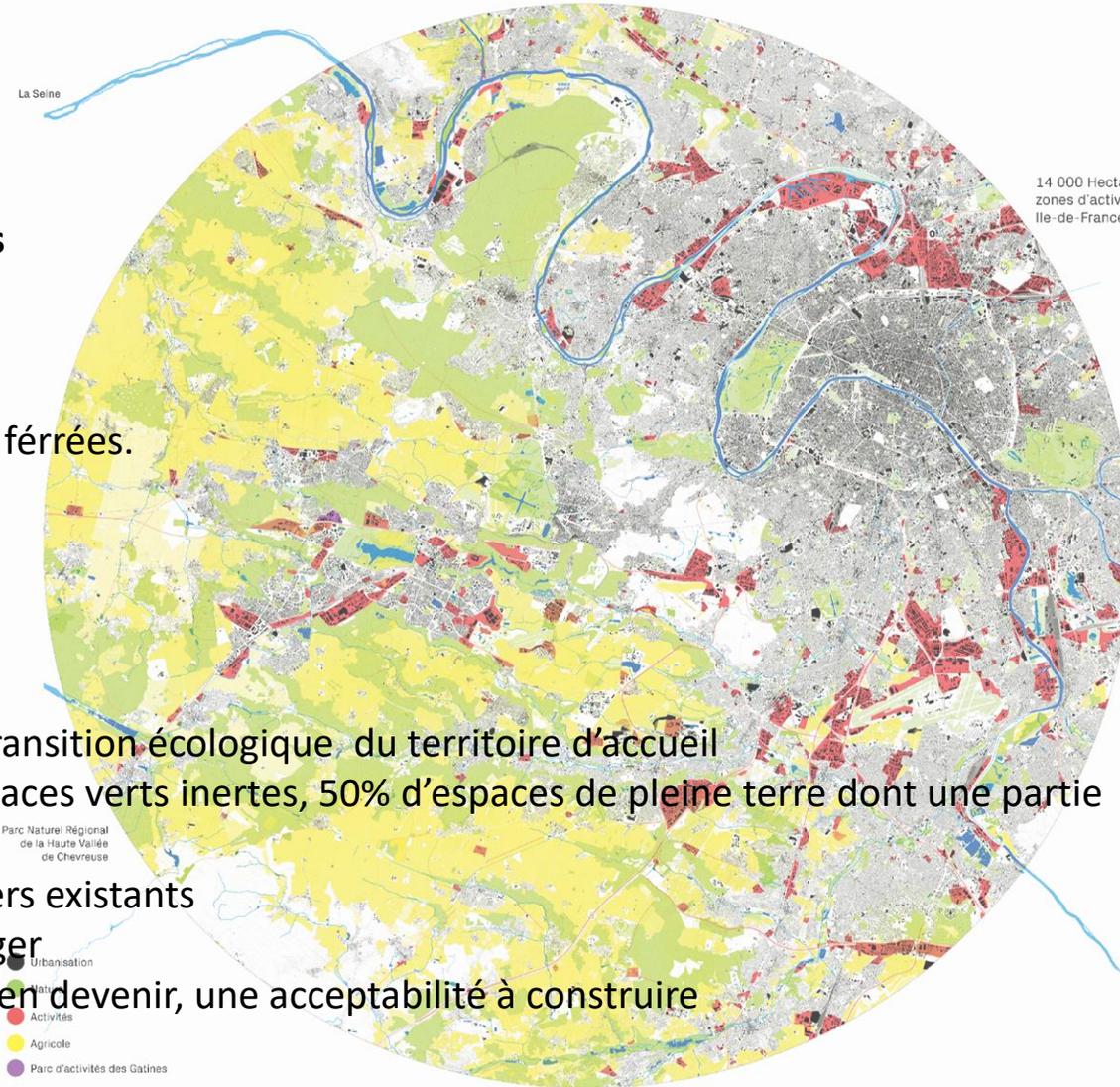
- **Projet :** Impliquer le projet de quartier d'activités dans la transition écologique du territoire d'accueil

- Faire de la ZA un connecteur ville/nature, de 1 à 10% d'espaces verts inertes, 50% d'espaces de pleine terre dont une partie dédiée à la production agricole

- Mixité programmatiques pour mise en lien avec les quartiers existants

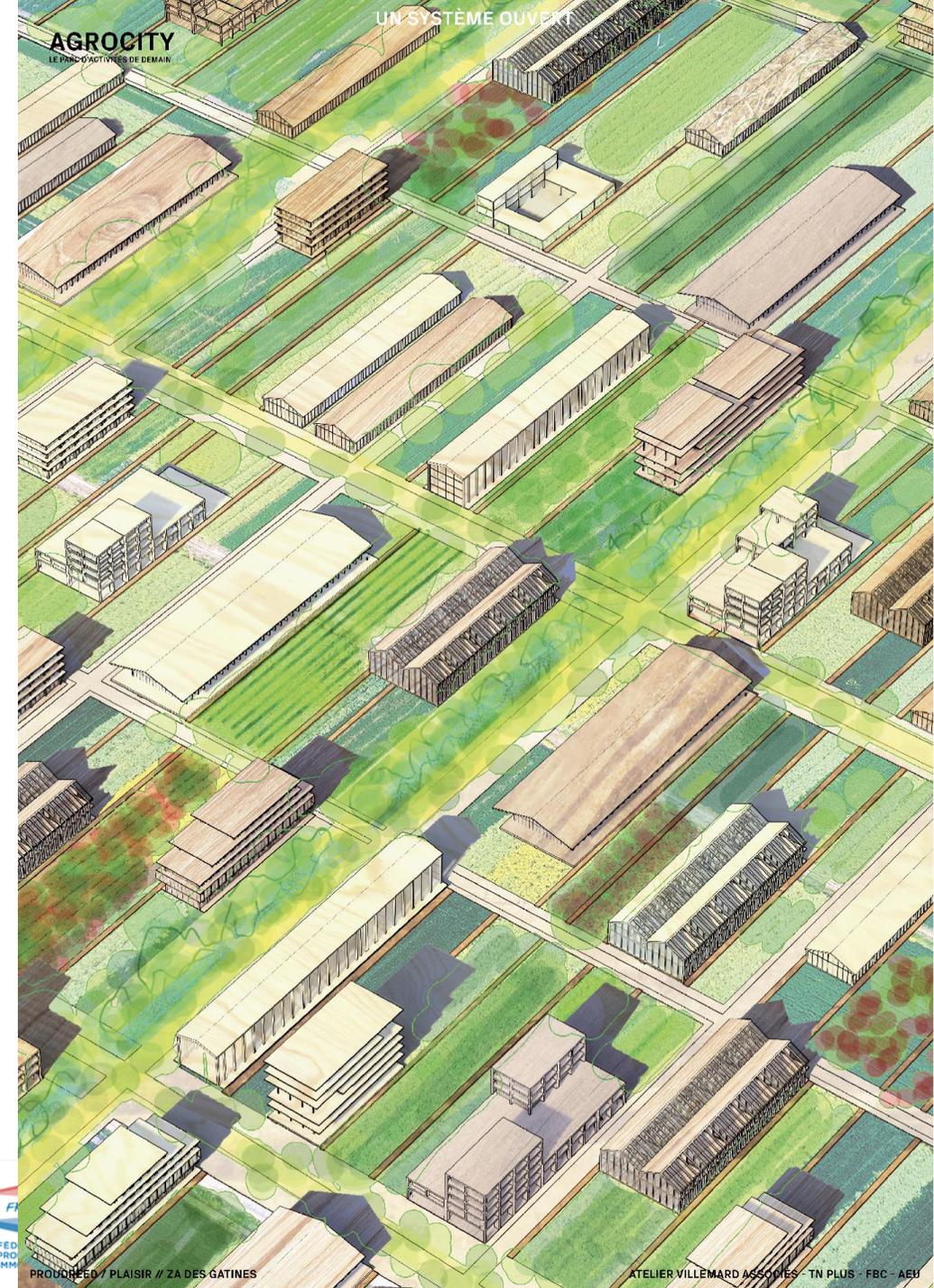
- Un quartier producteur d'énergie et de ressources à partager

- Un processus de transformation : un cadastre agro-urbain en devenir, une acceptabilité à construire



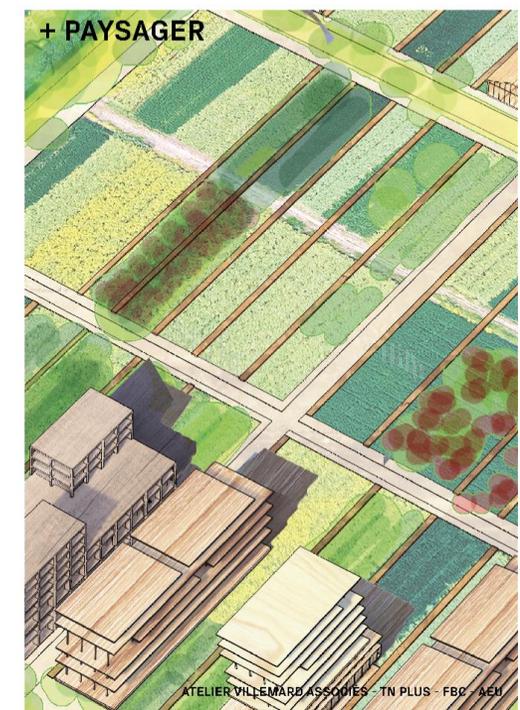
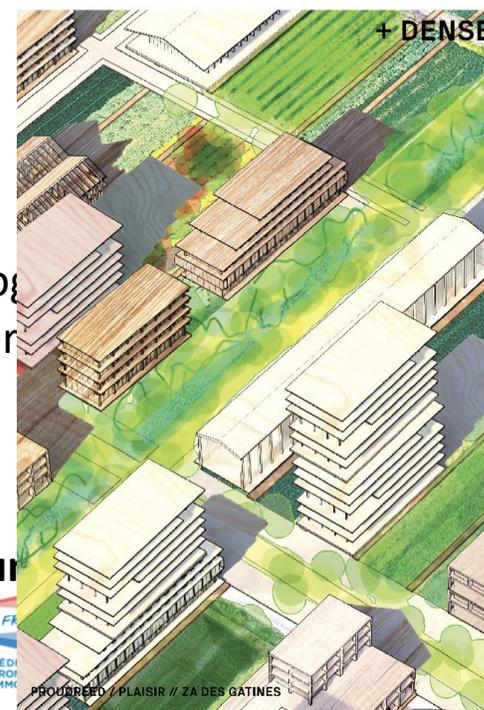
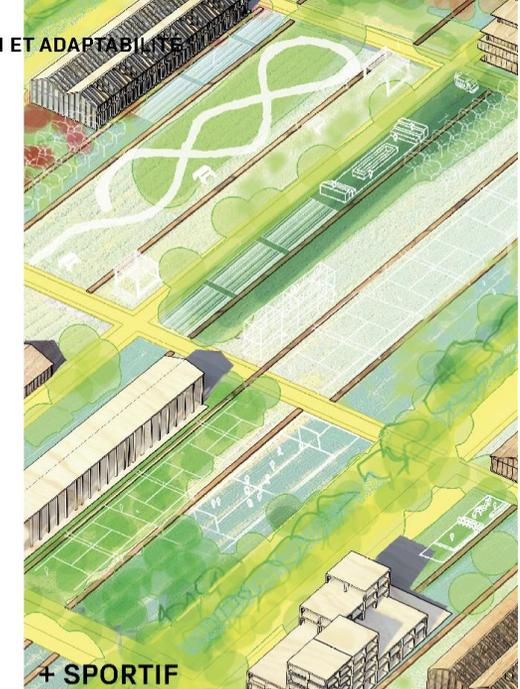
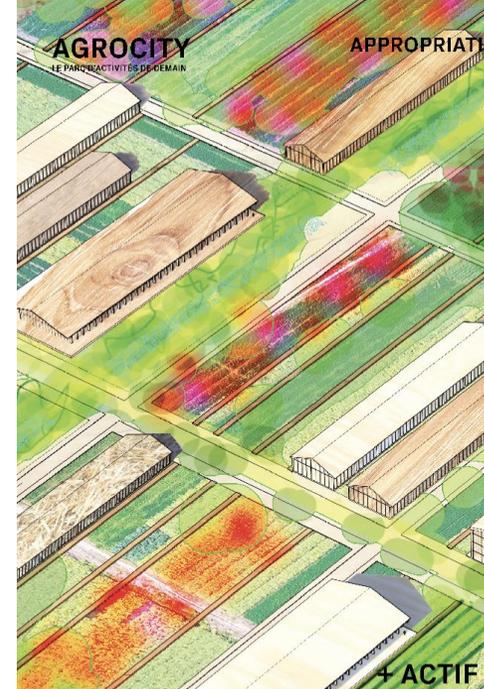
Réinventer les parcs d'activités, c'est s'adapter au changement

- **Un outil de transition écologique pour les territoires:**
- Dimensions
 - En France 12 000 communes concernées sur 34958
 - 450 000 hectares de foncier dont 16 000 en IDF Hors Paris
- Situation
 - Entre Habitat et géographie
 - Connectées aux infrastructures de transports routes et/ou ferrées.
- Potentiel
 - Réinvention du rapport ville/nature
 - Attractivité
- **Projet : Impliquer le projet de quartier d'activités dans la transition écologique du territoire d'accueil**
- Faire de la ZA un connecteur ville/nature, de 1 à 10% d'espaces verts inertes, 50% d'espaces de pleine terre dont une partie dédiée à la production agricole
- Mixité programmatiques pour mise en lien avec les quartiers existants
- Un quartier producteur d'énergie et de ressources à partager
- **Un processus de transformation : un cadastre agro-urbain en devenir, une acceptabilité à construire**



Réinventer les parcs d'activités, c'est s'adapter au changement

- **Un outil de transition écologique pour les territoires:**
 - Dimensions
 - En France 12 000 communes concernées sur 34958
 - 450 000 hectares de foncier dont 16 000 en IDF Hors Paris
 - Situation
 - Entre Habitat et géographie
 - Connectées aux infrastructures de transports routes et/ou ferrées.
 - Potentiel
 - Réinvention du rapport ville/nature
 - Attractivité
 - Projet : Impliquer le projet de quartier d'activités dans la transition écologique
 - Faire de la ZA un connecteur ville/nature, de 1 à 10% d'espaces verts inclus, dont une partie dédiée à la production agricole
 - Mixité programmatiques pour mise en lien avec les quartiers existants
 - Un quartier producteur d'énergie et de ressources à partager
 - **Un processus de transformation : un cadastre agro-urbain en devenir, un**
- SYSTÈME OUVERT**





MERCI DE VOTRE ATTENTION





LES ENTRETIENS DU
**CADRE
DE VILLE**

Focus n° 8 – Foncier commercial : les stratégies de mutation se mettent en place

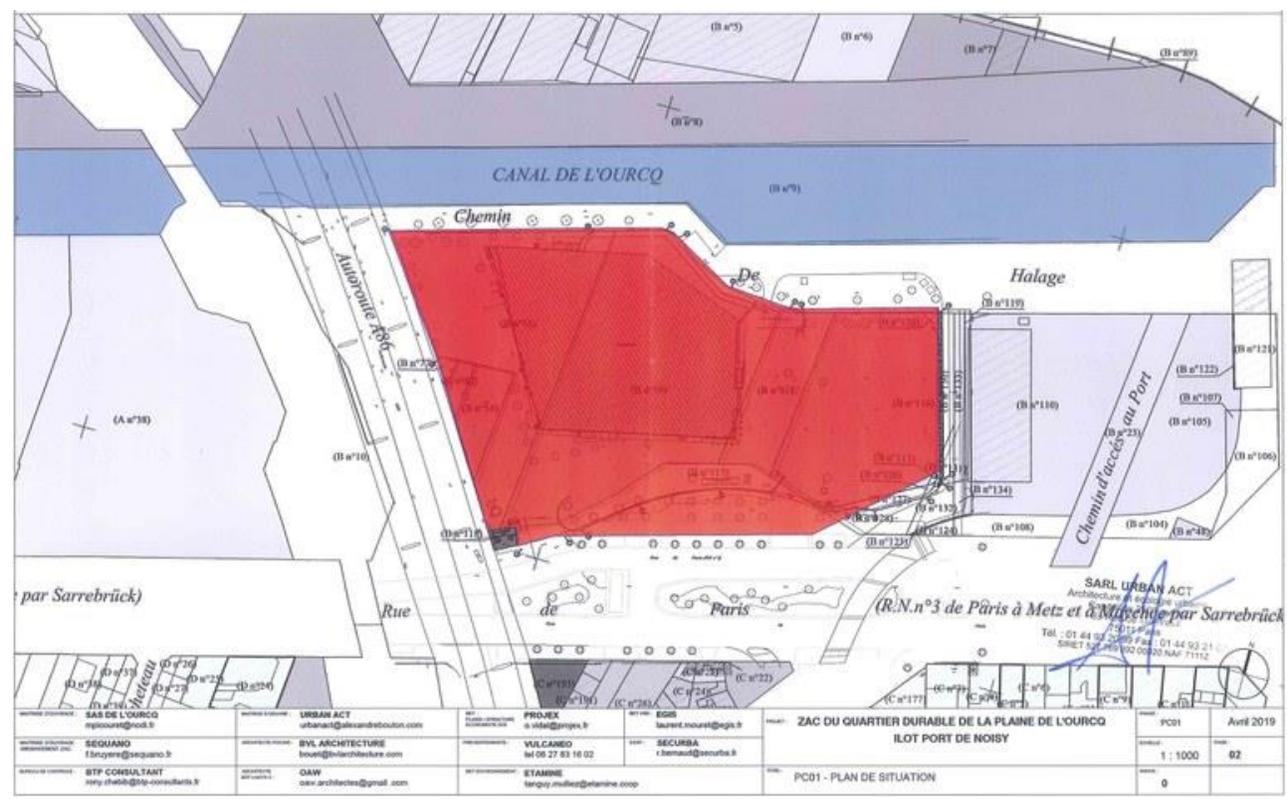
- Ode à la Mer, Christophe PEREZ, SERM et SA3M et Bernard REICHEN, Président de REICHEN ET ROBERT & Associés Architectes-urbanistes
- Réinventer les parcs d'activités : des vecteurs de la transition écologique, Michel CORBOEUF, PROUDREED et Jérôme VILLEMARD, Architecte
- Pont de Bondy : un nouveau quartier en bord de canal par mutation des fonciers industriels et commerciaux

LES ENTRETIENS DU CADRE DE VILLE





LES ENTRETIENS DU CADRE DE VILLE



LES ENTRETIENS DU CADRE DE VILLE





LES ENTRETIENS DU
**CADRE
DE VILLE**





MERCI DE VOTRE ATTENTION





Rendez-vous en Octobre 2020 pour la 5^è edition des ENTRETIENS DU CADRE DE VILLE

