



BANQUE des
TERRITOIRES



Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

**13^{ème} Atelier du réseau national
des foncières de redynamisation**

11 juillet 2024

Introduction



Anne-Sophie Hainsselin

*Directrice projet Hub des
Territoires
Banque des Territoires*



Isabelle Bonnaud-Jouin

*Responsable du pôle
Entreprises Publiques Locales
Banque des Territoires*

Les intervenants



Thaïs d'Audeville
Consultante
SCET



Franck Masselus
Président Directeur Général
Chartres aménagement
Adjoint au Maire, ville de Chartres
Vice-président **Chartres Métropole**



Marie Krier
Directrice de la stratégie et
de l' attractivité
Paris Sud Aménagement



Franck Lemartinet
Directeur Général
Sonadev



Marine Onfray
Directrice générale
**Foncière Centres-Ville
Vivants**

Les animateurs



Isabelle Bonnaud-Jouin

Responsable du pôle
Entreprises Publiques Locales
Banque des Territoires



Fabien Guegan

Responsable adjoint du département
immobilier et développement économique
FedEpl

01

**Table ronde n°1
Les interventions des
foncières autour des
gares en villes
moyennes (ACV)**

L'animatrice



Isabelle Bonnaud-Jouin

Responsable du pôle
Entreprises Publiques Locales
Banque des Territoires

Les intervenants



Thais d'Audeville
Consultante
SCET



Franck Masselus
Président Directeur Général
Chartres Aménagement
Adjoint au Maire, ville de Chartres
Vice-président **Chartres Métropole**



Franck Lemartinet
Directeur Général
Sonadev

Présentation de la thématique



Thaïs d'Audeville
Consultante
SCET

Les enjeux d'aménagement des quartiers de gare

Les quartiers de gare sont des **quartiers complexes** où viennent s'imbriquer des enjeux liés à l'aménagement, aux mobilités et au commerce.

La transformation des quartiers de gare a été fortement poussée ces dernières années par plusieurs facteurs dont :

- L'évolution des modes de mobilités
- L'essor des AMI pour les pôles multimodaux
- Le besoin de renouveler la ville sur elle-même
- Des programmes types Action Cœur de Ville

Les quartiers de gares sont devenus des **lieux d'aménagement stratégiques**, dont témoignent les projets emblématiques de réaménagement ou de création de gare. Ces projets visent à transformer des lieux de transit, à l'image souvent peu valorisée, en espace de destination pleinement intégrés à la ville. Ces projets ont été l'occasion, dans une logique d'animation et de contribution financière, de repenser la question des commerces, car ils sont des **points d'appui importants**, en particulier du fait de l'importance des flux.



Commerces sur l'esplanade de la gare Bordeaux Saint-Jean © Bernard Tocheport

On peut distinguer 3 types de gares, aux dynamiques différentes

1

Les Gares TGV / métropolitaines

- Elles s'inscrivent dans des projets d'aménagement importants qui dépassent le périmètre de la gare et où la SNCF peut jouer un rôle moteur.
- Le projet de la gare Toulouse Matabiau est un exemple de grande transformation de site urbain initié par l'arrivée du TGV
- La surface dédiée aux commerces y a été démultipliée :
 - Paris-Austerlitz 2 000 m² > 18 000m² en 2021

2

Les Gares de villes moyennes

- En fonction de leur localisation, elles peuvent rencontrer des difficultés. Les gares éloignées des cœurs de villes vont pâtir de flux moins importants et d'un mauvais raccordement au centre-ville.
- Ces éléments déterminent le type d'actif sur lequel la foncière interviendra (tertiaire ou commerce).
- Elles détiennent un certain potentiel, qui pourra être développé par des projets d'aménagement.
- On peut citer les exemples de la gare de Nîmes, Perpignan ou de Metz.

3

Les Gares de banlieue

- Elles sont amenées à se développer, notamment dans le cadre du Grand Paris Express et du développement des transports en commun.
- Elles s'inscrivent souvent dans un projet de développement plus large, englobant tout un quartier, dans une logique de croissance urbaine
- On peut citer l'exemple de la gare de Massy ou le projet des Mureaux.

La requalification du quartier Toulouse Matabiau



A Toulouse Matabiau, le projet de renouvellement de la gare a été l'occasion de repenser plus largement tout le quartier.

5 projets emblématiques permettent de redonner une part belle aux bureaux, services et commerces :

- La tour Occitanie qui accueillera 11 000 m² de bureaux
- La requalification de la rue de Lyon avec la construction de nouveaux logements, commerces et bureaux
- La programmation « 1pulsion » avec 13 000 m² de bureaux
- Le Campus du numérique
- La ginguette « Museau musette »

Quelle intervention pour les foncières ?

L'intervention de foncières de redynamisation a pour vocation :

- De **faciliter la mise en œuvre en apportant une solution de portage des nouveaux socles actifs** ;
- **De contribuer à structurer des projets d'envergure** en apportant la vision cohérente sur les socles actifs ;
- **De lutter contre la spéculation immobilière** en l'anticipant par l'acquisition de locaux ;
- De **s'assurer des conditions d'évolution des actifs** en accompagnant leur montée en maturité, notamment dans des projets de transformation importants.

Les foncières sont donc **des outils bien adaptés pour répondre aux enjeux multiples des quartiers de gare**. Elles permettent notamment d'assurer le suivi des commerces et des socles actifs dans le temps et ainsi de consolider la pérennité du projet et des ambitions portées pour le quartier de gare.

Exemple de la gare des Mureaux

Dans le cadre de l'opération d'aménagement destinée à relier la gare au cœur de ville, **la ville va créer une foncière qui aura vocation à faire le lien avec son projet de revitalisation du centre-ville**, notamment par l'acquisition des pieds d'immeubles qui seront produits par l'aménageur en charge de la transformation du quartier de gare.



Le périmètre d'aménagement du quartier de gare © Ville des Mureaux

L'intervention des foncières se fait en complémentarité avec les opérations d'aménagement

Parce que ce sont des projets complexes, **le réaménagement des quartiers de gare se fait souvent dans le cadre d'opérations d'aménagement**, qui peuvent porter sur un périmètre étendu. L'intervention des foncières intervient en **complémentarité**.

Le concours de ces deux outils permet un séquençage des interventions en fonction des expertises et domaines de chacun. Les foncières pouvant jouer un rôle d'appui au développement immobilier une fois que les espaces ont été pensés dans le cadre de l'opération d'aménagement.

De plus, les **opérations d'aménagement s'inscrivent généralement dans le temps long**, une temporalité qui est également celle des foncières.

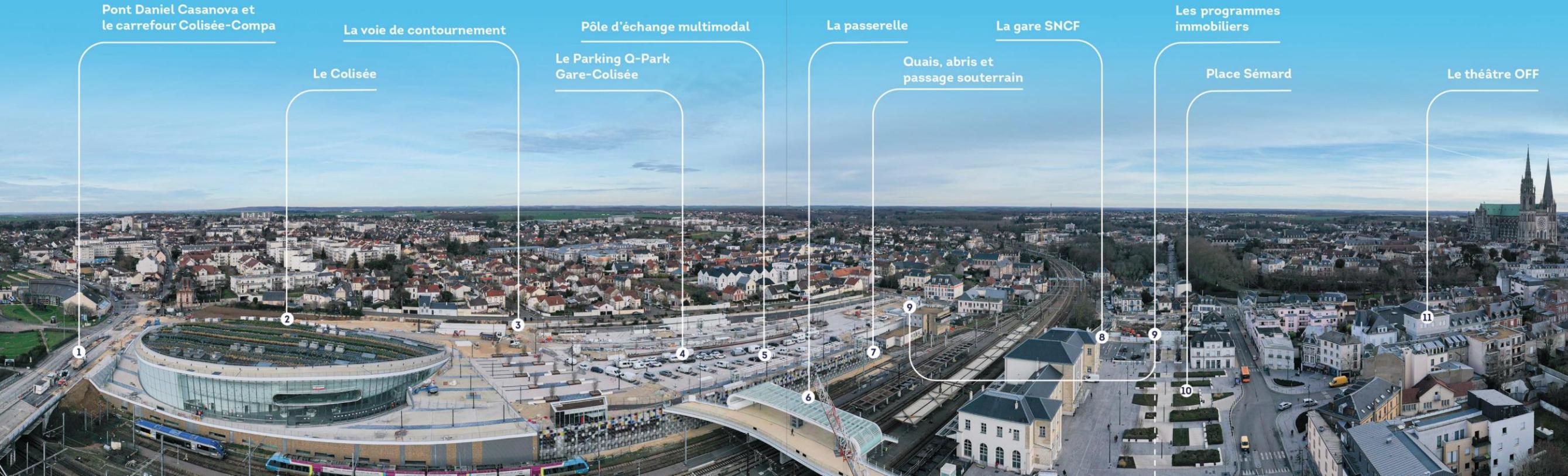
1ère intervention



Franck Masselus
Président Directeur Général
Chartres Aménagement
Adjoint au Maire, **ville de Chartres**
Vice-président **Chartres Métropole**



LE PÔLE GARE EN UN CLIN D'ŒIL

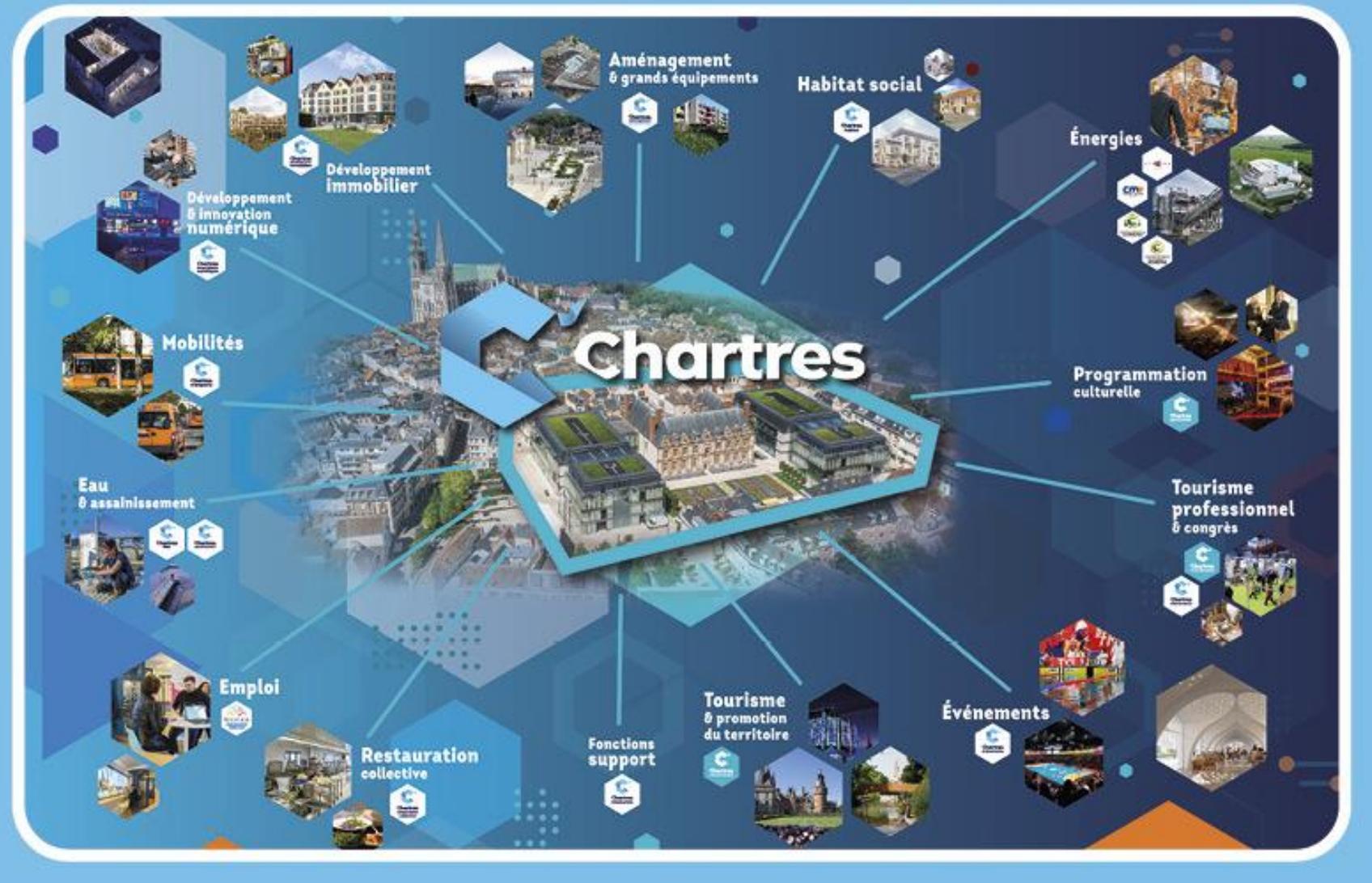


LE RÔLE CENTRAL DES ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES

La réussite du Pôle Gare est aussi liée à l'intervention de 8 structures satellites à la ville et à la métropole de Chartres, à savoir :

- La SPL C'Chartres aménagement, dans le cadre de la concession de la ZAC et du contrat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la réalisation du Colisée et du BHNS.
- La SPL C'Chartres transports, exploitant réseau urbain et périurbain, dont le projet de BHNS, gestionnaire du Pôle d'échange multimodal et de la maison du vélo.
- La SEM C'Chartres développement Immobilier, promoteur et investisseur de programmes immobiliers (habitat, services, etc.).
- C'Chartres habitat (EPIC), bailleur social.
- La SPL C'Chartres événements, exploitant le Colisée (salle culturelle et sportive), dont l'équipement a été assuré par la SEM C'Chartres Innovations numériques.
- La SPL C'Chartres spectacles, exploitant le Théâtre OFF.
- Les SEMOP C'Chartres eau et C'Chartres assainissement, exploitant les réseaux d'assainissement et d'eau potable.

L'ÉCOSYSTÈME HORS NORMES DES EPL CHARTRAINES



LES CONDITIONS D'UNE RÉUSSITE

La réussite du projet relève de plusieurs prérequis. En premier lieu, une volonté politique sans faille pour porter le projet. **L'unité de vue de toutes les collectivités territoriales** a été déterminante pour créer **un lieu de confiance solide avec la SNCF et l'État**. La gouvernance du projet a été déclinée et ajustée en fonction de son avancement : un élu référent, un correspondant dans tous les services des collectivités (ville, aggro, département, région) et un pilotage opérationnel assuré par la SPL C'Chartres aménagement.

La concession d'aménagement a été confiée à cette dernière en 2010. La SPL a assuré **les négociations foncières avec la SNCF et les particuliers**, le suivi des différentes études et des travaux, la commercialisation ainsi que la coordination inter-chantiers entre les différents maîtres d'ouvrages.



La ZAC du Pôle Gare :
l'avant et l'après travaux

2017



2024



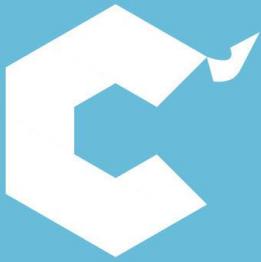
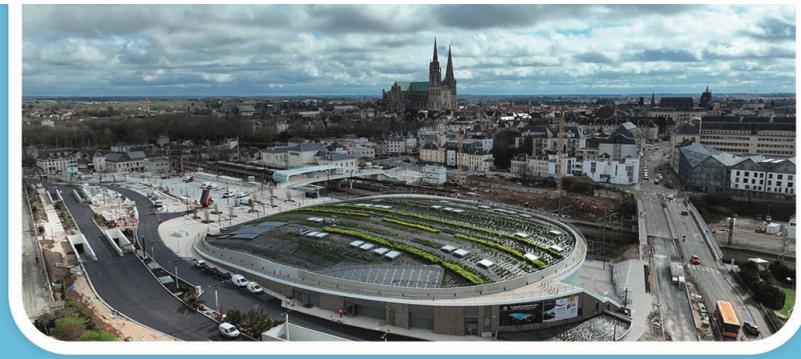
La sélection de
**CHARTRES
AMENAGEMENT**



Catégorie :
**VILLE DE DEMAIN,
VILLE INTELLIGENTE**

chartres-amenagement.com

SPL CHARTRES AMENAGEMENT
14 Rue Saint-Michel 28000 Chartres



**Chartres
aménagement**
Créateur de lieux de vie

C'Chartres aménagement 2024 • Rédaction : Stéphane Menu • Crédits images : Ville de Chartres groupement Martino ; Istock® ;
Letizia Lefur / SNCF • Réalisation : vent-en-poupe.fr

2^{nde} intervention

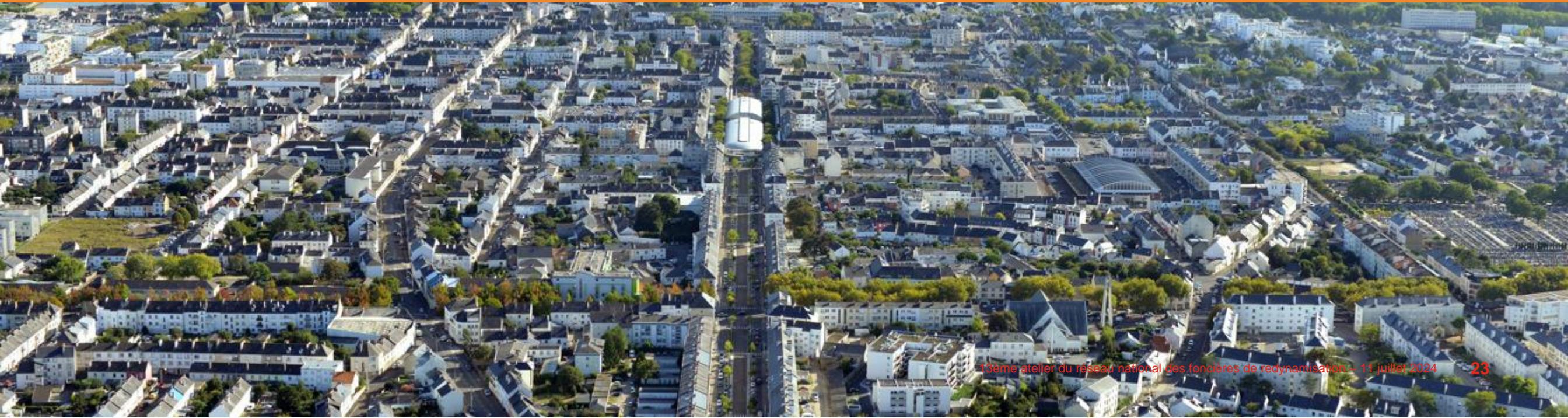


Franck Lemartinet
Directeur Général
Sonadev



Le centre-ville de Saint-Nazaire

Histoire d'une transformation et d'une mutation



L'après-guerre

Une ville détruite à 85%

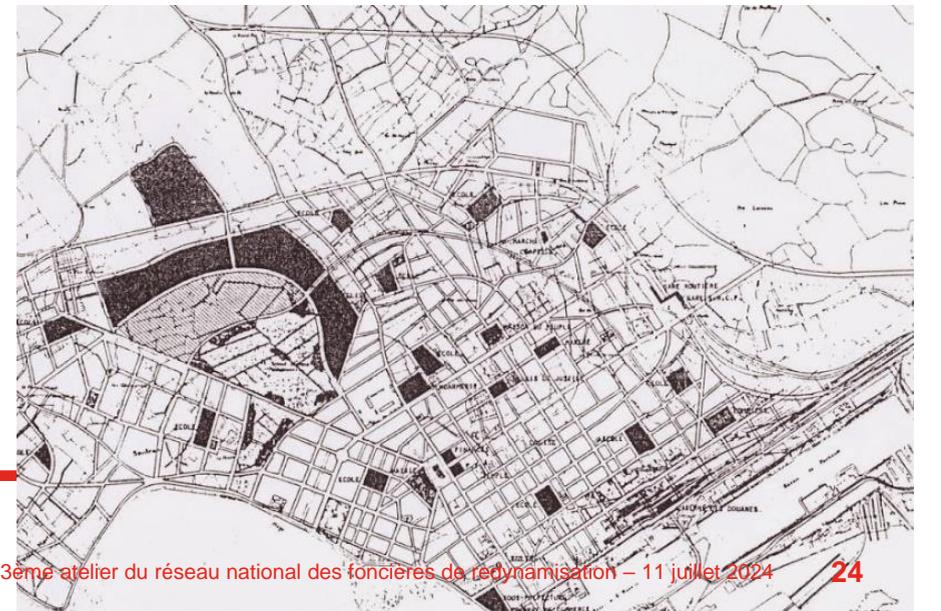
- 150 bombardements, 20 000 immeubles détruits totalement ou partiellement

Le déménagement du centre-ville

- Avant-guerre, le quartier du Petit-Maroc constituait le bourg principal et la ville était centrée autour du port.
- Au lendemain de la guerre, Noël Le Maresquier (Grand Prix de Rome) est nommé architecte en chef de la reconstruction.
- En premier lieu, les besoins du port et des chantiers navals commandent le projet.

La ville reconstruite

- Le centre-ville est transposé en retrait des bassins portuaires – au-delà d'une zone tampon - et pivote à 90° selon un axe nord/sud.
- La reconstruction se fait selon un plan orthogonal. L'axe de la ville est une avenue monumentale : l'avenue de la République, qui prolonge la route de Nantes, depuis la nouvelle gare excentrée pour aboutir à l'hôtel de ville.
- Le gabarit nazairien est constitué, selon le plan de construction, d'un rdc, de trois étages plus combles.



Vers un projet global de développement

Redonner vie au centre-ville

- Au début des années 80, la ville s'enfonce dans la crise (chômage record : 23% de la population active).
- Joel Batteux (élu maire en 1983) lance les premiers projets en centre-ville et fait appel à l'architecte urbaniste Claude Vasconi .
- Construction du Centre République (Le "Paquebot") par la Sonadev, inauguré en septembre 1988 afin de marquer le cœur de ville.
- Aménagement des espaces publics par les Ateliers Ruelle et définition du style nazairien inspiré de l'architecture navale, de celles des années 30 et de la reconstruction.

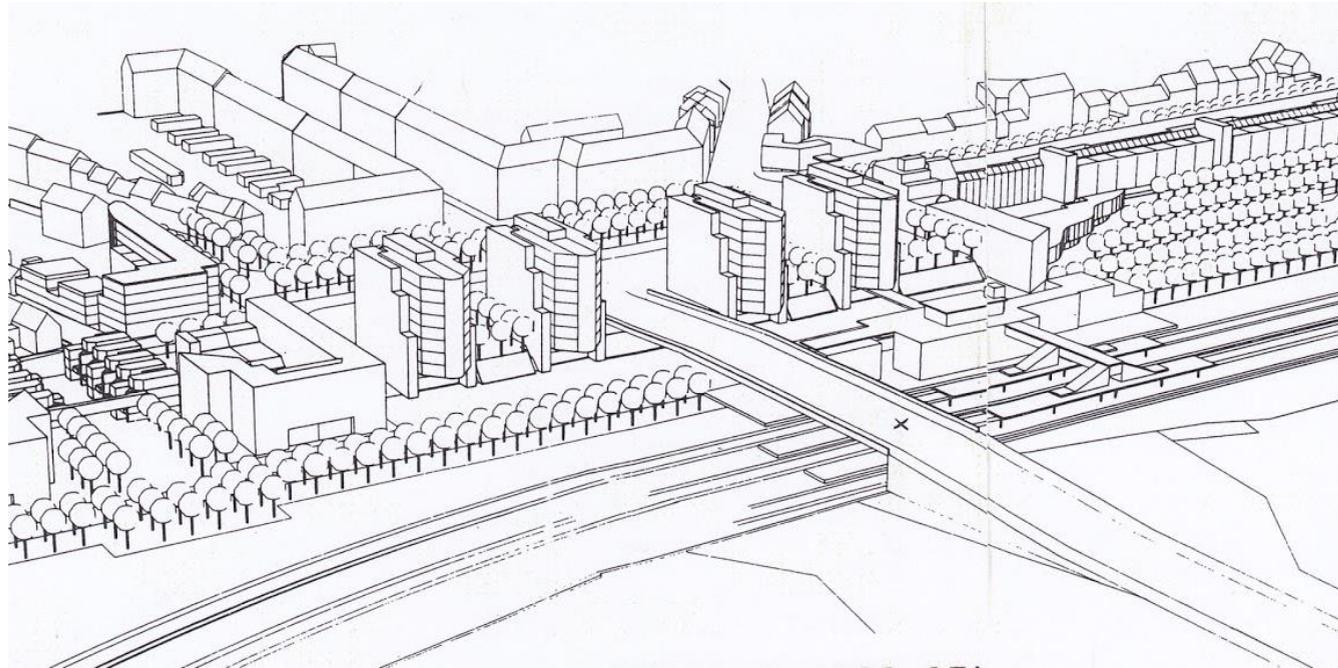
Retrouver les bassins portuaires

- Fin 1994, le concours international d'architectes (lauréat Manuel de Solà Morales) lance le projet "Ville-Port" avec pour ambition de recréer le lien entre la ville et ses bassins portuaires, dont elle est séparée depuis la Seconde Guerre mondiale, d'urbaniser un « no man's land » de 30 hectares, situé à 500 mètres du centre et boudé par les habitants.
- Choix de préserver la base sous-marine au coeur du projet. Plusieurs alvéoles de la base sont percées afin de créer une perspective sur l'estuaire et une rue suspendue permet d'accéder au toit de la base en surplomb de la ville. Sur les espaces publics, aménagés en esplanades, un cinéma, un supermarché et 500 logements construits.



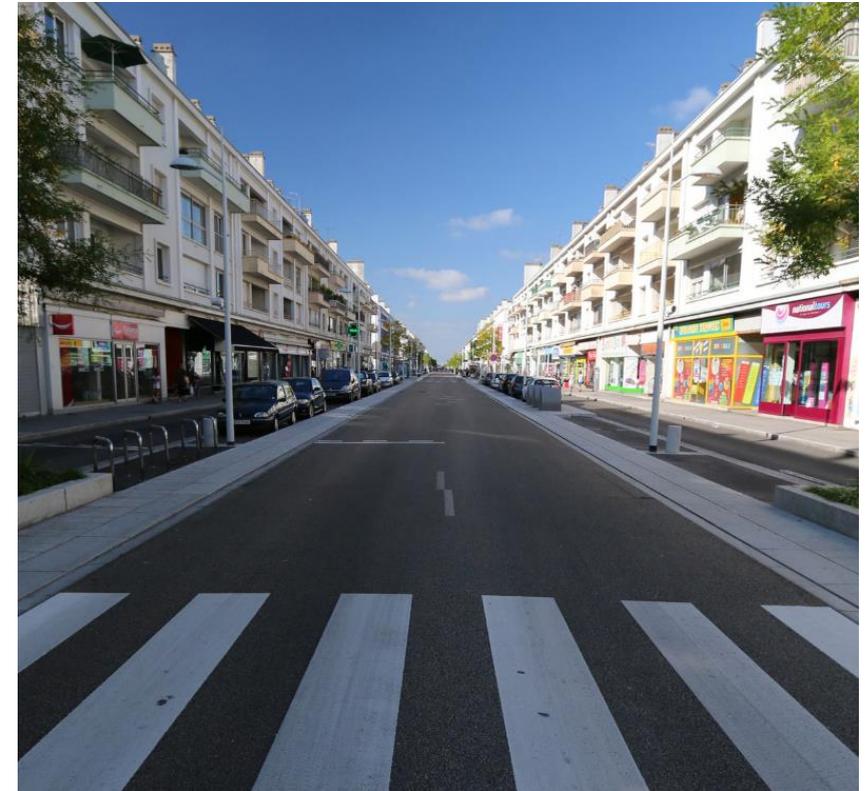
Entrée Nord / quartier Gare

- Dans le prolongement de la livraison du Paquebot, Claude Vasconi travaille dès 1989 au réaménagement de l'entrée Nord.
- Le projet est d'édifier des immeubles de bureaux sur la place de la gare et le long de la ligne SNCF. Le projet définitif sera en partie réalisé sur ce plan.
- En 1990 est créé la ZAC entrée Nord dont l'aménageur est la Sonadev. La maîtrise d'oeuvre urbaine est alors confiée aux Ateliers Ruelle.



La Sonadev (Société Nazairienne de Développement)

- Dès sa première mandature en tant que Maire, Joël Batteux se dote d'une ingénierie pour penser et faire la Ville.
- La Sonadev, ancienne Sem immobilière mono-communale, est redéployée dans le champ de l'aménagement, de la construction et de l'immobilier d'entreprise.
- Premières expériences d'aménageur et de maître d'ouvrage sur le centre-ville (construction du Paquebot et réalisation d'un passage commercial avenue de la République).
- La crise immobilière des années 90 replonge Saint-Nazaire dans la crise et la Sonadev est alors mise en sommeil (plan social).
- 2001, création de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) dont l'action couvre de nombreux domaines : aménagement, habitat, développement économique et touristique, renouvellement urbain, grands équipements...
- La Sonadev est réactivée pour répondre au besoin de disposer d'un outil en adéquation avec ce large champ d'action, fortement ancré dans le territoire, réactif et capable de concilier tout à la fois les valeurs de l'intérêt général, de l'entreprise et du marché



Le déploiement des structures

Sous la marque ombrelle "SONADEV", sont regroupées 4 entités juridiques...



Formes les plus répandues de la gamme des **ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES (EPL)**

GIE de mutualisation des moyens permettant à ses membres (SEM-SPL) de bénéficier d'économies d'échelle et de synergies.

Association loi 1901 qui met à disposition de ses membres (la SEM et la SPL) les salariés opérationnels du groupement SONADEV.

Les prises de participations de la SEM SONADEV



Forme la plus répandue de société de co-promotion

13ème atelier du réseau national des foncières de redynamisation – 11 juillet 2024
Société de projets photovoltaïques constituée entre SEE YOU SUN (80%) et la SONADEV (20%)

Relance des grands projets

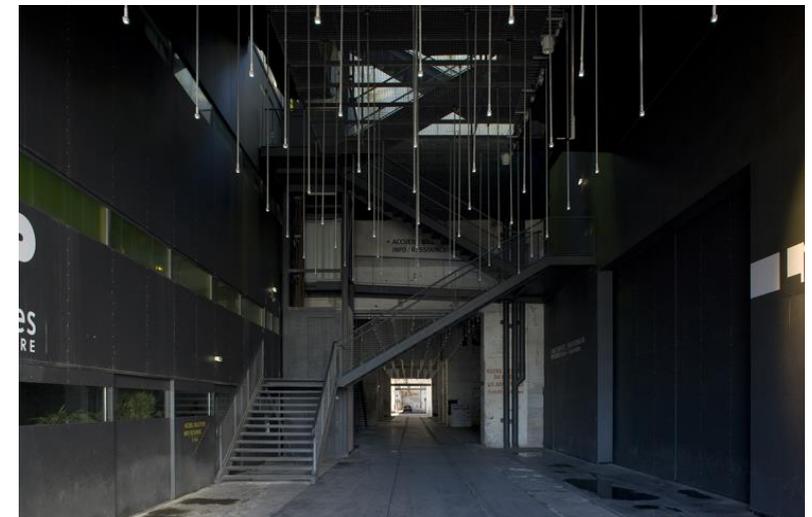
Aménagement du quartier d'affaires Ville-Gare

- Sur cette opération qui s'étend sur une surface de 8 ha, la Sonadev construit en propre le siège de la Carène et lance le projet Météor, première phase de transformation du secteur gare en un pôle tertiaire majeur à l'échelle de l'agglomération nazairienne.
 - Répondre aux besoins de développement exprimés par les entreprises de services.
 - Offrir à celles-ci une situation géographique privilégiée, notamment en termes de transports et d'intermodalité.



Poursuite du projet Ville-Port

- Début des années 2000, seconde phase du projet « ville-port » : construction par APSYS d'un vaste complexe commercial de 17 000 mètres carrés (Reichen et Robert), accompagné d'une centaine de logements. La Sonadev repositionne la Maison des Associations
- Le Ruban Bleu constitue désormais le navire amiral de l'offre commerciale à Saint-Nazaire.
- Dans le cadre de la CPA Ville-Port en 2004, la Sonadev est chargée d'aménager de nouveaux espaces dans la base sous-marine (salle polyvalente alvéole 12, VIP, LIFE). Elle construit le Théâtre.



Création d'un pôle d'échange multimodal

- En 2012, dans le cadre du projet de la ligne de bus à haut niveau de service, création d'un pôle d'échange multimodal qui parachève la mutation du projet Ville Gare avec la mise en concordance des circulations automobiles et ferroviaires avec les lignes de cars et de bus ainsi qu'avec les cheminements vélos et piétons et l'arrêt des taxis.
- Ce pôle participe en outre à la requalification globale de cette entrée de ville, avec la création d'un espace public apaisé et la démolition/reconstruction du pont de la Matte au-dessus des voies ferrées.
- La place formant parvis entre la gare et la ville a été réécrite avec un nouveau vocabulaire architectural : un dallage strié de gris et de beige, du mobilier urbain (abri-vélos à la toiture de métal jaune, totem-signal du même ton. auvents métalliques abritant la gare routière, aux profils courbes comme issus des compétences industrielles, navales autant qu'aéronautiques, mises en œuvre à Saint-Nazaire).



2014 : Nouvelle équipe et délibération cadre

- Nouvelle équipe municipale et élection de David Samzun qui fait de la redynamisation du centre-ville l'une des priorités de son action
- Stratégie de redynamisation du centre-ville qui s'articule autour de 7 champs d'intervention et d'une cinquantaine d'actions qui représentent plus de 100 M€ d'investissements publics
 - Construire un centre-ville marchand moderne et attractif
 - Faire du centre-ville un lieu habité, riche de diversité sociale et démographique
 - Maintenir et développer une offre d'emploi diversifiée de centre-ville
 - Implanter ou repositionner des équipements structurants, programmes leviers symboles d'un centre-ville revitalisé
 - Proposer des lieux de convivialité agréables et sécurisés, notamment d'animation, et renforcer l'agrément du végétal
 - Garantir une aisance d'accès et de déplacement vers et à l'intérieur du centre-ville
 - Assurer une animation attractive et ciblée et mettre en place une stratégie et des actions de communication et de promotion efficaces, par des outils appropriés au projet et à ses différentes composantes

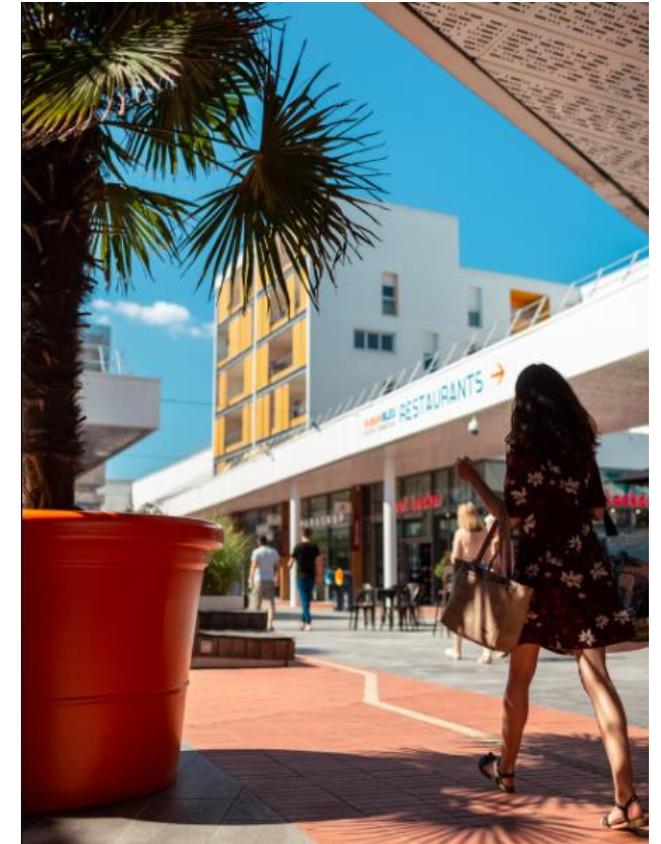


La concession centre-ville

- En 2015, la commune de Saint-Nazaire confie à la SPL Sonadev Territoires Publics (créée en 2014), pour une durée de 22 ans, une grande concession d'aménagement hors procédure, dite de redynamisation du centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire.

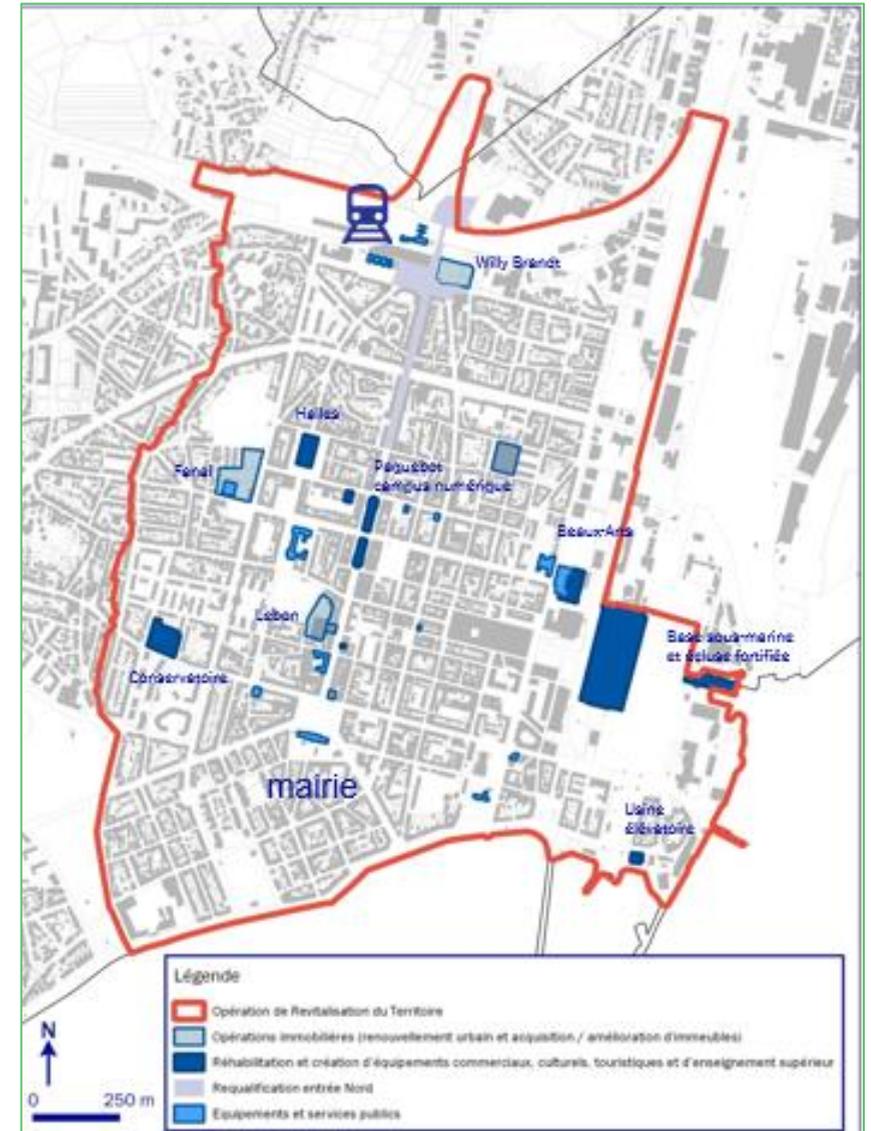
2 axes d'interventions principaux

- le portage de locaux commerciaux en vue de redistribuer et dynamiser l'offre
- la restructuration d'îlots urbains et la production de logements neufs ou en réhabilitation.



Action cœur de ville

- Saint-Nazaire fait partie des 222 communes bénéficiaires du plan Action Cœur de ville retenues fin mars 2018 par le ministère de la Cohésion des territoires.
- Convention signée le 11 octobre 2018
 - 1^{er} avenant à la convention signé en novembre 2019
 - 2^e avenant signé en juillet 2022
- Certaines actions ont ainsi été engagées pour faire du Cœur de ville de Saint-Nazaire un lieu de vie et services pour les habitants : aménagement du front de mer, installation du Dragon des mers, création de l'espace jeunesse...
- un périmètre ORT qui sera par ailleurs repris pour l'OPAH Copropriétés dégradées et pour la concession Sonadev



Les actions réalisées par la Sonadev

Intervention sur le bâti ancien

- Il est prévu l'acquisition de 15 immeubles sur 10 ans
- Ces immeubles de la reconstruction sont requalifiés en vue d'être remis au plus tôt sur le marché immobilier.
- Ceux-ci peuvent être cédés auprès d'acquéreurs résidents ou d'investisseurs.
 - **Le Guérandais** - 2017
6 logements : du T1 au T4 duplex
 - **Élektra** - 2021
12 appartements : du T2 au T4 duplex
 - **Mystik** - 2020
8 logements : du T2 au T4 duplex en PSLA
 - **Oktopus** - 2022
11 appartements : du T2 au T4 duplex en PSLA



Les actions réalisées par la Sonadev

Habitat neuf en renouvellement urbain

Le Fanal

- A proximité de la médiathèque, ce projet comprenait une quarantaine de logements, pour moitié des maisons individuelles et pour l'autre des logements locatifs sociaux. Les 17 terrains ont presque tous été commercialisés par la Sonadev et les premières maisons ont été livrées en 2022.
- Cette opération permet aux nouveaux habitants de bénéficier d'un emplacement privilégié, à proximité immédiate des commerces, services et équipements publics du coeur de ville.

L'îlot Lebon

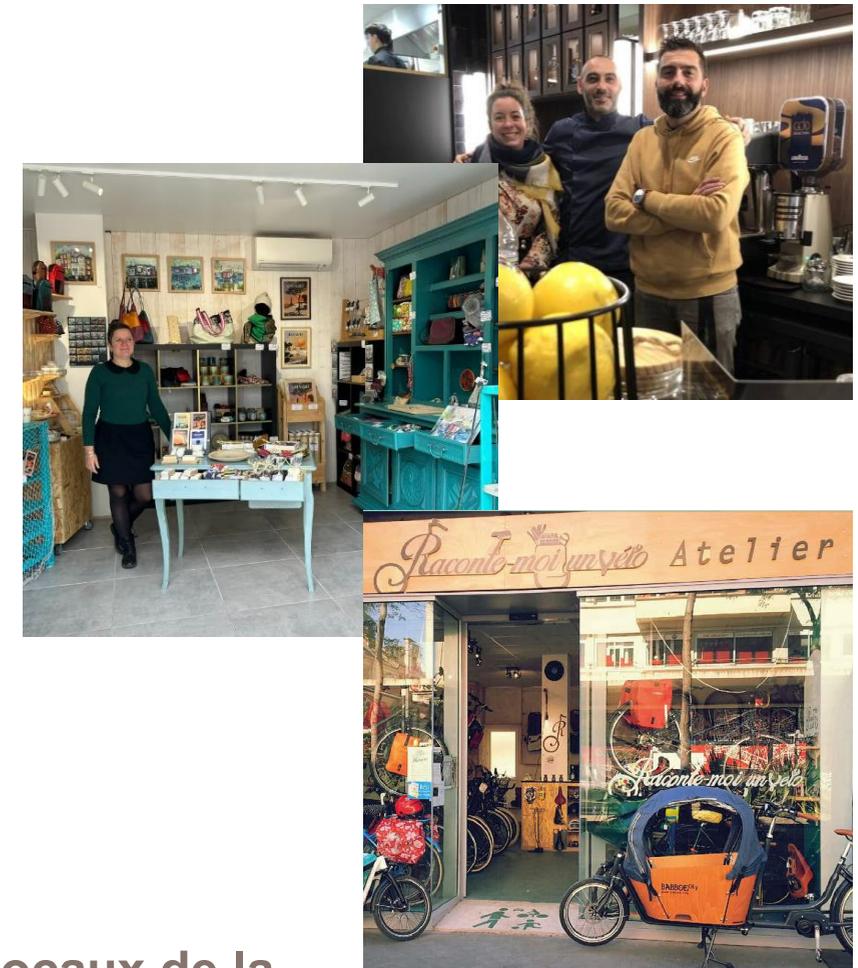
- Acquisition d'un coeur d'îlot en plein centre-ville, anciennement occupé par une moyenne surface commerciale et un parking public.
- Après démolitions, la Sonadev a engagé un vaste programme de dépollution des sols sur un site occupé jusqu'à l'après-guerre par une usine à gaz.
- Parallèlement, un concours a permis d'attribuer le site à un promoteur immobilier en vue de produire une nouvelle offre de logements.



Les actions réalisées par la Sonadev

Redynamisation commerciale du centre-ville

- Soutenir l'attractivité en réduisant le taux de vacance des locaux commerciaux sur le centre-ville marchand et sur le secteur Gare.
- La Sonadev est engagée dans l'identification, l'acquisition, la requalification et le portage immobilier de cellules commerciales ou tertiaires.
- Dans le cadre de cette mission démarrée en 2015, pour une durée de 25 ans, la Sonadev a déjà acheté et remis à neuf plus d'une vingtaine de locaux destinés à accueillir des commerces ou des bureaux. Au total, le programme prévoit l'acquisition de 3 500 m² de cellules commerciales.
- Cette action permet d'avoir une maîtrise des affectations et ainsi de garantir une diversité de l'offre commerciale, de concentrer les commerces sur le secteur prioritaire et de positionner les cellules éloignées vers d'autres activités économiques et de services, y compris services publics.



Taux d'occupation des commerces et locaux de la
Sonadev*:

85 %

* Hors locaux en cours de contractualisation/négociation/revente/travaux

Place du commando

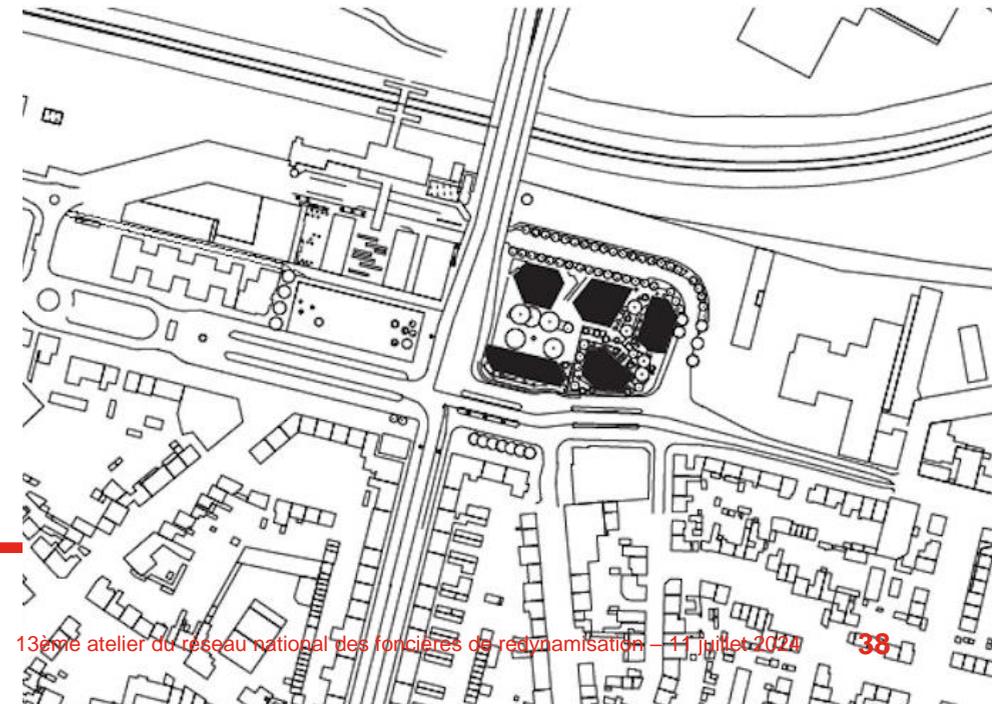
- Poursuivre la mutation de la ville en s'appuyant notamment sur la valorisation de son littoral et de ses atouts touristiques. Un avenant n°1 de la concession centre-ville en 2016 a permis de préciser la programmation et les actions complémentaires d'aménagement à réaliser sur la Place du Commando et ses abords, dans le périmètre dit « Front de mer » de la concession.
- La place du Commando inaugurée en 2018 et qui rassemble bars et restaurants finalise ce vaste projet d'ouverture de la ville vers son port, l'estuaire et la mer. Ce lieu réalisé et géré par la Sonadev avec l'agence Topos Architecture, est devenu en l'espace de quelques années un lieu incontournable pour se balader et se restaurer. Et un marqueur de la transformation de Saint-Nazaire.



Les dernières actions

L'îlot Willy Brandt

- C'est la dernière opération en date de la ZAC Entrée-Nord réalisée par la Sonadev dans le cadre d'une concession d'aménagement. Le site a entièrement été dépollué avant cession à l'opérateur immobilier LinkCity.
- Le programme comprend plus de 17 000 m² construits dont :
 - 6 800 m² de bureaux, répartis sur 2 immeubles.
 - Un hôtel de 123 chambres.
 - 42 logements en accession
 - 43 logements en locatif social.
 - un parking en ouvrage réalisé sur deux niveaux, accessibles depuis le boulevard Willy Brandt.
- L'opération globale a été finalisée en mars 2022 tandis que les logements en accession ont été livrés dès la fin 2021.





Les dernières actions

Poursuivre le développement des équipements

- **Médic Global** : Le bâtiment réalisé par la Sonadev en tant que maître d'ouvrage sera livré cet été. Il accueillera des professionnels médicaux et paramédicaux, une partie commerce et une crèche.
- **Les Halles** : Travaux conservatoires en cours réalisés par la Sonadev dans le cadre d'une rénovation partielle qui devrait être prolongé d'une réhabilitation complète.
- **Parking en élévation** : Pour venir compenser la suppression de 250 places de stationnement suite aux travaux de la ville jardin, un parking en élévation de 3 étages sera construit par la Sonadev en plein cœur de ville.
- **Le quartier numérique et implantation du CESI** : Sur l'opération du Campus numérique de Saint-Nazaire, la Sonadev est intervenue sur la coordination des travaux et le portage du local du FabLab. L'objectif est de créer un pôle emblématique de la filière numérique et de l'innovation sur le territoire.



Les dernières actions

Poursuivre les réhabilitations d'immeuble

- **Le Bretagne** : reconfiguration d'un ancien hôtel située dans le centre-ville en logements
- **Café de la Baule** : rénovation d'un petit immeuble en cœur de ville avec un commerce en rdv et une colocation étudiante à l'étage.

Intervenir dans les copropriétés

- À l'angle de l'avenue de la République et du boulevard de la Libération, la Sonadev a acquis en 2022 une dizaine de studios au sein d'un immeuble en copropriété en difficulté. En collaboration avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) et l'agglomération de Saint-Nazaire, l'objectif est de restructurer et de réhabiliter ces logements en vue de produire une nouvelle offre. Cette intervention comprend des mesures d'accompagnement social des occupants pour les aider à se maintenir dans les lieux ou à être relogés.





Les enjeux de demain

Création de Saint-Nazaire Territoires et Développement

- Prévues au plan d'action ACV 1 et dans un contexte où le foncier devient une ressource rare et dont la consommation doit être rationalisée et maîtrisée, la Sonadev crée, avec la Banque des territoires et la CCI Nantes St-Nazaire, une SAS patrimoniale.
- Cet outil au service du développement économique doit permettre le déploiement d'une offre locative adaptée à la multiplicité des besoins des entreprises et à leur implantation et développement.

Poursuite de l'action sur le Centre-ville

- Continuer à dynamiser l'offre commerciale du centre-ville et à produire du logement pour permettre à tous de se loger.

Nouveau périmètre de l'ORT

- Elargissement du périmètre qui englobe dorénavant le secteur Grand Large de Trignac en entrée de Ville.





Merci de votre attention

Franck Lemartinet
Directeur

02

**Table ronde n°2
Les interventions des
foncières autour des
gares en Ile-de-France**

L'animateur



Fabien Guegan

Responsable adjoint
du département immobilier et
développement économique

FedEpl

Les intervenants



Marie Krier

*Directrice de la stratégie et
de l'attractivité
Paris Sud Aménagement*



Marine Onfray

*Directrice générale
Foncière Centres-Ville Vivants*

1^{ère} intervention



Marine Onfray
Directrice générale
Foncière Centres-Ville Vivants

Foncière Centres-Villes Vivants

L'outil de portage foncier au service du commerce dans la Métropole du Grand Paris



- Création en Octobre 2023
- Territoire d'intervention : les 131 communes de la Métropole du Grand Paris
- Objectif d'investissement : 140 M€ sur 10 ans soit environ 400 murs de boutiques
- Partenaires fondateurs :



Métropole
du Grand Paris



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CASSIE DES DÉPÔTS



Île de
France



Chambres de Métiers
et de l'Artisanat



RUNGIS
MARCHÉ INTERNATIONAL

La Métropole du Grand Paris, un territoire vaste et contrasté

131 communes 7,2 millions d'habitants
12 EPT 814 km²



L'action de la FCVV s'inscrit en complémentarité d'autres actions de la MGP en faveur de l'aménagement du territoire ou de la vitalité des centres-villes :



ZAC et Opérations d'Intérêt Métropolitain

Sites « Inventons la Métropole du Grand Paris »

Les priorités d'action de la Foncière Centres-Villes Vivants

2 géographies prioritaires d'intervention

Les cœurs de ville anciens

Les quartiers en mutation,
en particulier les nœuds de transports

3 objectifs principaux

- Lutter contre la vacance commerciale
- Accroître la qualité et la diversité des commerces
- Réimplanter ou pérenniser des commerçants indépendants, des artisans, des activités de bouche et de la restauration

Exemples d'interventions validées



Exemple 1 : local d'angle vacant à réhabiliter, destiné à accueillir de la restauration



Exemple 2 : 2 locaux loués à des activités de service autour d'une placette de cœur de ville du 94



Exemple 3 : 3 locaux neufs en VEFA en sortie de gare dans le 92

L'enjeu des gares dans la Métropole du Grand Paris

- « *Les habitants des quartiers de gare représentent plus de 20% de la population de la Métropole du Grand Paris* »
- « *408 établissements de santé, 130 établissements d'enseignement supérieur, 656 lieux culturels et 1 900 équipements sportifs seront à dix minutes à pied des gares du Grand Paris Express* »

Source : Atelier Parisien d'urbanisme

Le Grand Paris Express redessine la carte des polarités de vie, et donc de la consommation et du commerce. La Foncière Centres-Villes Vivants a vocation à intervenir là où seront les futurs pôles de commerce, à accompagner la mutation des quartiers de gare et à assurer la présence d'un commerce diversifié, qualitatif et qui réponde aux besoins de la population de ces nouveaux quartiers.

Plusieurs opérations IMGP ou Opérations d'Intérêt Métropolitain dans le périmètre des gares du Grand Paris Express

- L'exemple de Noisy-Champ Pôle Gare

Les critères financiers d'intervention sur un territoire vaste et contrasté

- **Des critères financiers à respecter pour garantir l'équilibre de la structure**
 - 7% de Rendement brut locatif (RBL)
 - 5% de ROI minimum
 - Un plan d'affaires bâti sur une hypothèse moyenne d'acquisition + travaux de 3700€/m²
- **Avec néanmoins une prise en compte du contexte immobilier dans chaque commune d'intervention et de critères autres que le seul prix d'acquisition pour moduler le RBL attendu :**
 - Secteur mature ou en devenir
 - Pré-commercialisation ou qualité du locataire en place
 - Complexité de la copropriété
 - Ampleur des travaux
- **Des outils à tester pour équilibrer les opérations déficitaires**
 - Concessions de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC)
- **Des moyens d'action complémentaires au niveau de la Métropole du Grand Paris**
 - Programme d'accompagnement Centres-Villes Vivants et FIMACS

2nde intervention



Marie Krier

Directrice de la stratégie et de l'attractivité
Paris Sud Aménagement



**Paris Sud
aménagement**

Créateurs de territoires urbains



PariSudam, pour éveiller
les rez-de-chaussée

Constats :

- Une maîtrise difficile de l'évolution des rez-de-chaussée commerciaux dans le temps
- Un contexte économique peu favorable pour les activités économiques à faible rendement mais nécessaire à la vie de quartier et l'animation urbaine
- Une paupérisation et une vacance commerciale de plus en plus prégnante, notamment dans les centres-villes

Pour faire face à ces situations, Paris Sud Aménagement a créé Rez-de-ville pour :

- Disposer d'un outil adapté permettant de déployer une stratégie commerciale en accord avec les enjeux des secteurs d'intervention ;
- Disposer d'un outil d'intérêt général qui repose sur un système de péréquation, lui permettant d'agir sur des secteurs peu attractifs pour un opérateur privé classique ;
- Proposer un accompagnement global étendant l'activité de foncière classique à l'activité de gestionnaire

OBJECTIFS POURSUIVIS MODALITÉS D'INTERVENTION

Objectifs d'acquisition :

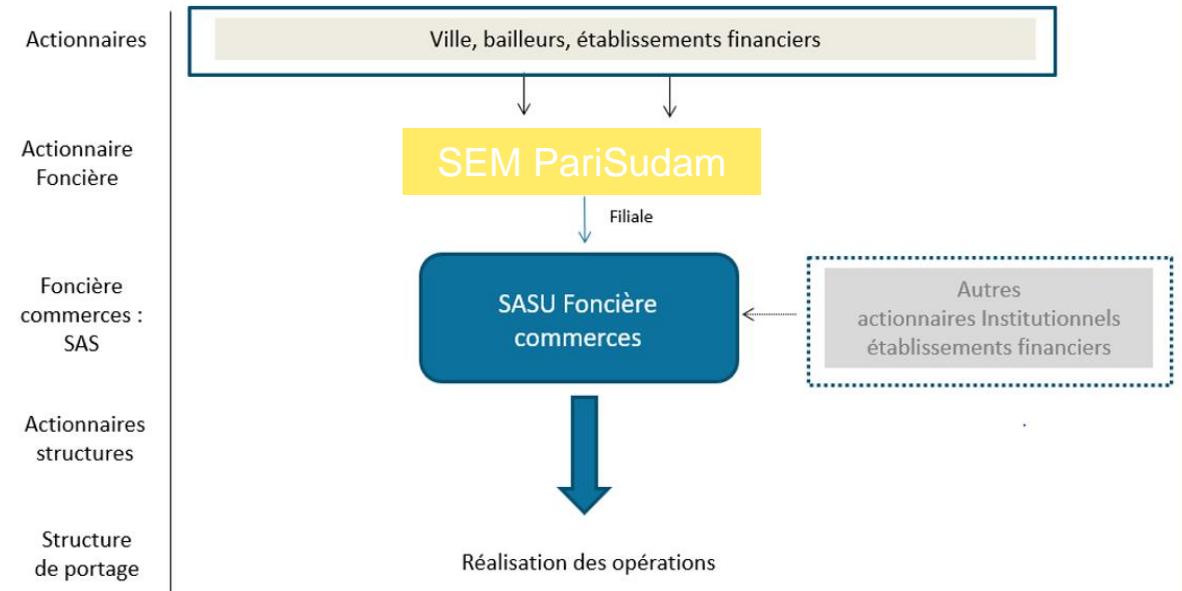
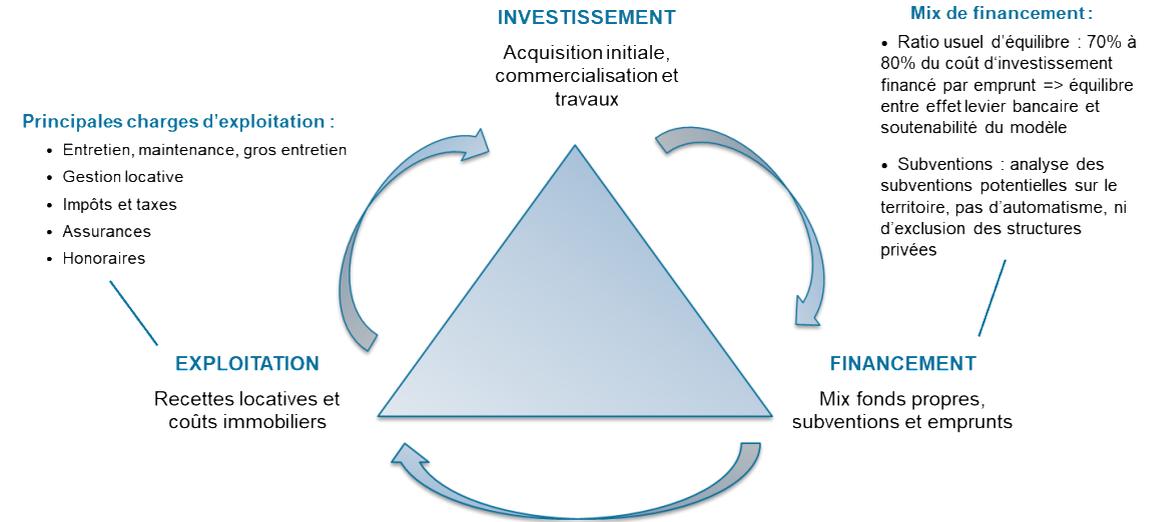
- Assurer la mutation et l'évolution de l'offre commerciale
- Appuyer le **développement de nouveaux projets urbains** en maîtrisant la **commercialisation et l'orientation** des nouveaux commerces, services et activités en pied d'immeubles
- Se doter d'un **levier d'intervention** efficace
- Utiliser la disparité de rendement des opérations envisagées pour profiter d'une **péréquation au profit de sites difficiles**

Objectifs d'exploitation :

- Proposer **des loyers assumables** afin de favoriser le développement d'activités diversifiées
- Permettre de **soutenir des commerçants** en début de parcours
- Permettre de favoriser **le développement de projets complexes**, en réalisant une maîtrise sur du temps long
- **Favoriser l'animation de la ville** : permettre la création de parcours , d'événements , en lien avec les commerçants , la création de lieux éphémères ...

Modalités de fonctionnement :

- Un montage financier qui permet d'utiliser la disparité de rendement des opérations envisagées pour profiter d'une péréquation au profit de sites difficiles ;
- Un déploiement de l'outil selon plusieurs temporalités afin de garantir ces **péréquations** et articuler son intervention en cohérence avec les enjeux urbains ;
- Une gouvernance partagée avec la ville et les actionnaires ;
- Un portage des biens sur du temps long, avec des cessions au cas par cas, en cohérence avec les enjeux urbains.



Chiffres clés de Rez-de-Ville

Juillet 2024

Patrimoine en propre - 7 actifs – 1.720 m² – 4,4 M€

Gestion pour le compte de tiers – 8.940 m²

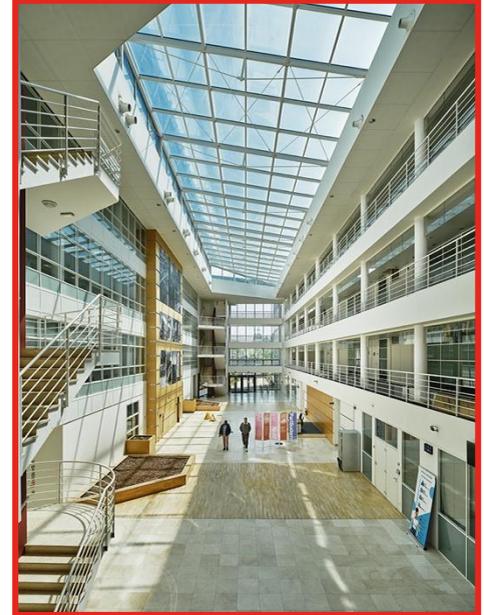
Environ 1,5 ETP dédiés (mise à disposition par la société mère)

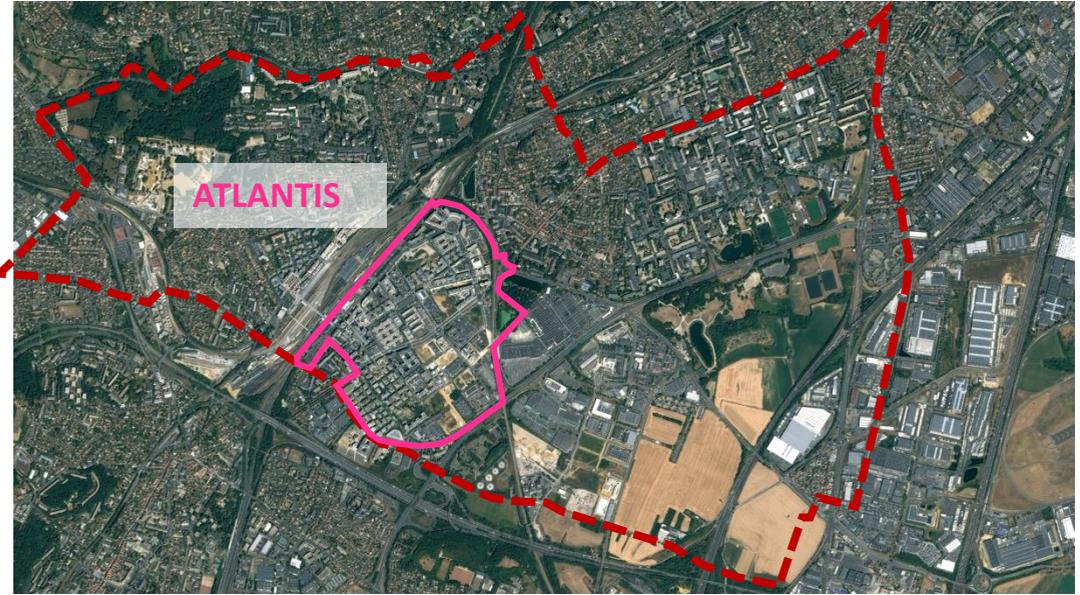
Perspectives fin d'année 2024

Acquisition de 18 actifs – +3.618 m² - +8 M€

Ouverture du capital

Sollicitations d'autres territoires pour une intervention





La ZAC d'incitation, un montage atypique :

Travail partenarial entre Paris Sud Aménagement, les propriétaires, les locataires et les promoteurs.

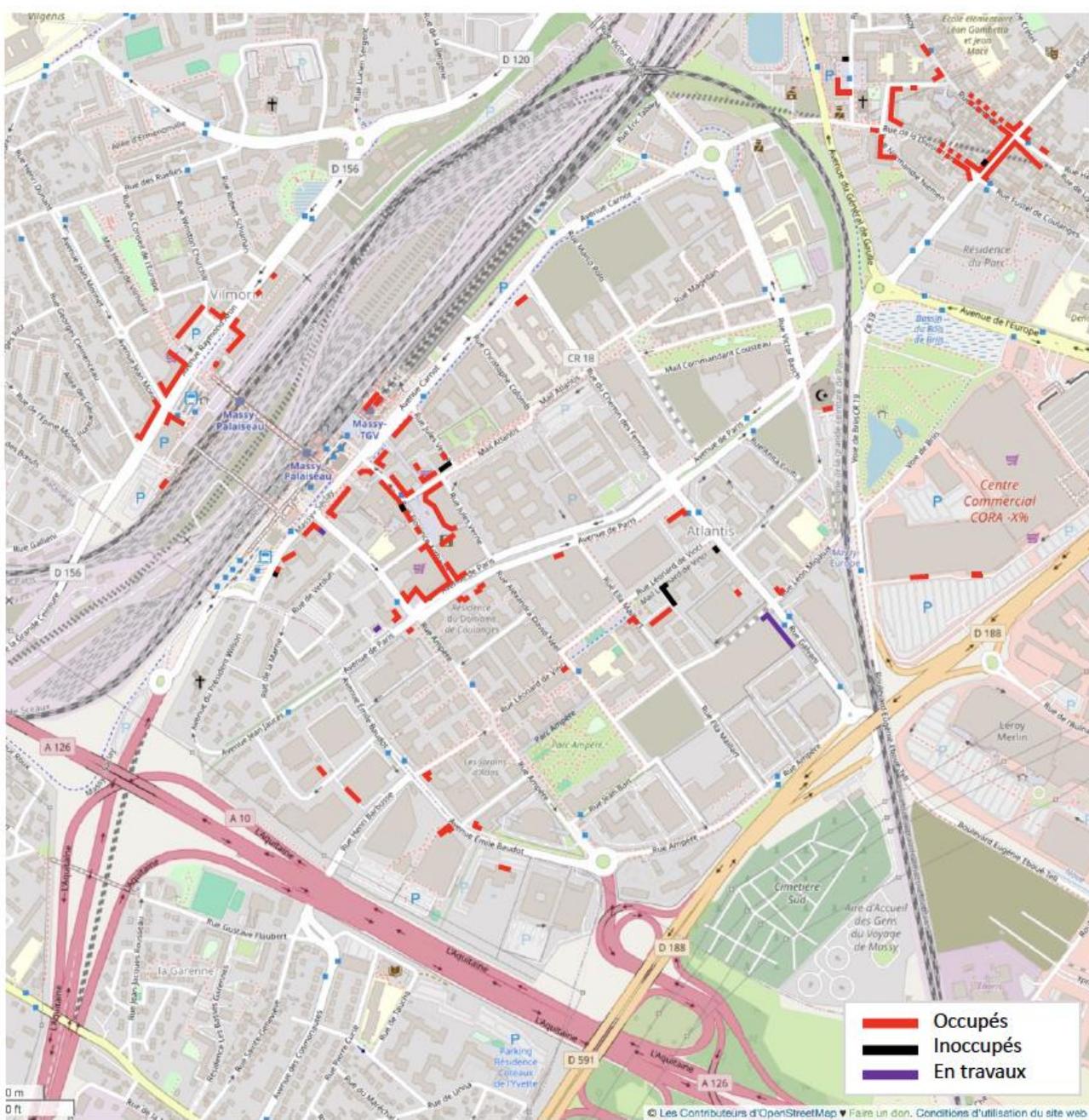
En qualité d'aménageur, ParisSudam :

- Initie la mutation des parcelles,
- Signe la convention de participation,
- Réalise les espaces publics (mail, parcs..),
- Prescrit les obligations architecturales, urbaines et environnementales et s'assure de leur respect par les opérateurs,
- Coordonne les différents intervenants et chantiers tout en limitant les nuisances pour les riverains.



	5 000 logements		1 800 chambres étudiants
	80 000m² d'espaces verts		1 conciergerie
	16 000m² d'équipements		7 500m² de commerces

- Une gare TGV** desservant 42 destinations à travers la France et l'Europe avec ses lignes à grande vitesse exploitées en TGV, Inoui et Ouigo
- Deux lignes de RER**
- Tram-Train T12** desservant 13 communes d'Evry à Massy
- La ligne 18** du Grand Paris Express reliera Massy au Plateau de Saclay en 2026, Massy à Orly en 2027 et sera prolongée jusqu'à Versailles en 2030



Une offre importante (91 cellules, 82 occupées par du commerce)

Un circuit marchand très resserré autour du pôle gare

Une commercialité qui s'étiolé rapidement en dehors du « sentier des éléphants »

Une clientèle très variée : habitants/actifs/voyageurs SNCF/passage (fournisseurs, ouvriers de chantier, congressistes...)/loisirs soir et week-end

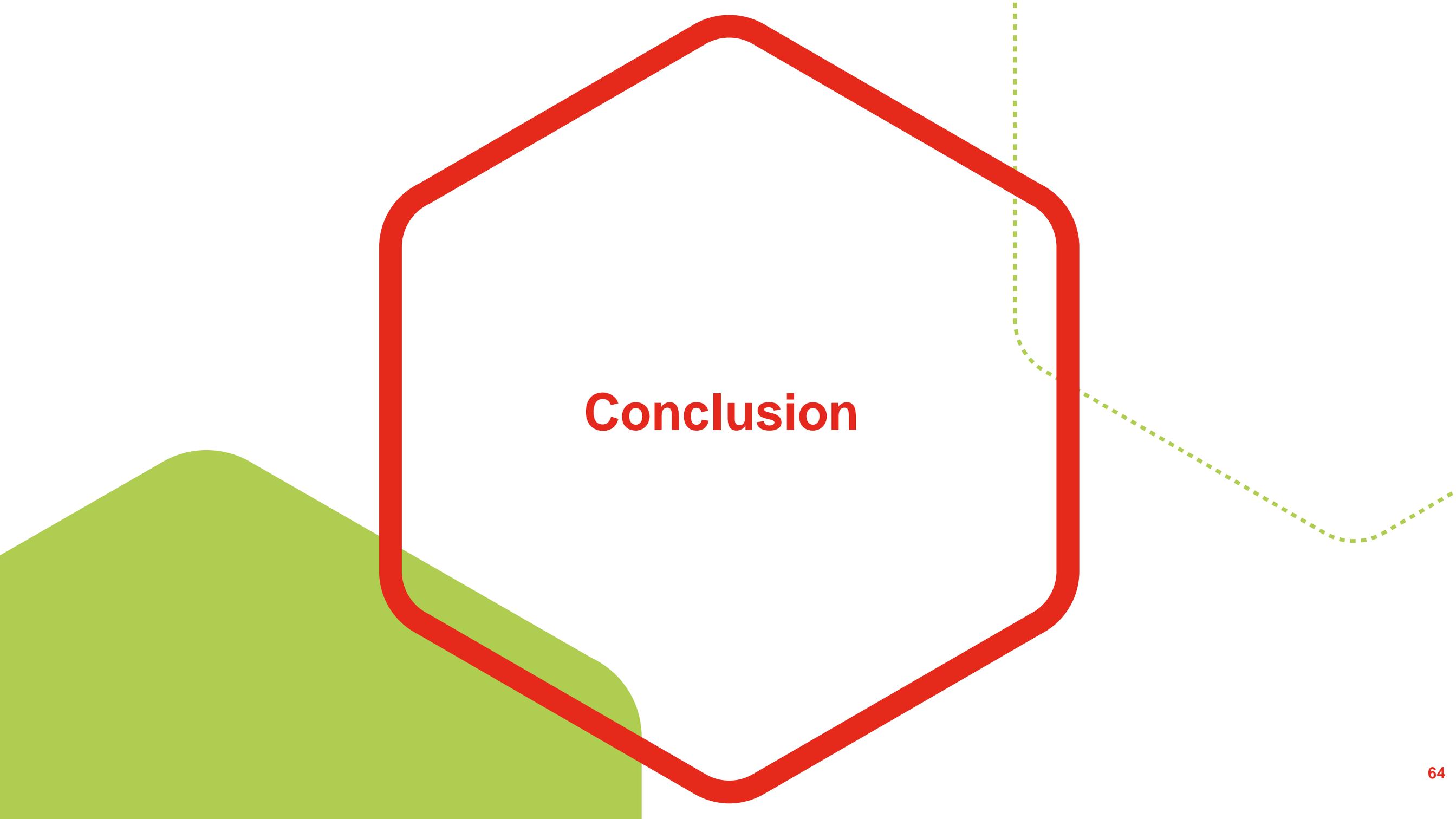
De bons voire très bons CA, mais pas pour tous et pas partout

Des valeurs locatives très élevées dans l'épicentre marchand (500 €/m2/an)









Conclusion

Conclusion



Isabelle Bonnaud-Jouin

Responsable du pôle
Entreprises Publiques Locales
Banque des Territoires



Les Rencontres du Hub

Mardi 10 septembre 2024

De 14h00 à 16h00

**Les 3 ans du réseau national
des foncières de redynamisation**

Hub

des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

**CADRE
DE VILLE**



Cycle

FÉDÉRATION DES ÉLUS

epl

DES ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES

Regards croisés

Jeudi 19 septembre 2024

De 14h00 à 17h30

**Sobriété foncière #3 -
Recycler le foncier artificialisé**

Inscrivez-vous !