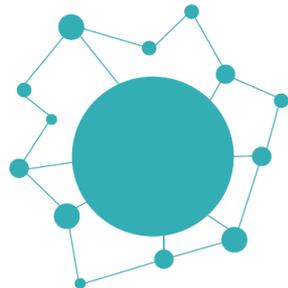


Première réunion du réseau des chefs de projet lauréats du programme
national « revitalisation des Centres-bourgs »



centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016

Programme de la journée

10h00 – 10h15 : Introduction

10h15 – 11h15 : séquence 1 – les périmètres

11h15 – 12h15 : séquence 2 – l'habitat

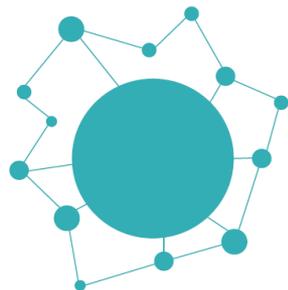
12h15 – 12h30 : L'offre d'accompagnement de la Caisse des Dépôts

12h30 – 14h00 : déjeuner

14h00 – 15h00 : séquence 3 – les services marchands

15h00 – 15h45 : séquence 4 – le suivi, l'évaluation, l'animation et la capitalisation/ valorisation du programme

15h45 – 16h00 : Conclusion



centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016

3. Les services marchands

François KOSSMANN,

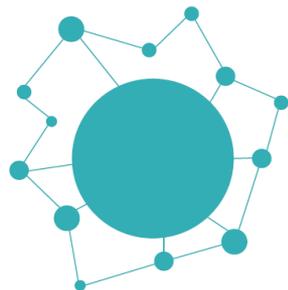
Directeur - Objectif Ville

Christelle BREEM,

Directrice des études, de la stratégie et de la communication – EPARECA

Olivier BOURDON,

Coordination national – Fédération des Boutiques à l'Essai



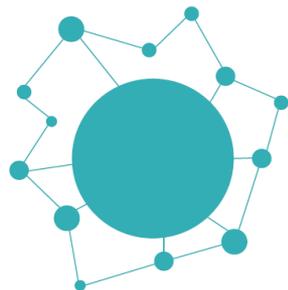
centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016

3. Les services marchands

François KOSSMANN,

Directeur - Objectif Ville



centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016

*Première rencontre du réseau
des chefs de projet
des communes lauréates*

**La programmation commerciale
ou comment contribuer efficacement à
la vitalité des bourgs et villes moyennes?**

22 avril 2016

QUELQUES EXEMPLES
D'ILLUSTRATIONS D'INTERVENTIONS
EN QUARTIERS ANCIENS

DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE GLOBALE DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE NIMES

CONTEXTE

Avec environ 1 000 commerces, le centre-ville de Nîmes concentre environ 40% de l'offre commerciale de la Ville. Son tissu comprend l'essentiel des commerces indépendants de la ville et se positionne sur un environnement mixte (offre de proximité et de destination), contribuant à l'attractivité économique et touristique de la ville.

Pourtant, le dynamisme commercial du centre-ville apparaît contrasté. Depuis 10 ans, il connaît en effet une perte de dynamisme de l'offre en équipements de la personne et de la maison au profit d'une hausse des activités de services et du nombre de restaurants à emporter.

ENJEUX

- Favoriser les commerces destinés à répondre aux besoins du quotidien des résidents du centre-ville
- Renforcer l'offre de destination et donc son attractivité au sein de sa zone de chalandise
- Maintenir la diversité de l'offre commerciale du centre-ville en limitant par exemple les implantations d'activités de services dans les secteurs stratégiques (mobilisation du droit de préemption par exemple)
- Endiguer le phénomène d'évasion commerciale périphérique

OBJET DE LA MISSION

Dans ce cadre, la mission d'OBJECTIF VILLE Consultants visait spécifiquement à :

- Analyser la structure commerciale du centre-ville
- Elaborer une stratégie de redynamisation commerciale phasée
- Etablir le plan de marchandisage de l'écoquartier universitaire Hoche-Sernam en cours de réalisation aux franges du centre-ville
- Identifier les secteurs nécessitant la mise en place de dispositifs de préservation de la diversité commerciale
- Délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat
- Formuler des propositions stratégiques du recours au dispositif
- Analyser les conditions de gestion et de rétrocession
- Réaliser un bilan financier prévisionnel du dispositif de préemption sur les fonds de commerce
- Formuler des prescriptions en vue de leur intégration dans le PLU

MAÎTRE D'OUVRAGE
Ville de Nîmes

INTERLOCUTEURS PRINCIPAUX
M. Debaut - Service Commerce : 04.66.76.74.77



DURÉE DE L'INTERVENTION
Juin 2013 - Juin 2014

TYPE DE MISSION
Étude & Programmation

CONTACT
09.52.70.69.92, l.mesquida@objectif-ville.com

ETUDE STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL SUR LE CENTRE ANCIEN CARPENTRAS

CONTEXTE

Dans l'optique de conforter son statut de pôle départemental majeur, la ville s'est engagée dans plusieurs projets d'aménagement structurants dont la rénovation du centre ancien historique.

En effet, Carpentras mène une politique volontariste de requalification urbaine de son centre ancien qui bénéficie aujourd'hui du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Malgré la vocation commerciale historique de Carpentras et son attractivité touristique avérée, l'armature commerciale du centre ancien se trouve aujourd'hui fragilisée. Dans le cadre du PNRQAD, la Ville de Carpentras souhaite se doter d'une stratégie opérationnelle venant accompagner la politique d'acquisition foncière de cellules commerciales vacantes.

ENJEUX

- Définir une stratégie de développement économique et de revalorisation du tissu commercial du centre ancien
- Identifier les actions de redynamisation commerciale adaptée aux contraintes urbaines et foncières du centre ancien

OBJET DE LA MISSION

Dans le cadre de cette mission, l'intervention d'OBJECTIF VILLE vise à :

- Disposer d'une connaissance fine de la composition et du fonctionnement du tissu commercial du centre ancien de Carpentras et de ses évolutions depuis 10 ans
- Définir une stratégie économique et commerciale durable en tenant compte d'un environnement commercial et urbain en mutation, des contraintes induites par le foncier et le tissu urbain du secteur
- Proposer un programme d'actions traduisant opérationnellement la stratégie économique et commerciale définie

MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Carpentras

INTERLOCUTEUR PRINCIPAL

Capucine DARCEOT, Chef de Projet PNRQAD
04 90 60 84 51

DURÉE DE L'INTERVENTION

Avril 2013 - en cours

TYPE DE MISSION

Étude & programmation et AMO & Conseil

CONTACT

09.52.70.69.92, l.mesquida@objectif-ville.com

AMO SUR LE MONTAGE OPÉRATIONNEL DE L'EXTENSION DU DISPOSITIF FAUBOURG DES MODES LILLE

CONTEXTE

La rue Faubourg des Postes à Lille se caractérise par un tissu commercial de proximité fragilisé, mais présentant deux spécificités :

- la rue accueille le dispositif des Maisons de Mode, qui offre à de jeunes créateurs la possibilité de lancer leur activité en bénéficiant d'un local adapté à loyer minoré, d'un logement, ainsi que d'un appui sur l'ensemble de leurs démarches
- elle verra sa commercialité transformée par l'installation en 2015 du centre commercial Lillenum (56 000 m² de commerces et loisirs)

A l'issue d'une étude stratégique réalisée à l'échelle de la rue dans le cadre du Programme Métropolitain de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés, Objectif Ville s'est vue confier une mission d'AMO portant spécifiquement sur l'extension du dispositif Maisons de Mode à Lille.

ENJEUX

- Intégrer le dispositif Maisons de Mode dans une stratégie globale de redynamisation commerciale de la rue
- Conférer au dispositif une taille critique lui permettant de bénéficier d'une visibilité / notoriété suffisante et d'un effet d'entraînement sur les commerces voisins
- Optimiser les conditions technico-économiques de l'extension de l'opération

OBJET DE LA MISSION

La mission confiée à Objectif Ville par la SPLA La Fabrique des Quartiers comprend :

- l'assistance de la SPLA dans la conception des locaux, et formulation de prescriptions techniques
- une précision dans les occupations possibles
- l'estimation des valeurs locatives et vénales
- la réalisation de bilans de promotion pour chaque lot
- l'établissement des comptes d'exploitation prévisionnels
- des propositions en matière de cadres contractuels applicables
- un réflexion sur le portage des différents projets commerciaux

MAÎTRE D'OUVRAGE

SPLA La Fabrique des quartiers

INTERLOCUTEUR PRINCIPAL

Jérôme GRATIEN, Coordinateur aménagement
03.62.13.83.39

DURÉE DE L'INTERVENTION

Décembre 2013- en cours

TYPE DE MISSION

AMO & Conseil

CONTACT

09.52.70.69.92, l.mesquida@objectif-ville.com

ÉTUDE PRÉALABLE AU LANCEMENT D'UN FISAC-ZUS SUR LE QUARTIER FRANKLIN / ARISTIDE BRIAND MULHOUSE

CONTEXTE

Quartiers emblématiques de l'histoire industrielle de Mulhouse, les faubourgs Franklin/Briand revêtent aujourd'hui un caractère stratégique à l'échelle de l'agglomération mulhousienne. Localisés à l'interface du projet « Mulhouse Grand-Centre » et de l'opération de reconversion du site industriel DMC, les quartiers Briand-Franklin sont de surcroît parmi les secteurs les plus densément peuplés de la ville et le deuxième quartier marchand de l'agglomération.

Classés en Zone Urbaine Sensible depuis 2006, ces quartiers font l'objet d'un projet de renouvellement urbain (PRU) ambitieux.

Dans ce contexte, la Ville de Mulhouse a souhaité la mise en place d'une démarche FISAC-ZUS afin de soutenir les initiatives des agents économiques locaux et la démarche engagée par la municipalité en faveur de l'économie locale.

ENJEUX

Elaborer un projet de redynamisation des commerces et des activités artisanales de la ZUS Franklin/Briand selon trois enjeux :

- moderniser, mettre aux normes et rénover les locaux /
- fédérer et animer les commerces, services et artisanats de la ZUS Franklin-Briand
- structurer le circuit marchand de l'axe Franklin-Briand afin de renforcer son attractivité et sa pérennité.

OBJET DE LA MISSION

La Ville de Mulhouse a confié à OBJECTIF VILLE Consultants une mission d'étude et de conduite de projet visant à :

- Réaliser un diagnostic commercial et une stratégie de redynamisation partagés avec l'ensemble des intervenants du FISAC-ZUS
- Elaborer un programme d'actions finançable par le FISAC-ZUS
- Accompagner la maîtrise d'ouvrage dans l'élaboration du dossier de candidature FISAC-ZUS jusqu'à son envoi à la DIRECCTE Alsace
- Animer les réunions de travail et les comités de pilotage dans une démarche prospective avec un double objectif : respecter des délais serrés d'élaboration du dossier (3 mois) et anticiper la phase opérationnelle de l'opération FISAC-ZUS

MAÎTRE D'OUVRAGE
Ville de MULHOUSE

INTERLOCUTEUR PRINCIPAL
Sophie PLAWINSKI, directrice PRU SERM 68 :
03 89 43 99 34



DURÉE DE L'INTERVENTION
Septembre à Décembre 2011

TYPE DE MISSION
Étude & Programmation

CONTACT
09.52.70.69.92, l.mesquida@objectif-ville.com

AMO POUR LA REVITALISATION DES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE EN QUARTIERS D'HABITAT ANCIEN DEGRADE (PMRQAD ET LILLE QUARTIERS ANCIENS) LILLE, WATTRELOS, ARMENTIÈRES-HOUEPINES

CONTEXTE

Dans le cadre de la réalisation des concessions d'aménagement Lille Quartiers Anciens (LQA) et du Programme Métropolitain de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PMRQAD), la SPLA « La Fabrique des Quartiers », acteur de la revitalisation urbaine, a souhaité être accompagné par une agence spécialisée sur la question de la redynamisation des commerces et services de proximité dans la mise en œuvre de l'ensemble de ses opérations, à des échelles variées allant du quartier à l'immeuble.

ENJEUX

La présente mission repose sur trois objectifs :

- Arrêter, pour tous les secteurs, des orientations stratégiques et programmatiques de revitalisation commerciale.
- Définir un programme d'actions éligibles au titre du Fonds d'intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) et accompagner les collectivités concernées dans la mise en œuvre de ce dispositif.
- Assister la Maîtrise d'Ouvrage en phase opérationnelle dans la conception et la commercialisation de rez-de-chaussée commerciaux

OBJET DE LA MISSION

La SPLA « La Fabrique des Quartiers » a confié à OBJECTIF VILLE Consultants une mission d'étude, de programmation commerciale et d'assistance à maîtrise d'ouvrage visant à :

- Réaliser une analyse quantitative et fonctionnelle de chaque secteur
- Identifier le potentiel de déploiement de surfaces commerciales de chaque secteur (études de marché)
- Élaborer des scénarii programmatique pour chaque secteur traduits en plans de merchandising
- Définir une stratégie commerciale phasée et déclinée en programmes d'actions sectoriels
- Assister la MOA et les collectivités concernées dans la définition et le montage de dossiers FISAC
- Assister la MOA dans la conception et la commercialisation des îlots de rénovation PMRQAD
- Organisation et animation de workshop « Commerce » et « FISAC » à destination de la MOA, des collectivités concernées et des équipes de MOE

MAÎTRE D'OUVRAGE

SPLA La Fabrique des quartiers

INTERLOCUTEUR PRINCIPAL

Jérôme GRATIEN, Coordinateur aménagement
03.62.13.83.39

DURÉE DE L'INTERVENTION

Avril 2013- en cours

TYPE DE MISSION

Étude & Programmation + AMO & Conseil

CONTACT

09.52.70.69.92, l.mesquida@objectif-ville.com

ÉTUDE PRE-OPERATIONNELLE DE MISE EN ŒUVRE DU VOLET ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL DU PNRQAD / CENTRE-VILLE SAINT-DENIS

CONTEXTE

La candidature de Saint-Denis a été retenue dans le cadre de l'appel à projet du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) fin 2009. La convention PNRQAD a ainsi été signée en octobre 2010.

Le PNRQAD de Saint-Denis a pour enjeu d'enrayer la dégradation du parc d'habitat privé et d'engager la rénovation urbaine des quartiers Brise Echallas et Porte de Paris par des opérations de démolition-reconstruction et d'aménagement d'espaces publics notamment. Les différentes études lancées en 2010 ont donc permis d'aboutir à un programme d'actions détaillé sur le volet urbain et habitat du PNRQAD de Saint-Denis.

Alors que l'attractivité du centre-ville de Saint-Denis semble compromise par un environnement concurrentiel en cours de renforcement susceptible de concurrencer directement l'activité économique du centre-ville (création de bureaux, d'activités et de ±40 000m² SHON de commerces au sein des ZAC Porte de Paris et Confluence notamment), la Ville de Saint-Denis a souhaité lancer une étude spécifique sur le volet économique et commercial du PNRQAD.

MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Saint-Denis (93)

INTERLOCUTEUR PRINCIPAL

Sabine LOUBET – UT Habitat Saint-Denis

ENJEUX

- Aboutir à la définition d'une stratégie commerciale et économique, à visée opérationnelle, permettant la réalisation de projets économiques et commerciaux complémentaires des opérations urbaines programmées dans le PNRQAD, en vue de maintenir et d'accroître l'attractivité du centre-ville.

• OBJET DE LA MISSION

En lien avec les actions en cours dans le cadre du PNRQAD, la Ville de Saint-Denis a mandaté OBJECTIF VILLE Consultants pour l'assister dans la définition du volet commercial et économique du PNRQAD :

- Diagnostic économique et commercial du centre-ville : analyse quantitative, qualitative et fonctionnelle de l'offre existante
- Analyse du contexte concurrentiel local et élargi, actuel et projeté du centre-ville et positionnement dans le contexte du nord parisien
- Enquête auprès d'un échantillon de commerçants représentatifs
- Analyse des normes sanitaires et de la situation d'occupation du domaine public
- Analyse des interactions entre les rdc commerciaux et les copropriétés et monopropriétés
- Définition d'une stratégie commerciale et économique durable, intégrant les enjeux urbains du PNRQAD et tenant compte d'un contexte urbain, commercial et économique en mutation
- Proposition d'un programme d'actions traduisant opérationnellement la stratégie commerciale et économique définie
- Proposition de solutions de montage opérationnel pour les opérations en cours incluant un volet économique ou commercial

En septembre 2014, suite à cette mission, la Ville de Saint-Denis en partenariat avec la Caisse des Dépôts a lancé une consultation pour le lancement d'une *Etude de préfiguration portant sur la création d'une structure de portage à caractère commercial à Saint-Denis.*

OBJECTIF VILLE, associé au cabinet d'avocats Sychowicz & Weissber et au cabinet FCL, a été retenu et accompagne depuis la Ville de Saint-Denis et ses partenaires pour dans la définition et le montage de cette structure.

DURÉE DE L'INTERVENTION

2012 - 2013 (mission complémentaire en cours)

TYPE DE MISSION

Étude & Programmation + AMO & Conseil

CONTACT

09.52.70.69.92, l.mesquida@objectif-ville.com

Dans les bourgs et les villes moyennes, comme ailleurs, le commerce ne se décrète pas, mais son émergence et sa pérennité peuvent être favorisées par le respect de quelques critères majeurs

CRITÈRES MAJEURS



© OBJECTIF VILLE
CONSULTANTS 2016

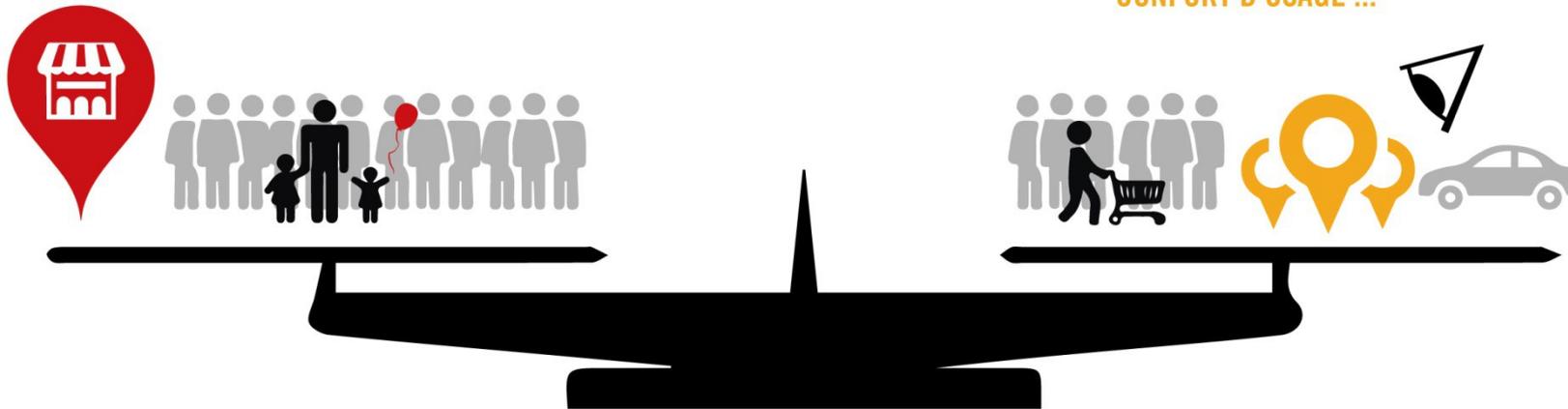
L'ÉQUATION À RÉSOUDRE

**ATTENTE DES HABITANTS : DES
COMMERCES DIVERSIFIÉS
AU + PRÈS DE CHEZ SOI**

**RAYON DE 500 MÈTRES ENVIRON
ACCESSIBLE À PIED
RÉPONSE AUX BESOINS LOCAUX**

**CRITÈRES D'INSTALLATION
D'UN COMMERCE : AU +
PROCHE DE SA CLIENTÈLE**

**FLUX PIÉTONS ET VÉHICULES
ACCESSIBILITÉ
STATIONNEMENT
CONFORT D'USAGE ...**



© OBJECTIF VILLE CONSULTANTS 2016

UN CALIBRAGE ADAPTÉ

UNE OFFRE COMMERCIALE POUR QUI ?



LES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS



LES ACTIFS ET ÉTUDIANTS



LES PASSAGERS EN TRANSIT (FLUX AUTOMOBILES, GARE) & LES VISITEURS OCCASIONNELS

UNE OFFRE DE PROXIMITÉ

- BOULANGERIE
- OFFRE ALIMENTAIRE
- TABAC-PRESSE
- SALONS DE COIFFURE
- PHARMACIES
- FLEURISTES



UNE OFFRE D'ANIMATION

- RESTAURATION ASSISE
- RESTAURATION À EMPORTER
- BAR-BRASSERIES
- CINÉMA / SPECTACLE



UNE OFFRE DE DESTINATION

- HABILLEMENT
- CULTURE LOISIRS
- BEAUTÉ
- AMEUBLEMENT

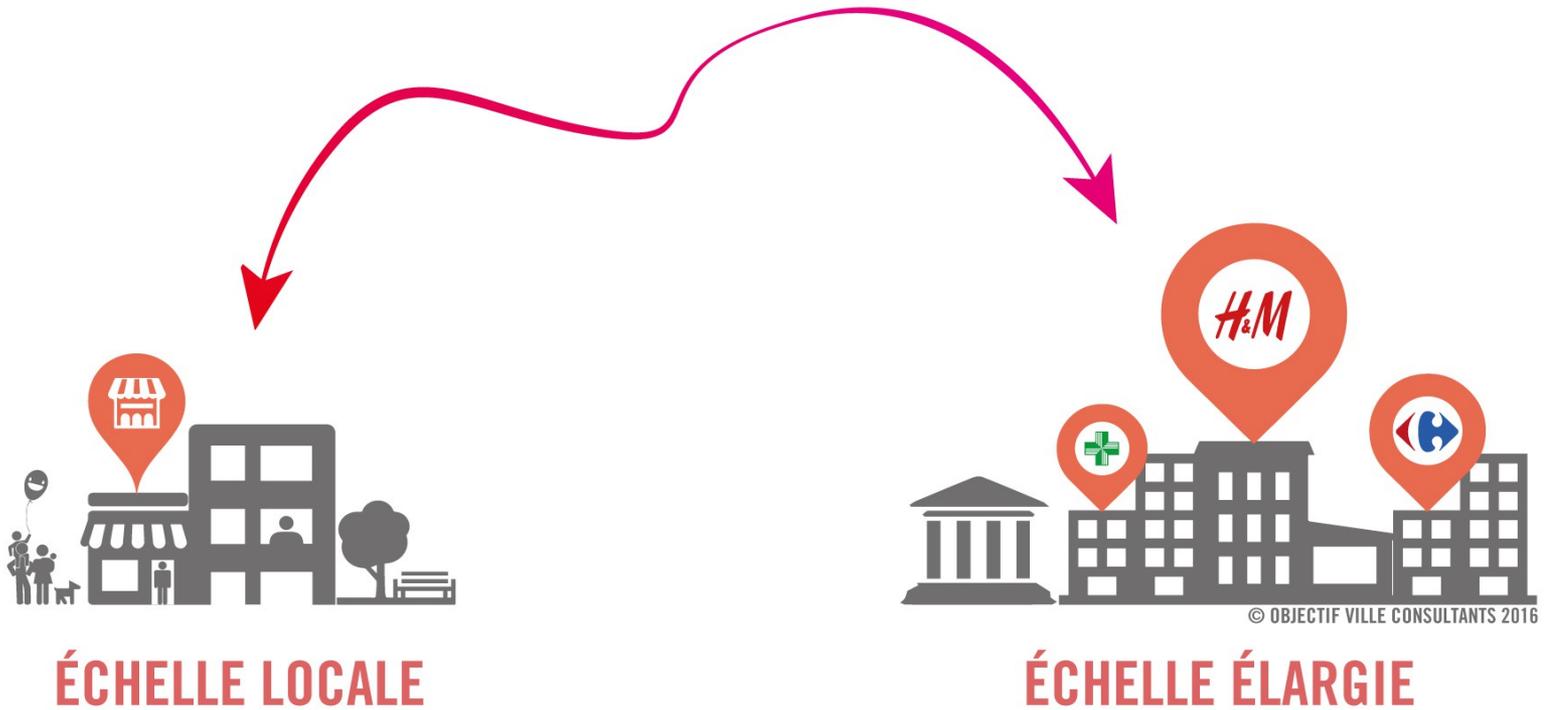


UNE OFFRE ATYPIQUE

- BOUTIQUES EPHÉMÈRES
- VENTE DE PRODUITS ARTISTIQUES
- COMMERCE MOBILE



© OBJECTIF VILLE CONSULTANTS 2016



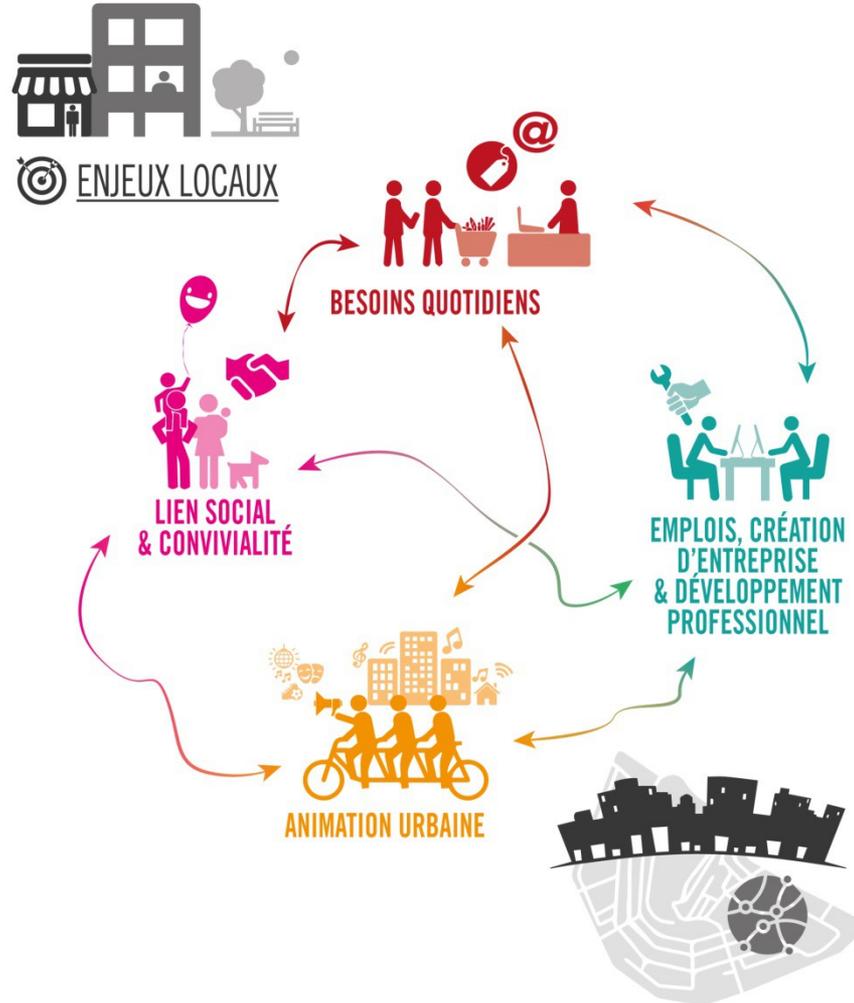


Commune?

PROJET
«COEUR DE VILLE»

© OBJECTIF VILLE
CONSULTANTS 2016



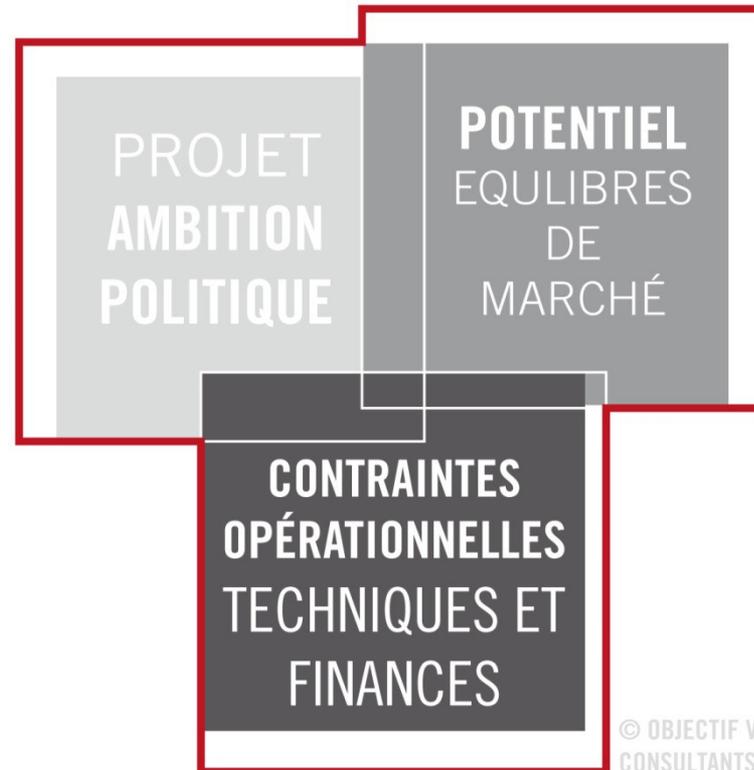


Agglomération ?





Une conjugaison d'enjeux et de contraintes, mais
aussi de logiques d'acteurs

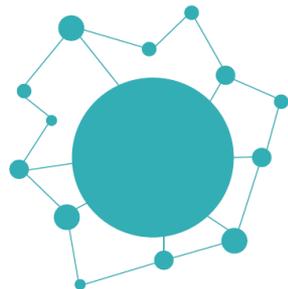


© OBJECTIF VILLE
CONSULTANTS 2016

3. Les services marchands

Christelle BREEM,

Directrice des études, de la stratégie et de la communication – EPARECA



centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016

Des enjeux au cœur des politiques publiques

Mais des réalités très différentes d'un quartier à l'autre

- **Des formes urbaines variées**

- Cités minières du Nord
- Centres historiques : exemple de Carpentras



La Cité 12/14 à Lens, Source : La Voix du Nord



Centre historique de Carpentras, Source : Le Journal des Particuliers

- **Fort potentiel touristique pour certaines villes**

- **Diversité de taille des villes : petites, moyennes et grandes**

- **La taille des quartiers**

- Grande diversité : de 1000 à 99 000 habitants
- Mais homogénéité de la taille des quartiers dans les petites villes : autour de 1800 habitants

- **Diversités du marché immobilier local, impliquant des réponses publiques différentes :**

- Des zones tendues, notamment en Île-de-France
- Des zones détendues



Des principes fondamentaux à respecter et des outils à mobiliser, en s'adaptant à chaque situation locale

- Une démarche partenariale primordiale du fait de la multicit  des enjeux en quartiers anciens dégradés
- Intégrer la question commerciale dès les démarches préalables
- Bâtir une ingénierie de projet pour répondre aux enjeux à traiter en priorité afin de définir une véritable stratégie d'intervention
- Mobiliser les outils adaptés à chaque situation : r glementaires, fiscaux, droit de préemption, etc.



Des exemples d'intervention publique

Le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges (94)

- **Projet de requalification d'une rue commerçante traditionnelle : la rue de Paris**

- **Mobilisation partenariale de plusieurs acteurs :**

- La Ville de Villeneuve-Saint-Georges
- Un établissement public d'aménagement : l'EPA-ORSA
- Un établissement public foncier
- Epareca
- Bailleurs sociaux / Promoteurs privés

- **Mobilisation de plusieurs outils et dispositifs :**

- ZAC multi-sites
- Dispositif de recyclage immobilier : DC21 piloté par l'EPA-ORSA
- OPAH-RU



Source : EPA-ORSA



Source : Epareca



Des exemples d'intervention publique

Le quartier des Quatre-Chemins à Pantin (93)

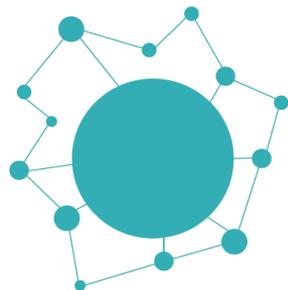
- Intervention d'Epareca en rez-de-chaussée d'immeubles de logement
- Développement d'une filière d'artisanat d'art, grâce à un fort portage politique de la Ville et de la communauté d'agglomération
- Accompagnement des porteurs de projets grâce à un Pôle des métiers d'art : la Maison Revel



3. Les services marchands

Olivier BOURDON,

Coordination national – Fédération des Boutiques à l'Essai



centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016

Reportage France 2



Cliquez sur l'image pour visionner le reportage



Renforcer
l'animation en
centre-ville



Planter de
nouveaux
commerces



Accompagnement
et financement
à la création
d'entreprise



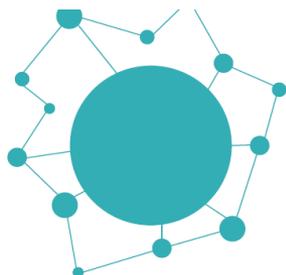
Un local en
centre-ville
à loyer négocié



Un réseau
de partenaires
conseils



Un suivi après
ouverture



centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

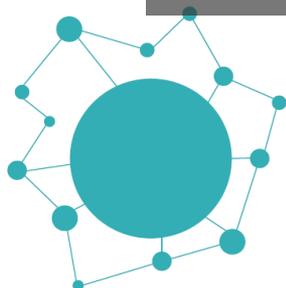
22 avril 2016

Exemple de la boutique de Noyon

AVANT : magasin d'optique fermé depuis 2 ans



APRÈS

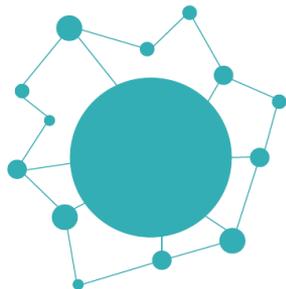


centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016

Résultats de l'opération sur Noyon

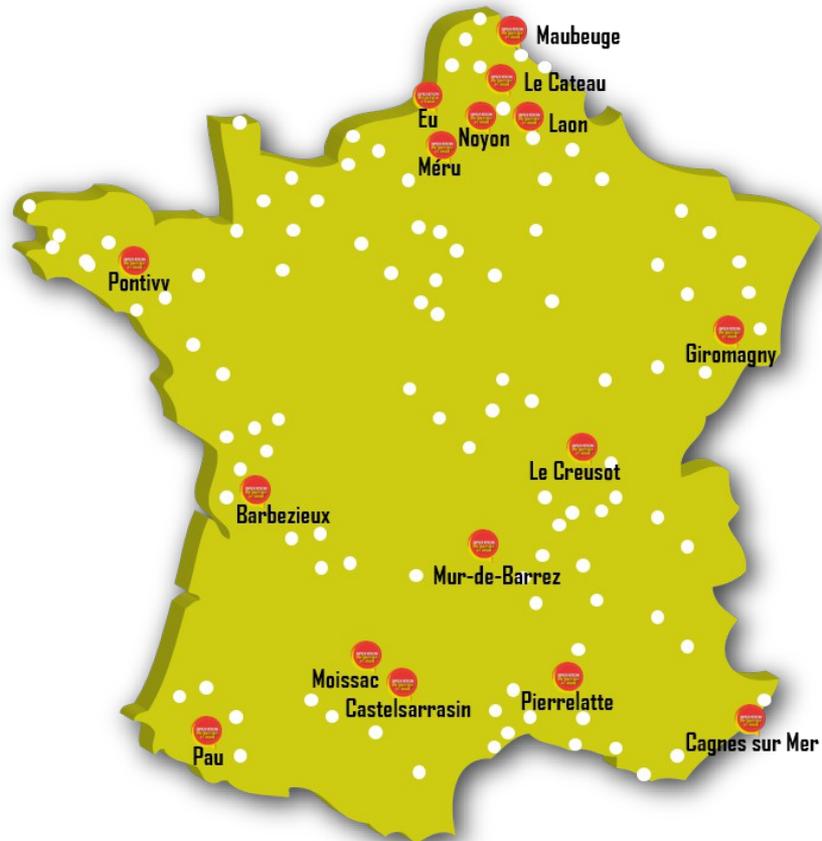
- ✓ Réouverture d'une boutique fermée depuis 2 ans
- ✓ Image d'une ville qui se mobilise pour le commerce local (nombreux articles de presse)
- ✓ Retour d'une clientèle qui ne venait plus au centre ville
- ✓ Arrivée de 8 nouveaux commerces à proximité de la boutique
- ✓ Un projet qui a fédéré les différents partenaires locaux
- ✓ Ouverture d'une 2^{ème} boutique à l'essai
- ✓ Des bénéficiaires qui témoignent de l'intérêt du dispositif



centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016

Carte des Boutiques à l'Essai



Dates et chiffres

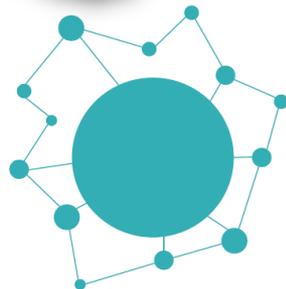
Opération pilote lancée en 2013

Création de la fédération en novembre 2014

Plus de **200 communes** ont demandé des informations sur le dispositif

16 boutiques à l'essai en cours de lancement

30 nouvelles boutiques à l'essai prévues en 2016



centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016

3. Les services marchands

François KOSSMANN,

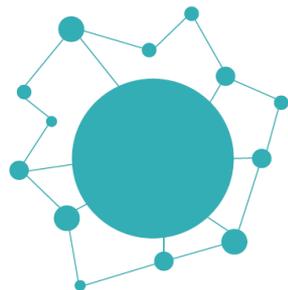
Directeur - Objectif Ville

Christelle BREEM,

Directrice des études, de la stratégie et de la communication – EPARECA

Olivier BOURDON,

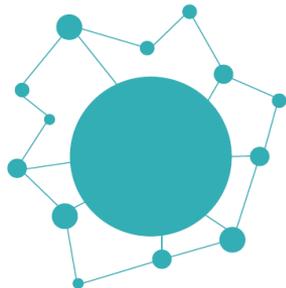
Coordination national – Fédération des Boutiques à l'Essai



centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016

<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>



centres-bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

22 avril 2016