



« La foncière de redynamisation, un
outil au service du renouveau
commercial en centre-ville »

Rencontres Action Cœur de Ville
10/12/2024



Var
Aménagement
Développement



BRIGNOLES



Sommaire

Partie 1 Présentation de Var Aménagement Développement

Partie 2 Concessions publiques d'aménagement

Partie 3 Redynamisation commerciale

Partie 1 Présentation de Var Aménagement Développement

Société d'Economie Mixte



Depuis 40 ans sur l'ensemble du département du Var



13 actionnaires

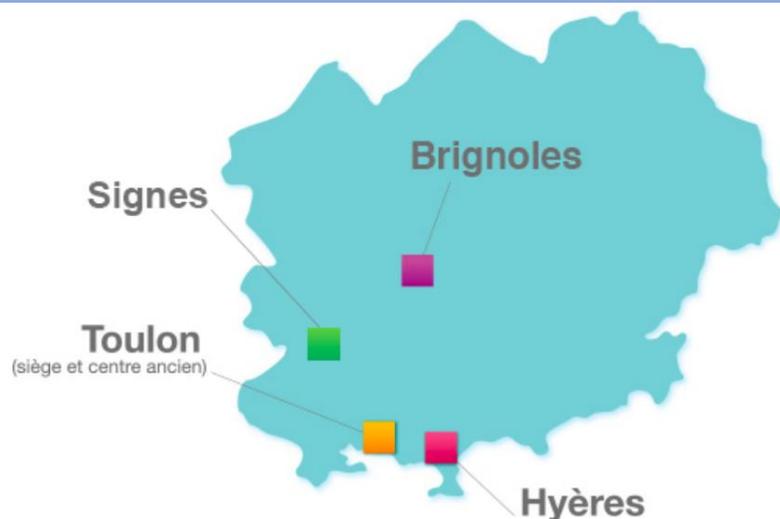
Métropole TPM, Département Var, Ville de Toulon, Caisse des Dépôts et Consignations, CCIV, des communes (Hyères, Ollioules ...), des banques



48 salariés



22 millions € de CA



Domaines d'intervention

- Aménagement
- Construction
- Réhabilitation d'équipements publics
- Rénovation urbaine

Missions

- Conseil et assistance aux collectivités locales
- Maîtrise d'ouvrage et assistance à maîtrise d'ouvrage
- Concessions d'aménagement en centre ville
- Aménagement de zones d'activité et de logements
- Montages publics / privés
- Opérations d'investissement en fonds propres en relation avec des partenaires institutionnels

Partie 2 Concessions publiques d'aménagement

Toulon

Depuis 2001

👤 182 244 habitants

📖 70 ha périmètre concession
(tranches conditionnelles incluses)

€ **111 millions € CA**

Hyères

Depuis 2006

👤 55 103 habitants

📖 102 ha périmètre concession

€ **37 millions € CA**

Brignoles

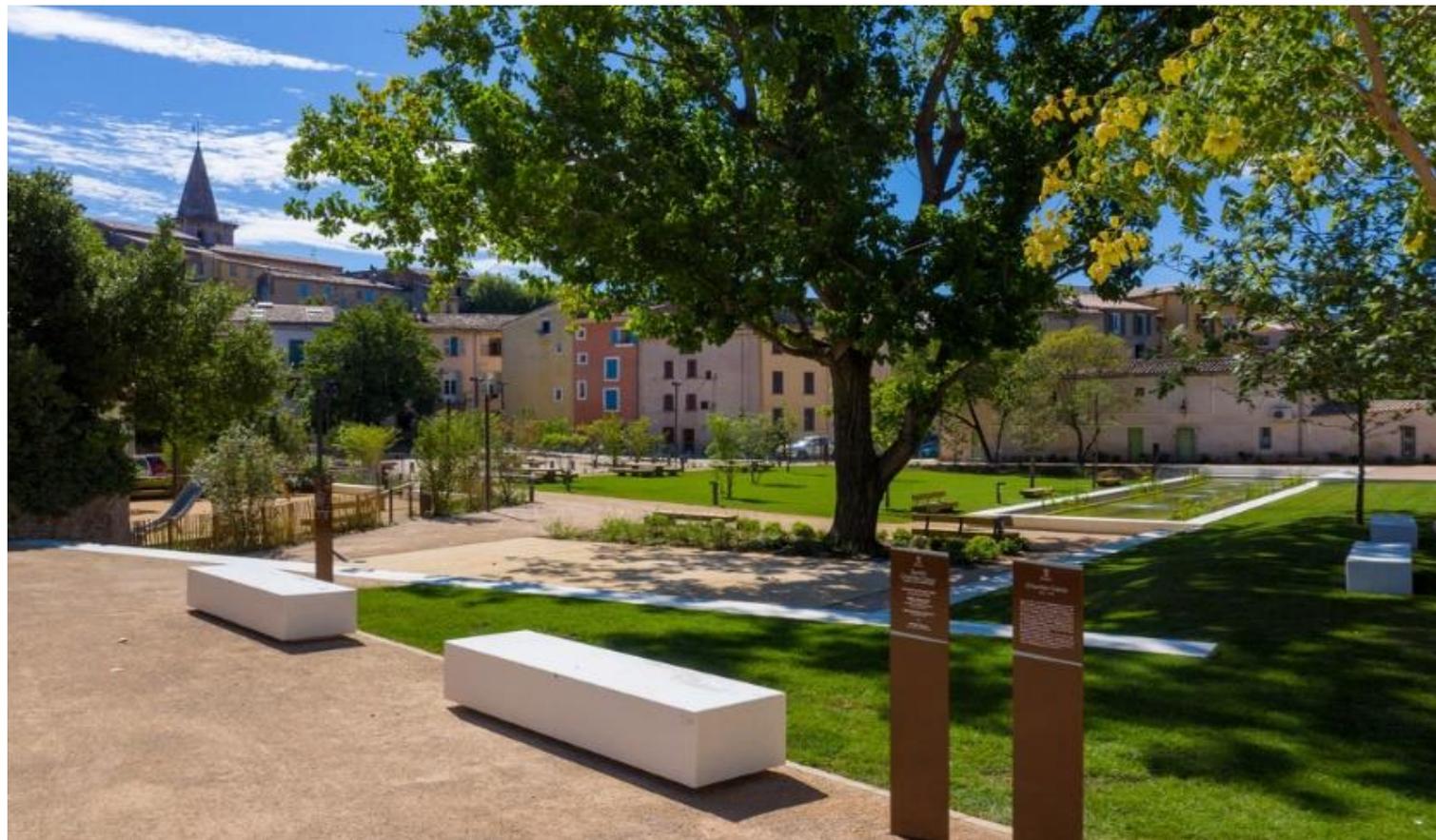
Depuis 2017

👤 17 664 habitants

📖 45 ha périmètre concession

€ **25 millions € CA**

**CA cumulé des 3 concessions =
173 millions €**



*Il n'y a pas de taille critique pour intervenir sur la redynamisation d'un centre-ville.
La méthode déployée par VAD s'adapte à chaque échelle d'intervention.*

Partie 2 Concessions publiques d'aménagement

Les fondations de la réussite

Un ensemble d'actions coordonnées à l'échelle d'un master plan de développement urbain de la ville

- **Forte volonté et implication politique**
qui s'inscrit sur la durée, sur plusieurs mandats
- **Maitrise foncière** permise par l'outil de préemption
- Puissance publique qui donne l'exemple
des projets d'aménagement
- Travail sur **les logements** (habitat indigne et insalubre)
- Favoriser **les projets privés**
- **Redynamisation commerciale**
- **Grands projets**
 - Locomotives commerciales
 - Projets structurants publics / privés : appel à projet, appel à promoteur, foncières patrimoniales ...



Partie 3 Redynamisation commerciale

Méthode, cohérence et inventivité



Equipe Commerce

Brigoles



- 1 Directeur Commerce
- 1 Manager centre-ville
- 1 Développeur commercial
- 1 Assistante

Etudes stratégiques



- Cushman & Wakefield
- Convergence
- Etudes de la vacance
- Recensement locaux

Stratégie et plan d'actions

- Agir sur le parcours marchand
- Accompagner les créateurs et les commerçants
- Promouvoir et valoriser le centre-ville
- Amplifier les animations
- Moderniser et digitaliser les commerces



1 Développeur commercial



Les fondations de la réussite

- ✓ 4 îlots en cours de traitement
- ✓ 115 logements réhabilités
- ✓ 81 façades ravalées
- ✓ 20 devantures commerciales réhabilitées
- ✓ 1 parc entièrement réaménagé labelisé « Jardin remarquable »
- ✓ 1 librairie sauvegardée en centre-ville
- ✓ Les rues commerçantes réaménagées

€ + de 50 millions d'€ investis



Ville Action Cœur de Ville
Label « Territoire durable, une Cop d'avance » (Région SUD)

Le commerce en 2024



- 15%

de vacance commerciale



300 commerces



Nouvelles clientèles



DESTINATION SHOPPING

- **17 boutiques** dédiées au commerce de bouche et à l'univers de la mode et déco
- **5 boutiques** à destination des artisans d'arts, ateliers d'artistes et galeries

Partie 3 Redynamisation commerciale

Brignoles centre-ville

Nouvelle destination – Le Pôle Liberté



Réaménagement des espaces publics

ILOT 1

- Immeuble de 38 logements
- 700 m² de locaux d'activités occupés par la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte
- 450 m² de commerces

Programme livré en 09/2024

ILOT 2

- Un cinéma de 6 salles
- Un EPHAD de 84 lits – Livraison 12/2024
- Une résidence services pour séniors de 8 logements
- 400 m² de commerces
- Parking de 250 places

Programme partiellement livré

ILOT 3

- Immeuble de 32 logements
- 3000 m² de bureaux occupés par le Conseil Départemental du Var

Livraison Décembre 2025

ILOT 4

- Projet en cours d'étude



Réaménagement du Monument aux Morts



Cinéma Liberté



Aire de jeux pour enfants



Réaménagement du Cours Central

Partie 3 Redynamisation commerciale

Les foncières commerciales,

un levier pour la revitalisation des centres-villes



Objectif
commun :
redynamiser
les centres
villes

Les objectifs

- ✓ Restructurer l'appareil commercial
- ✓ Favoriser la redynamisation commerciale
- ✓ Assurer la régulation des prix de l'immobilier

Les facteurs de la réussite

- ✓ **La SCI comme outil de redynamisation:** la SCI est un outil particulièrement bien adapté aux projets de VAD et des collectivités, permettant de capter les investisseurs et porteurs de projets privés.
- ✓ **Disposer de plusieurs** foncières permet de mieux s'adapter aux réalités opérationnelles des projets.
- ✓ **Le choix stratégique** d'associer, quand c'est possible, un acteur privé au capital de la foncière.

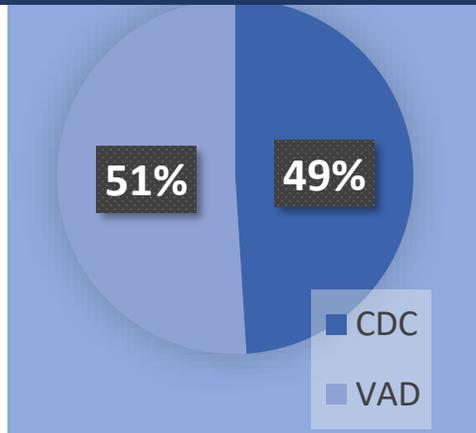
Les missions

- ✓ Acquisition de rdc d'immeubles une fois réhabilités par VAD
- ✓ Réalisation de travaux d'amélioration des locaux (aménagement intérieurs)
- ✓ Gestion locative, comptable, juridique



Maitrise Foncière des Locaux Commerciaux

Les Actionnaires



Les Objectifs

- ✓ Revitaliser les cellules commerciales et reconstruire l'offre, améliorer l'accessibilité
- ✓ Créer une animation commerciale
- ✓ Réguler l'implantation commerciale sur tout le territoire
- ✓ Permettre un développement économique du centre historique axé autour du patrimoine et du CIAP



Acquisition
de 17 commerces



Foncière détenue
par la Caisse des
Dépôts et VAD

Légende

- Locaux maîtrisés à louer
- Locaux maîtrisés occupés
- Locaux du parcours touristique et historique