

06/02/2025

**SOBRIETE
FONCIERE**



SYNERGIE.S

Nos forces en action
sur tous les territoires

LE PROGRAMME DE L'ATELIER

Séquence 1 : quelles solutions pour gérer la rareté de la ressource foncière ?

EGIS, SCET, BDT, CDC Biodiversité

Séquence 2 : comment reconstruire la ville sur la ville ?

CDC Habitat, ADOMA, Icade promotion, BDT

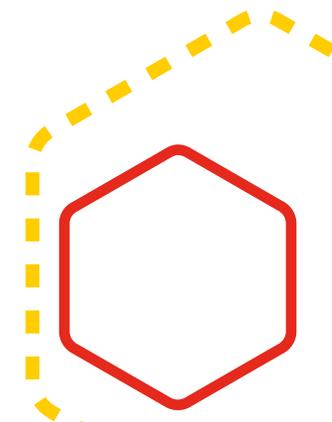
Quelles solutions pour gérer la rareté de la
ressource foncière ?

Stratégie foncière et outils de connaissance

EGIS

Sarah Brenac

Consultante urbaniste / Egis



La stratégie foncière, un pivot indispensable à la mise en œuvre des stratégies territoriales

- La complexité croissante d'accès au foncier (rareté, coût élevé) vient grever les capacités d'action des territoires; **l'accès au foncier devient un des principaux leviers conditionnant la mise en œuvre de projets territoriaux**
- L'élaboration et la mise en œuvre d'une **stratégie foncière** est désormais un **préalable indispensable à la concrétisation des projets territoriaux**

Le rôle d'une stratégie foncière

Être au service des projets de territoire

Encadrer l'évolution des secteurs à enjeux

Faciliter la mobilisation des fonciers stratégiques

Concilier développement et préservation des terres agricoles, naturelles et forestières

Rendre opérationnelle la stratégie foncière par la mise en place d'outils

objectif de l'outil

Connaître
les
caractéristiques
du foncier et les
potentiels
d'optimisation

exemples d'outils

- **Observatoire du Foncier économique** (Inventaire réglementaire des ZAE, Sud Foncier Eco...)
- **Étude des potentiels d'optimisation**

Encadrer
l'évolution du
foncier

- **Réglementaires de planification** permettant d'encadrer l'usage du sol et la forme urbaine (PLU, OAP)

Inciter
à la densité et à
la valorisation du
foncier

- **Fiscaux** (taxes sur les friches commerciales, taxes sur les propriétés non bâties constructibles, taxe pour sous densité...)
- **Contractuels** (conditions suspensives de vente liée à la valorisation du foncier)
- **Accompagnement des propriétaires privés** (BIMBY, AFUP)

Mobiliser
le foncier

- **Procédures d'acquisition** (acquisition amiable, droit de préemption) ou d'**expropriation** (DUP, bien sans maître, abandon manifeste)
- **Portage foncier** (EPF)

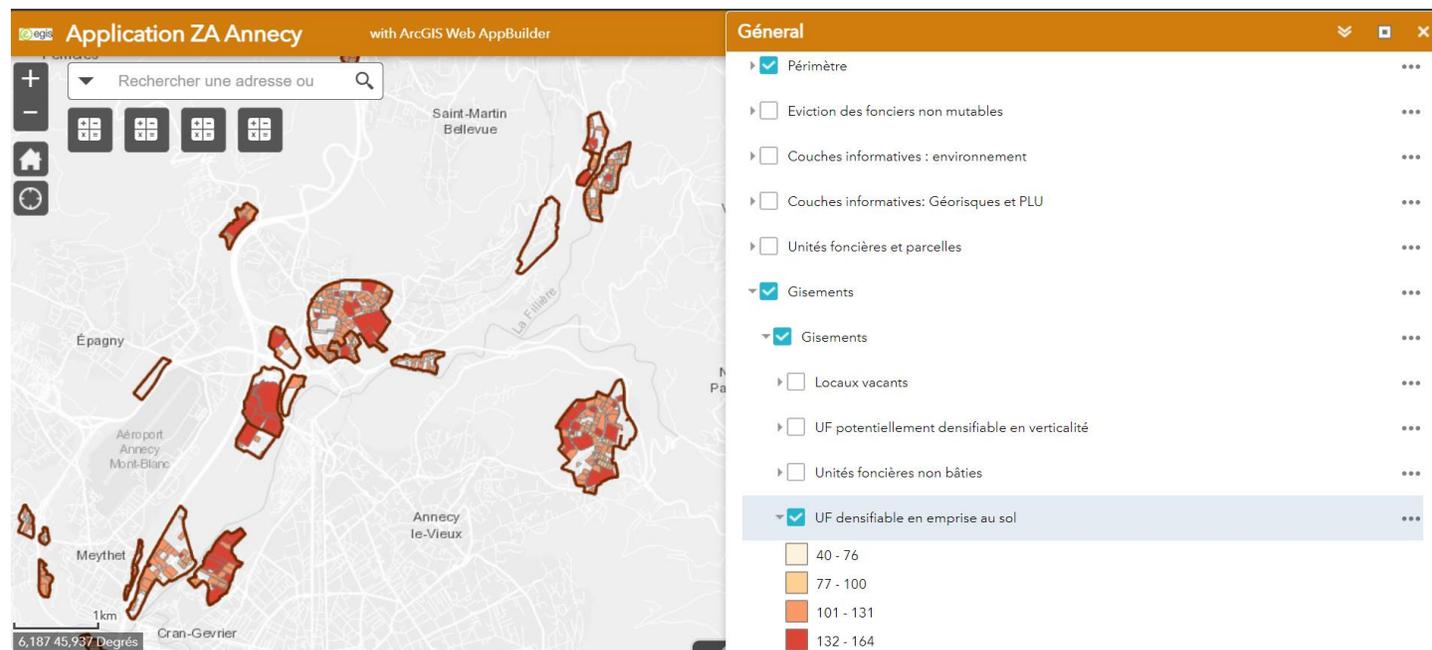
Financer
l'action foncière

- Aides et subventions (ex: Fonds Verts)
- Dispositifs de financement partenariaux (CRTE)
- Prêts
- Stratégie patrimoniale

Zoom sur un outil de connaissance : Phare

Phare© est une solution développée par Egis qui s'appuie sur l'exploitation et l'analyse de données géographiques pour **accélérer l'identification du potentiel d'optimisation** du foncier économique.

Au sein de l'enveloppe urbaine, l'outil permet de **détecter et de hiérarchiser** les « gisements fonciers et immobiliers », à savoir les espaces inoccupés ou sous occupés susceptibles de recevoir de nouveaux usages.



Quelles solutions pour gérer la rareté de la
ressource foncière ?

Développer des outils de maîtrise et de portage

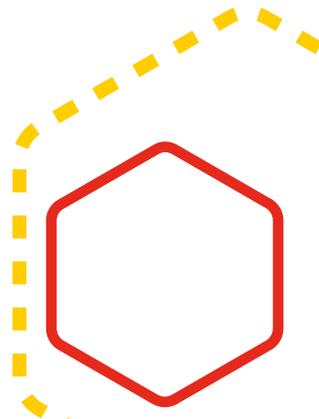
SCET

Stéphanie BERAUD GUENARD

Directrice montage, modélisation, évaluation / SCET



SYNERGIE.S
Nos forces en action
sur tous les territoires



STRUCTION D'OUTIL DE PORTAGE FONCIER LONG TERME

PRÉSENTATION SCET

Pourquoi ? Comment ?

POURQUOI ?

Les collectivités souhaitent préserver le foncier en trouvant des solutions pour sécuriser les terrains tout en favorisant leur exploitation.

Pour soutenir cette stratégie, elles doivent s'orienter vers **des partenariats avec des investisseurs privés** afin de :

- Mobiliser un capital déterminant
- Générer des effets leviers
- Obtenir des garanties auprès des financeurs
- Garantir la soutenabilité du modèle économique
- Garantir la pérennité des baux accordés en cas de démembrement

QUELLES MISSIONS ?

Acquisition - Portage – locations et/ou baux emphytéotiques /démolition si besoin

DES EXEMPLES POUR DES FONCIERS ÉCONOMIQUES :

- **TERRA ECO** Filiale de Grand Paris aménagement portée avec la Banque des territoires dédiée à l'acquisition et à la détention de long terme de fonciers économiques loués en baux à construction - SAS capitalisée à hauteur de 11,8 millions d'euros - **Acquisition de fonciers à vocation économique et/ou industrielle appartenant à GPA, en Ile de France dans le cadre de ses opérations d'aménagement**
- **La FONCIÈRE ECO** filiale d'EPORA portée avec la Banque des Territoires est dotée d'une capacité d'investissement de 35 M€ pourra porter certains fonciers au-delà de 50 ans, en mobilisant des baux à construction
- **Protéger les grandes emprises industrielles** contre la division parcellaire et le changement d'usage, pour maintenir une capacité d'accueil d'entreprises industrielles ;
- **Lutter contre l'obsolescence des ZAE** en remobilisant les fonciers au gré de leur libération et permettre leur réaménagement d'ensemble
- **Accélérer les remédiations des sites économiques** libérés par les entreprises



PRÉREQUIS POLITIQUES

- S'assurer de la bonne **coordination / complémentarité** avec les autres leviers, notamment ceux de compétences communales et intercommunales
- Agir en **coordination avec les partenaires** institutionnels et outils déjà mobilisés dans une logique ensemble



PRÉREQUIS OPERATIONNELS

- Identifier des **fonciers « stratégiques »** et **« faciles d'accès »** pour s'assurer de l'amorçage de l'outil
- Valider la nature des opérations à cibler pour alimenter **un programme d'actions de l'outil foncier**



PRÉREQUIS ECONOMIQUES

- **Objectiver l'effet levier** de la future foncière par rapport aux actions de maîtrise du coût du foncier
- Maîtriser les **conditions d'intervention** de l'outil : en complémentarité avec d'autres structures, directement et de manière autonome, en co-investissement avec d'autres opérateurs ou propriétaires immobiliers ?
- Anticiper les **masses d'investissements** (*préparer les engagements des partenaires*)
- Pré-identifier les **futurs partenaires** financiers, publics et privés



PRÉREQUIS JURIDIQUES

- Etudier différents **types de structures** existantes ou à créer pour porter ou « épauler » le futur outil

03

CONSERVER LE FONCIER À LONG TERME VIA DES BAUX A CONSTRUCTION

La foncière reçoit un loyer (redevance) **lié au terrain mis à bail** et se voit transférer le bâti à la fin du bail. En contrepartie, **le preneur** pendant la durée du bail est propriétaire des constructions qu'il a édifié et **dispose de droits réels immobiliers sur le terrain**.

Conditions du succès :

- **Identification de terrains** disposant d'un potentiel économique à exploiter
- Montant de loyer permettant à la foncière de couvrir les frais d'acquisition du terrain
- **Potentiel économique** pour le preneur lui permettant de couvrir les frais engagés au titre des constructions édifiées et du loyer [redevance] à verser à la foncière sur la période du bail.
- La question du **partage de la valeur** en fin de bail est cruciale (possibilité de verser une indemnité de fin de bail).

Focus sur le mode d'acquisition et de financement :

- Acquisition du foncier à l'issue d'une opération d'aménagement (charge foncière) ou acquisition classique au prix de marché
- Emprunt : aux conditions du marché (4% sur 15-20 ans) ou possibilité de mobiliser un prêt Gaia sur une durée plus longue (jusqu'à 60-80 ans pour certains projets)

Principaux ratios financiers :

- Montant d'opération : 3M€ à 20M€
- Durée de portage classique : 40-60 ans
- Rémunération du bailleur : redevance entre 3-10€/m² (*doit permettre de couvrir les coûts d'acquisition et le fonctionnement*)
- Fonctionnement a minima : 0,4 ETP suivi d'une opération (a minima 20 k€)
- Coût de construction pour le preneur : 700-1200€/m² *selon la typologie d'actifs*

Quelles solutions pour gérer la rareté de la
ressource foncière ?

Accéder à une offre de financement adaptée

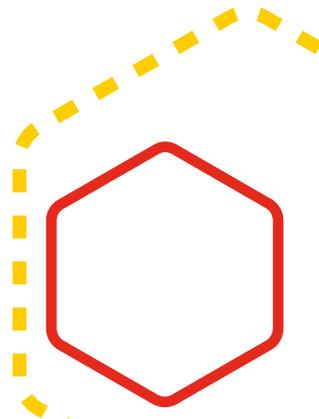
Banque des
Territoires

Alexis ROUQUE

Directeur régional / Banque des Territoires



SYNERGIE.S
Nos forces en action
sur tous les territoires



Une mesure phare du plan stratégique de la BDT et des feuilles de route de la COP régionale

Trois axes d'intervention

1. Le pilotage de la ressource foncière
2. Le recyclage foncier et le (re)développement urbain
3. La protection, la restauration et la compensation

Trois leviers d'action

1. L'ingénierie territoriale
2. Les outils de prêt
3. Les schémas investisseur

... et toujours, les consignations

Les outils BDT mobilisables (1/2)

Le cofinancement d'ingénierie territoriale

- 1. Amont : études de planification et de maîtrise foncière, d'identification de potentiel de densification ou de renaturation, études de préfiguration de structures de portage LT**
- 2. Aval : appui au montage opérationnel de projets de renouvellement urbain, de recyclage, de reconquêtes de friches**
- 3. Par extension, mise à disposition d'outils digitaux sur le foncier économique**

Une offre de prêt élargie, attractive et sur le (très) long terme

- 1. Les prêts Gaïa et Gaïa territorial, dans une logique de portage (ex : les OFS ; St Jean Cap Ferrat) / les prêts « transformation écologique »**
- 2. Les prêts « renouvellement urbain » (PRU) yc pour des opérateurs privés (ex : la Plateforme Marseille ; The Social Club Briançon)**

Les outils BDT mobilisables (2/2)

Les schémas investisseur classiques

- 1. Les sociétés de projet immobilières (SPV), pour refaire la ville sur la ville (ex : J1 Marseille) / pour mémoire : rôle de Brownfields (ex : Saint Louis Sucres)**
- 2. L'économie mixte : les SEM aménagement / habitat / foncières commerciales / foncières patrimoniales**

Les nouveaux schémas investisseur

- 1. Le portage foncier : sans nécessairement se rattacher à un projet immobilier précis (filiales de SEM, d'EPF, d'EPA etc.)**
- 2. Les foncières de reprise des entrées de villes et des zones commerciales**
- 3. Les coopératives carbone/biodiversité, les sociétés de portage foncier pour renaturation**

Brownfields
Un investisseur responsable
Leader national de la reconversion des friches

brownfields

Notre champ d'intervention



*Acquisition et portage
foncier à risque*



*Reprise de la responsabilité
Environnementale
(désamiantage/démolition/dépollution)*



*Développement immobilier et
urbain*



*Détention immobilière à
long terme*

Le financement de nos opérations est assuré par un fonds d'investissement dédié (SFDR Article 9) doté de plus de **200 M€** de fonds propres, géré par Brownfields Gestion, société de gestion agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Les fonds proviennent d'investisseurs institutionnels de renom, au premier rang desquels figure la **Caisse des Dépôts et Consignations**.



Chiffres clés à fin 2023

brownfields



2 250 000 m²
de surfaces développées



848 000 m² de
locaux d'activités



15 300 logements
dont **4 100** logements
abordables



4 340 unités
d'habitation
en résidences gérées

59 ha
de surfaces
désartificialisées

415 ha
de friches urbaines
reconverties
943 ha
d'espaces naturels
non consommés

Sur Marseille:

- Reconversion de la raffinerie Saint Louis Sucre : Construction d'un Hotel d'Activités sur 15 000 m² SDP
- Reconversion du complexe hospitalier « Résidence du Parc » : Construction de 400 logements

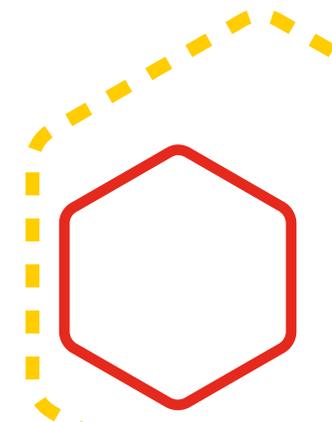
Quelles solutions pour gérer la rareté de la
ressource foncière ?

Sobriété foncière et biodiversité

CDC
Biodiversité

Caroline FOLLINET

Directrice de l'agence Sud Est / CDC Biodiversité





Les enjeux de la renaturation

La biodiversité – Un enjeu financier

La biodiversité rend des services essentiels
nourriture, santé, protection des eaux, régulation thermique évalués à **33 000 Mds \$ / an**.

Or, 60 % des écosystèmes sont dégradés pressions multiples : destruction d'habitats, changement climatique, pollutions...

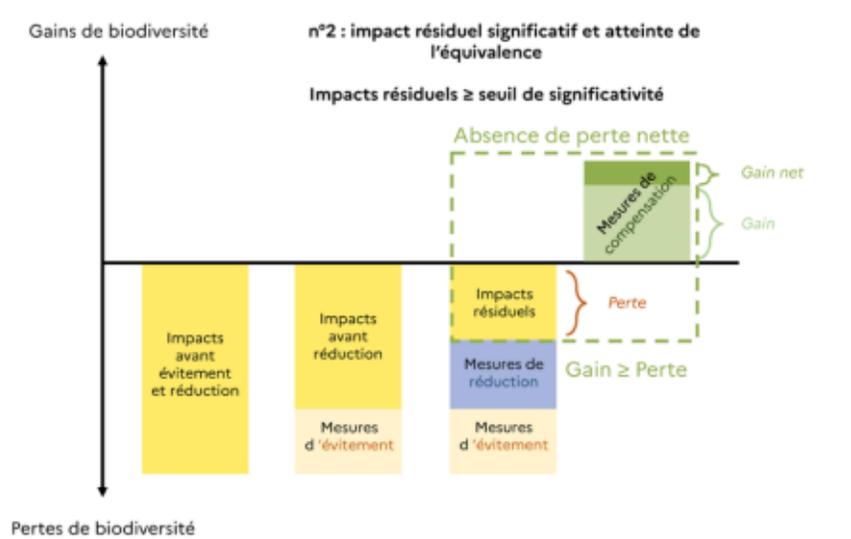
Chiffres clés

- Contribution directe du secteur de la biodiversité au PIB en France : **2,5 Mds€**
- CA des secteurs économiques directement dépendants de la biodiversité : **275 Mds€**



Restaurer la nature pour compenser les impacts sur la biodiversité

La séquence éviter, réduire, compenser



Réglementations

Zones humides (Code Environnement)

Espèces protégées (Code Environnement)

Espèces protégées – Natura 2000 (Code Environnement)

Boisements (Code Forestier)



Des outils pour la renaturation,
restauration des milieux
naturels

Site naturel de compensation de restauration et de renaturation – SNCRR

- ✓ SNC - Créés par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016
- SNCRR – Créés par la loi du Industrie Verte de 2023



- ✓ Les atouts

- Anticipation (avant impacts, solution aménageurs), mutualisation, cohérence écologique
- Réponse à la planification écologique et l'aménagement du territoire : ENR, Industrie verte
- Ouverture à l'action volontaire : certificats biodiversité
- Ouverture compensation carbone
- Instruction décentralisée
- 1 opérateur pour ses propres besoins
- Financement d'actions de restauration écologique
- Contribution au réseau d'aires protégées

Création en 2024
de la 1e foncière
dédiée à la renaturation CDC
Biodiversité en
co-investissement avec la Banque
des Territoires

2 SNCRR agréés en PACA

- ✓ Cossure à St Martin de Crau (Bouches-du-Rhône) créé en 2008 (expérimentation) et agréé en avril 2020

Ancien verger en faillite → steppe semie-aride méditerranéenne de 357 ha

Espèces cibles : avifaune, lézard ocellé

Une vingtaine de projets ont trouvé leur solution de compensation via ce site



- ✓ Cros du mouton à Ste-Maxime (Var) agréé en juin 2024

Actions de restauration en faveur de la Tortue d'Hermann et de l'avifaune : 150 ha



Atténuer et s'adapter au changement climatique : le programme Nature 2050

- ✓ Nature 2050 est un **programme d'actions national** créé par CDC Biodiversité visant à renforcer l'adaptation des territoires au changement climatique à l'horizon 2050, ainsi que la préservation et la restauration de la biodiversité :
- ✓ Un **programme partenarial** mené avec les associations environnementales, les scientifiques et les acteurs des territoires



- ✓ Reposant sur **l'engagement volontaire des acteurs économiques** privés ou publics à agir, au-delà de leurs obligations réglementaires
- ✓ Des **solutions fondées sur la nature**, suivies à long terme jusqu'en 2050

Agir localement

5 cibles d'actions



Zones humides



Transition agricole et forestière



Biodiversité en ville



Continuités écologiques



Écosystèmes marins et côtiers

104 PROJETS

en 2024

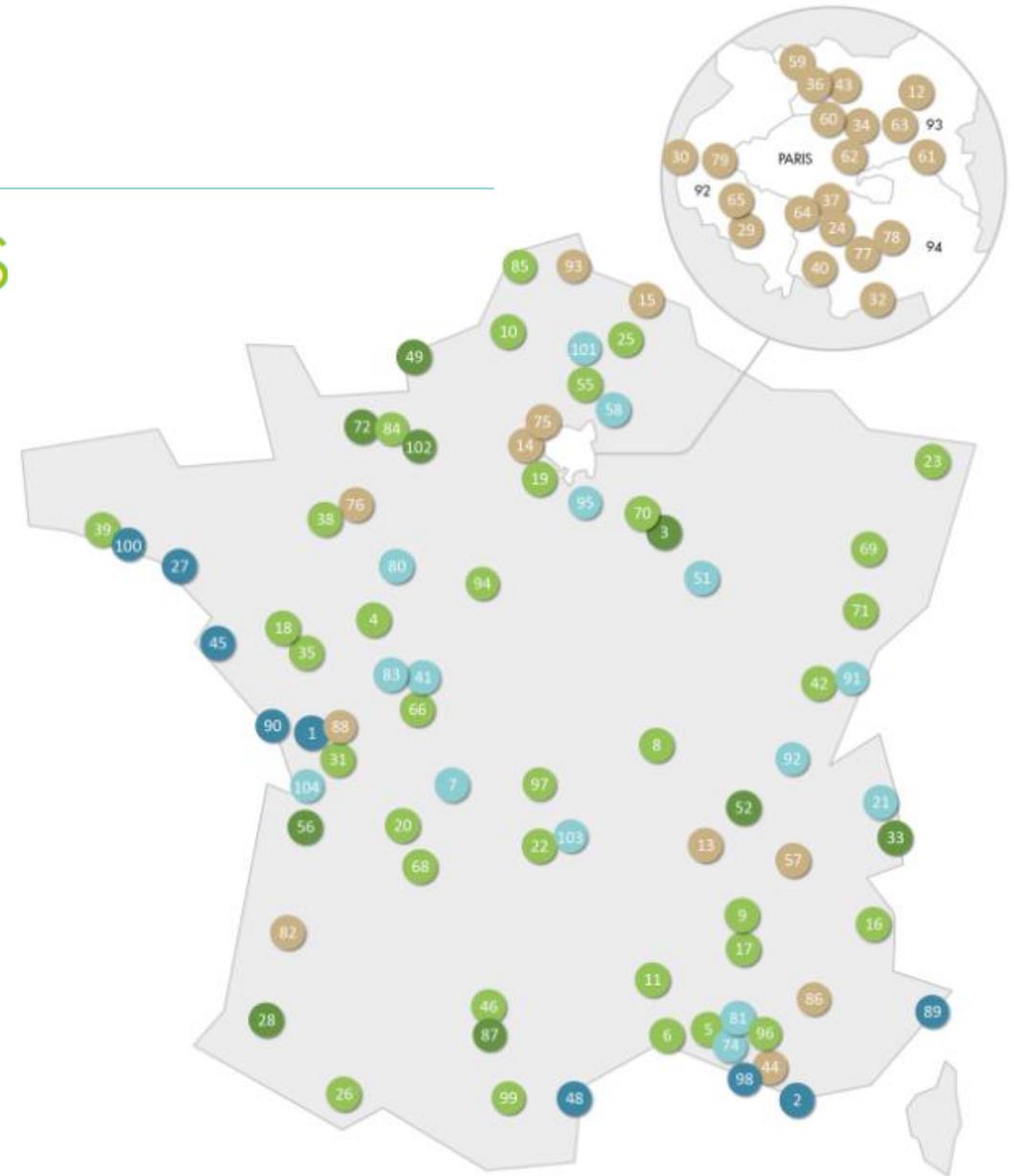
488

hectares
surface d'intervention

6 111

hectares
surface totale des
écosystèmes impactés

Reméandrage de cours d'eau, création d'îlots de fraîcheur urbains, dépollution, plantation de haies bocagères, végétalisation de littoraux, diversification d'essences en forêt, etc.



73 47
GUADELOUPE

MARTINIQUE

GUYANE

54
RÉUNION

ST PIERRE
ET MIQUELON

67
MAYOTTE

POLYNÉSIE
FRANÇAISE

53 50
NOUVELLE
CALEDONIE

Atténuer et s'adapter au changement climatique : le programme Nature 2050



Collèges verts pour mon quartier (2021 -2050) : création d'un parc naturel sur les deux sites de deux collèges du 13^{ème} arrondissement de Marseille : espace de nature ouvert aux habitants du quartier Malpassé-Corot et en démonstrateur pour la construction d'un maillage écologique et social améliorant le quotidien des Marseillais.

Projet porté par Le paysan urbain avec le soutien du Département Bouches du Rhône, du Collectif Germ', des Cités Éducatives, de la ville de Marseille, de l'ADDAP13, des Croqueurs de Pommes, de la LPO, du CNBM, de Yes We Camp



Marais du Vigueirat (Arles) 2023 – 2050 : contribution à la gestion d'un espace naturel protégé en Camargue dans le contexte du changement climatique

Projet porté par Les Marais du Vigueirat avec du soutien Conservatoire du Littoral, de la DREETS PACA, du Fonds MAIF pour le vivant et du Fonds Nature 2050

Comment reconstruire la ville sur la ville ?
La densification de l'habitat

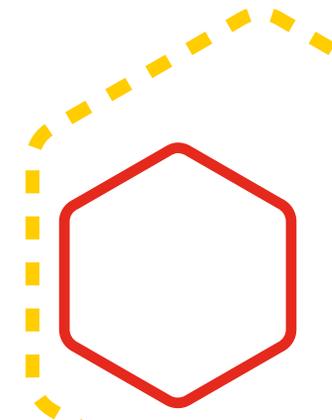
CDC Habitat
ADOMA

Pierre FOURNON

Directeur interrégional PACA et Corse / CDC Habitat

Elise LOLLIEE

Directrice interrégionale Méditerranée / ADOMA





6 FEVRIER 2025

Projet Synergies 2.0

ADOMA - Vieille chapelle CDC HABITAT –
BELVEDERE



La réduction de
l'artificialisation
des sols

L'optimisation des
espaces existants

Le respect des
contraintes
environnementales
et réglementaires

L'accès limité au
foncier disponible

La densification
urbaine et
l'acceptabilité
sociale

L'innovation et
des solutions
durables

LES ENJEUX DE
LA SOBRIETE
FONCIERE
DANS LA
STRATEGIE
PATRIMONIALE



**repenser nos stratégies en conciliant
responsabilité environnementale, contraintes
réglementaires, objectifs sociaux tout en
maîtrisant les équilibres des opérations**

Axe 1 du Plan Stratégique de Patrimoine d'ADOMA : La transformation de ses anciens FTM

230 chambres organisées en unités de vie avec cuisine et sanitaires communs
+ **4 studios** autonomes dans 3 bâtiments en R+3 et R+4

- produit inadapté à la demande
- un quartier très qualitatif (8ème)
- un besoin en logement social insuffisamment couvert

Une parcelle de terrain de **8 233 m²**

4170 m² de SHAB

5514 m² de SDP



CONTEXTE

ET GENESE

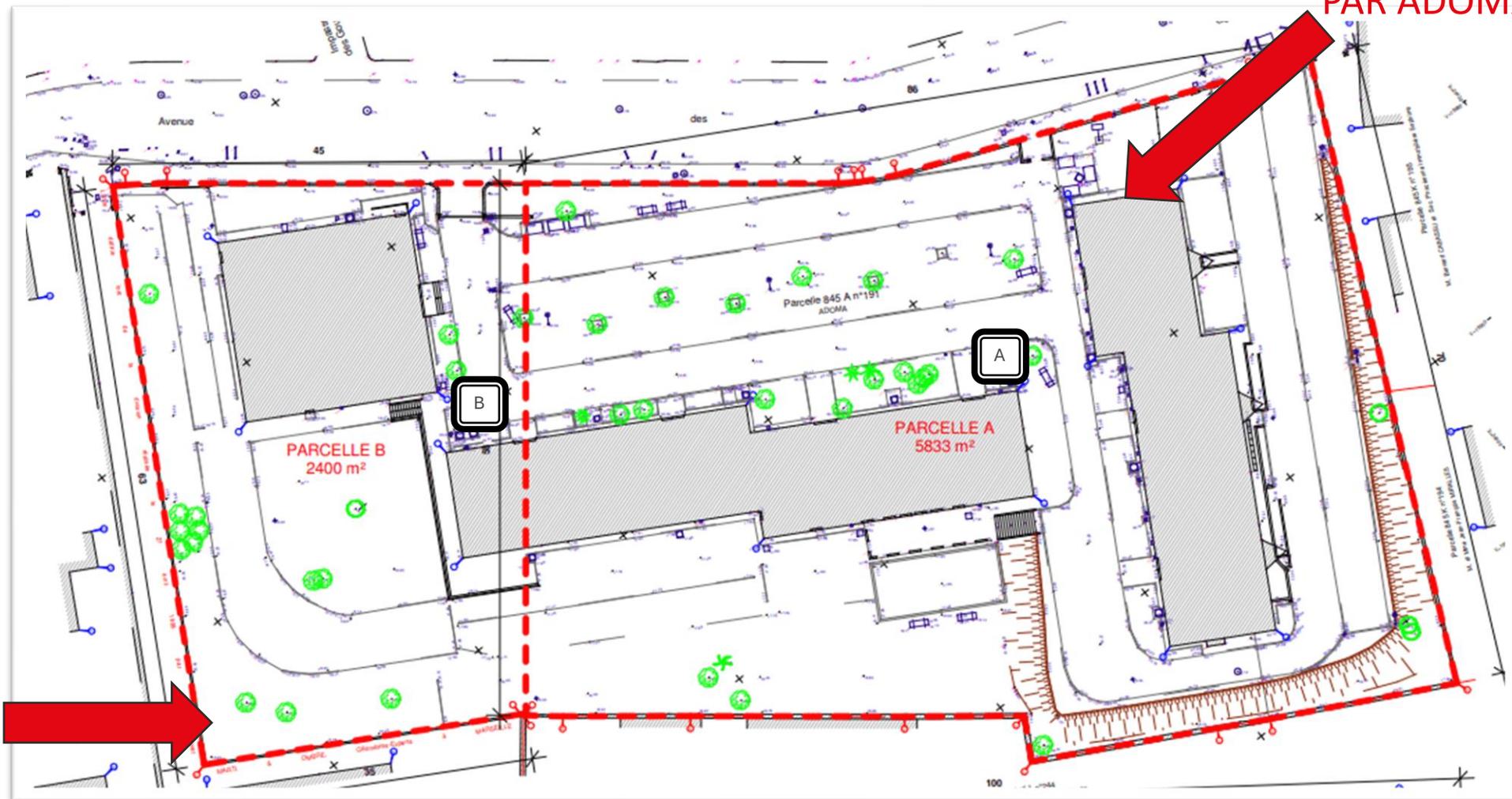
DU PROJET

UN PROJET COMMUN ADOMA / CDC H

- Démolition de la résidence Adoma et reconstruction sur une partie de la parcelle (A)

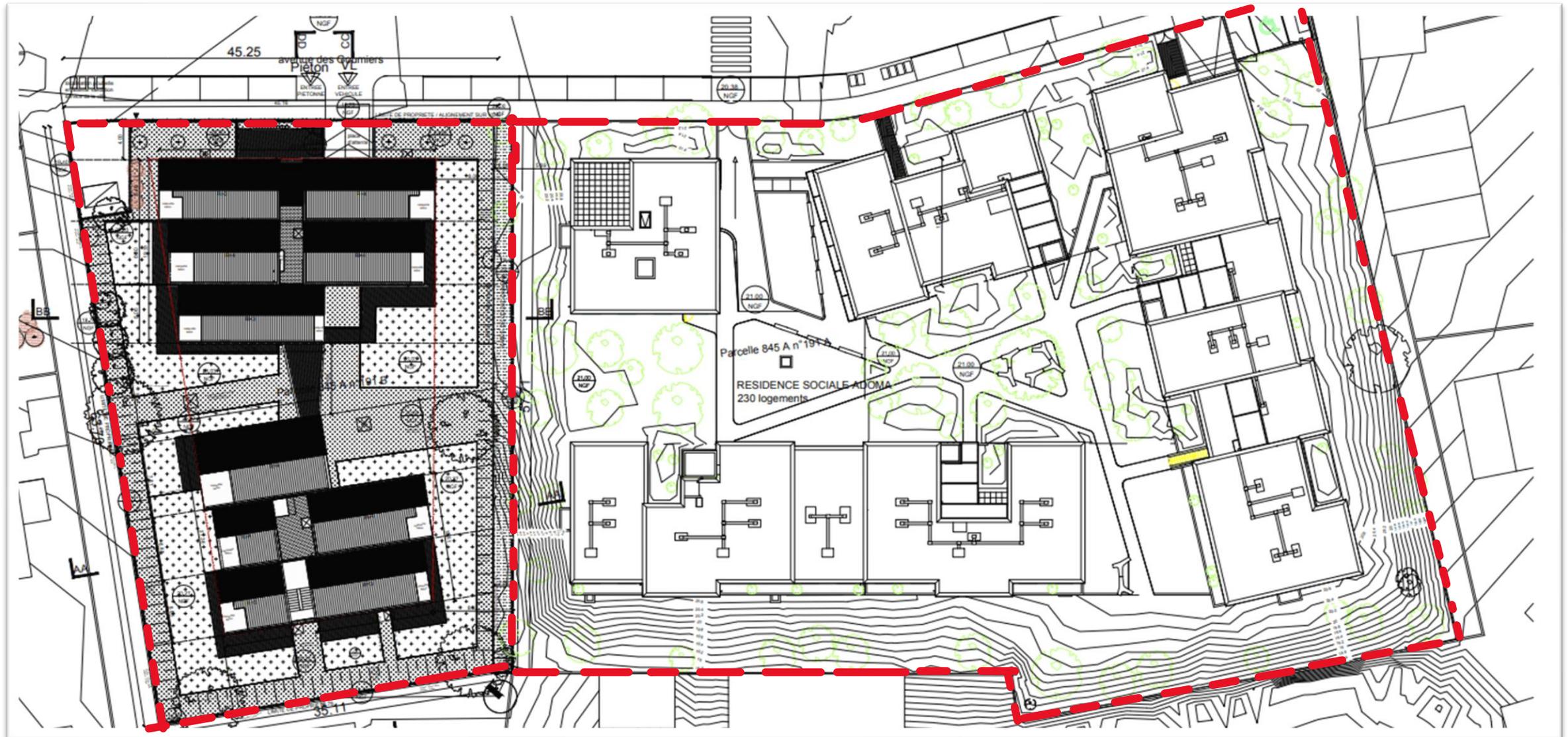
- Cession de la parcelle B à CDCH pour favoriser la mixité (LLI)

PARCELLE
vendue PAR
ADOMA à CDC
HABITAT



PARCELLE
CONSERVEE
PAR ADOMA

UN PROJET COMMUN ADOMA / CDC H



230 T1 meublés entre 20 et 24 m²
dans 4 Bâtiments en R+3 et R+4 +117 parkings en sous-sol

Surface de l'opération : **5072 m²** de SHAB et **6 700 m²** de SDP

✓ **3 600 m²** d'espaces extérieurs autour d'un jardin central

**UN NOUVEAU
PROJET
ADOMA**



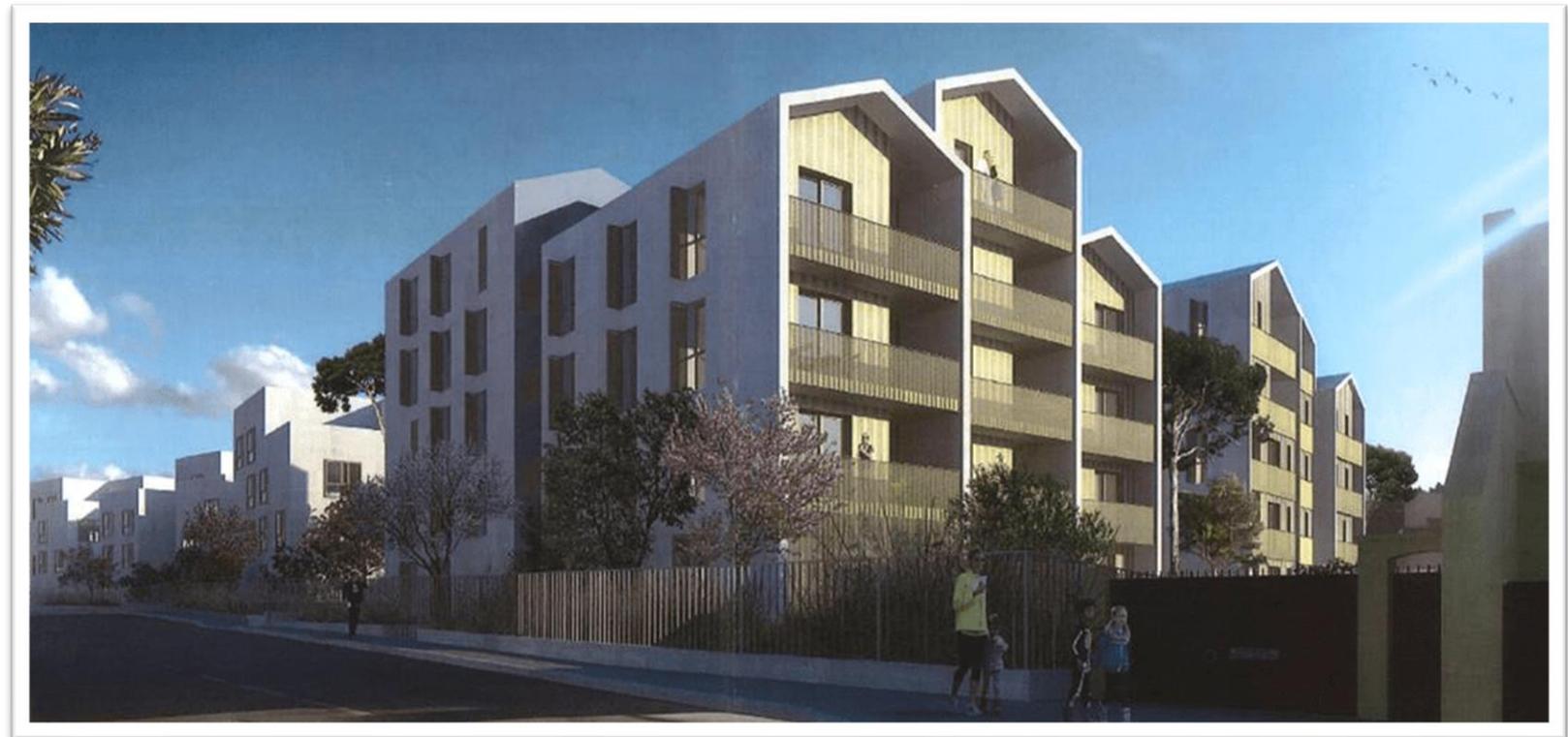
**AGENCE KERNE
ET ASSOCIES**

**TRAVAUX DU
MIDI**

42 nouveaux logements (LLI) avec des typologies allant du T1 au T4 dans 2 Bâtiments en R+4 et 57 places de stationnement en sous-sol

Surface de l'opération :

- **2495 m²** de SHAB et **2543 m²** de SDP
- 448 m² d'Espaces Extérieurs



**UN NOUVEAU
PROJET
CDC HABITAT**

UN BILAN SOCIÉTAL POSITIF

- Un projet patrimonial ambitieux et qualitatif qui valorise le quartier et qui s'inscrit dans la trame urbaine
- 42 logements supplémentaires sans consommation de foncier mais avec une SHAB supérieure (+ 3 400 m²)
- Une acceptabilité du projet facilitée
- Une diversification de l'offre de logements (typologie, loyer)
- Une promotion de la mixité sociale et une ouverture à de nouveaux publics
- Une valorisation foncière pour ADOMA
- Une réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à l'étalement urbain



Une parfaite coordination entre Adoma et CDC Habitat

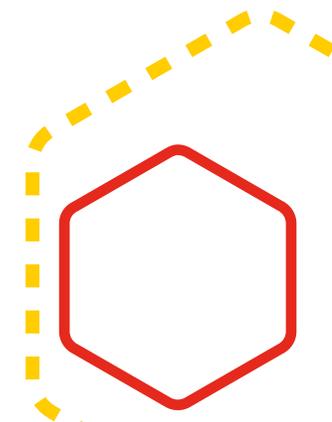
Comment reconstruire la ville sur la ville ?

Redonner vie au patrimoine vacant

ICADE
promotion

Aymeric de ALEXANDRIS

DG Méditerranée Occitanie / ICADE promotion



ICADE EN PROVENCE, un vaste territoire

Alpes de Haute-Provence : 04
Hautes-Alpes : 05
Bouches-du-Rhône : 13
Vaucluse : 84

Avignon - Inspir (84)
 43 000 m²
 OS chantier : à partir du 4T 2026

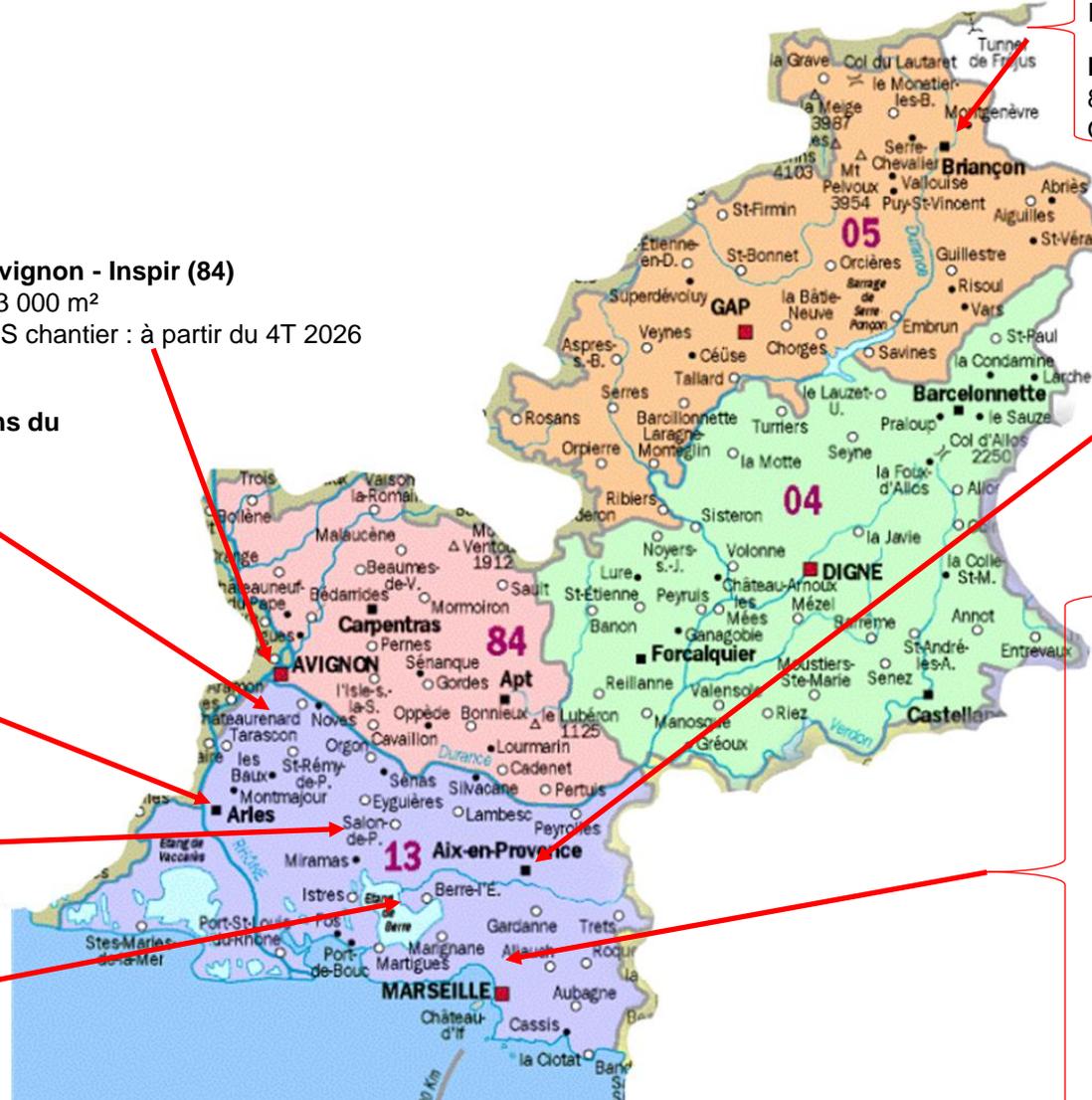
**Chateaufort – Les Jardins du
 Château (13)**
 58 logements
 OS: 2T 2025

Aries - MACIF (13)
 4 350 m²
 OS chantier : 2T 2025

Salon-de-Provence – Héritage (13)
 24 logements
 Livraison : 3T 2025

Salon-de-Provence – SSR (13)
 6 781 m²
 Livraison : 2T 2024

Saint Chamas – Akoya (13)
 49 logements
 Livraison : 2T 2026



Briançon - ORMA (05)
 49 logements
 Livraison : 3T 2027

Briançon - Les Cimes (05)
 71 logements
 Livraison : 3T 2025

Briançon - Berwick (05)
 82 chambres - Hôtel 3*
 OS chantier : 4T 2024

Briançon - Colaud (05)
 83 chambres - Hôtel 4*
 Livraison : 3T 2025

Aix-en-Provence - 102 Gambetta (13)
 60 logements
 Livraison 1T 2026

Aix-en-Provence - La Fourane (13)
 9 991 m²
 Livraison 4T 2024

Marseille 9ème - Parc des Arts (13)
 178 logements
 Livraison 1T 2026

Marseille 7ème - Bourbon neuf (13)
 43 logements
 OS Chantier 1T 2026

Marseille 7ème - Bourbon Réhabilitation (13)
 40 logements
 OS Chantier 1T 2026

Marseille 16ème - Chemin du Littoral (13)
 243 logements
 OS Chantier 4T 2025

Marseille 2ème - M'Life (13)
 129 logements
 Livraison 2T 2024

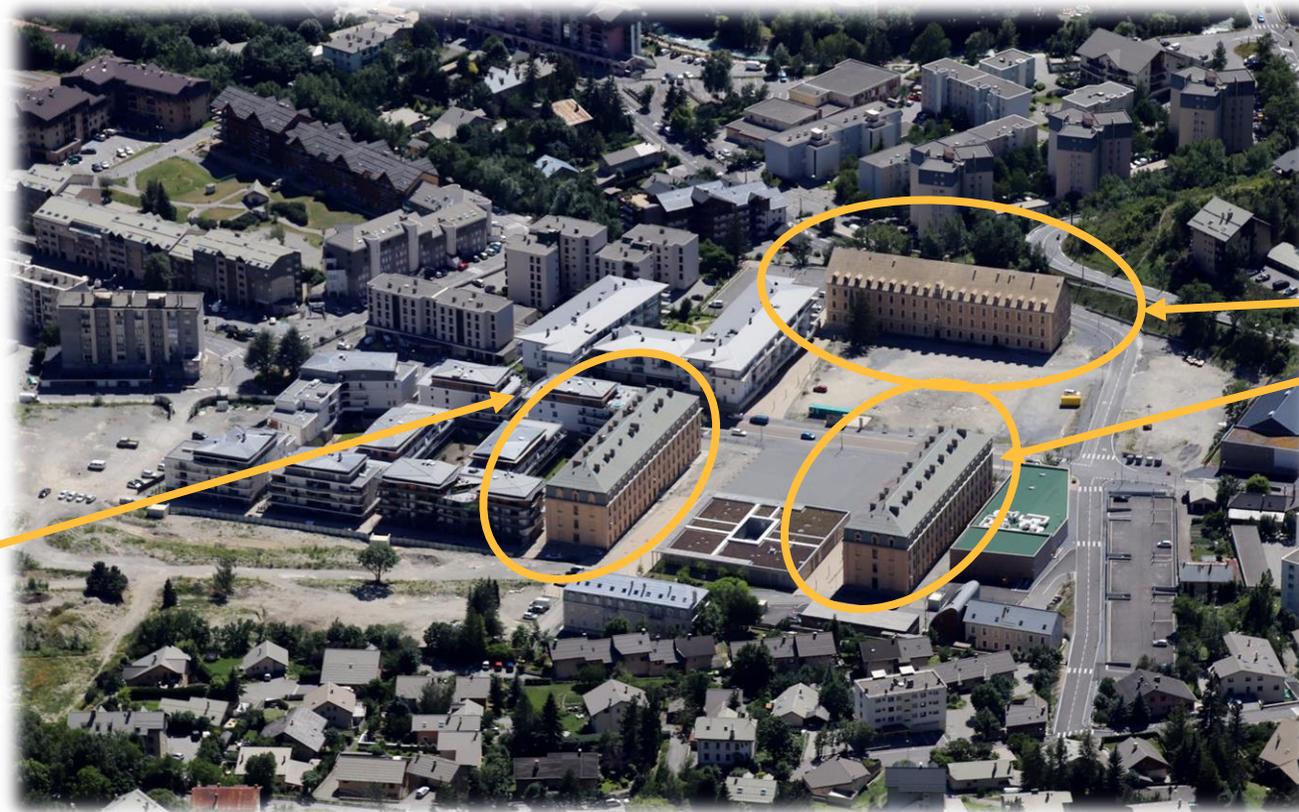
Marseille 15ème - Plateforme Résidence Etudiants (13)
 5 200 m² - 185 logements
 Livraison 4^e Trim 2026

Marseille 15ème - Plateforme Campus (13)
 Campus de 18 000 m²
 Livraison 4 Trim 2026

LES FRICHES, UN GISEMENT COMPLEMENTAIRE BRIANCON et LA PLATEFORME (MARSEILLE)



Briançon : un renouvellement urbain d'envergure

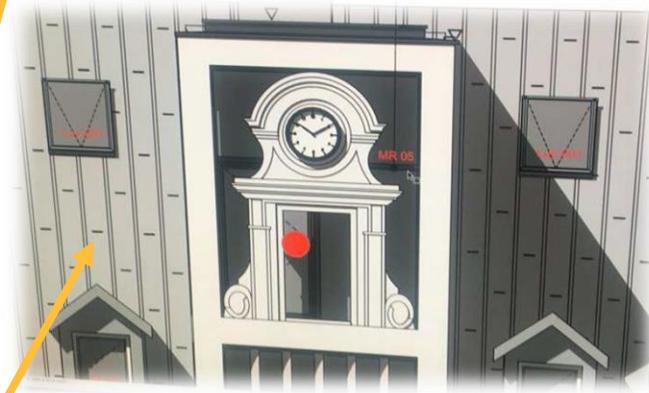


la caserne réhabilitée par la collectivité pour son nouvel hôtel de ville.

Colaud - Caserne réhabilitée par Icade en hôtel 4 étoiles.

Berwick - Caserne réhabilitée par Icade en hôtel 3 étoiles.

Respect de la faune locale,
conservation de l'habitat :
Des nids en façade et toiture



Rénovation du patrimoine existant avec l'horloge, en collaboration avec l'association des horlogers de Briançon pour rénover l'horloge qui ornait ce bâtiment.

La réhabilitation de la caserne Berwick en hôtel 3 étoiles.



La Plateforme

Résidence
Etudiants



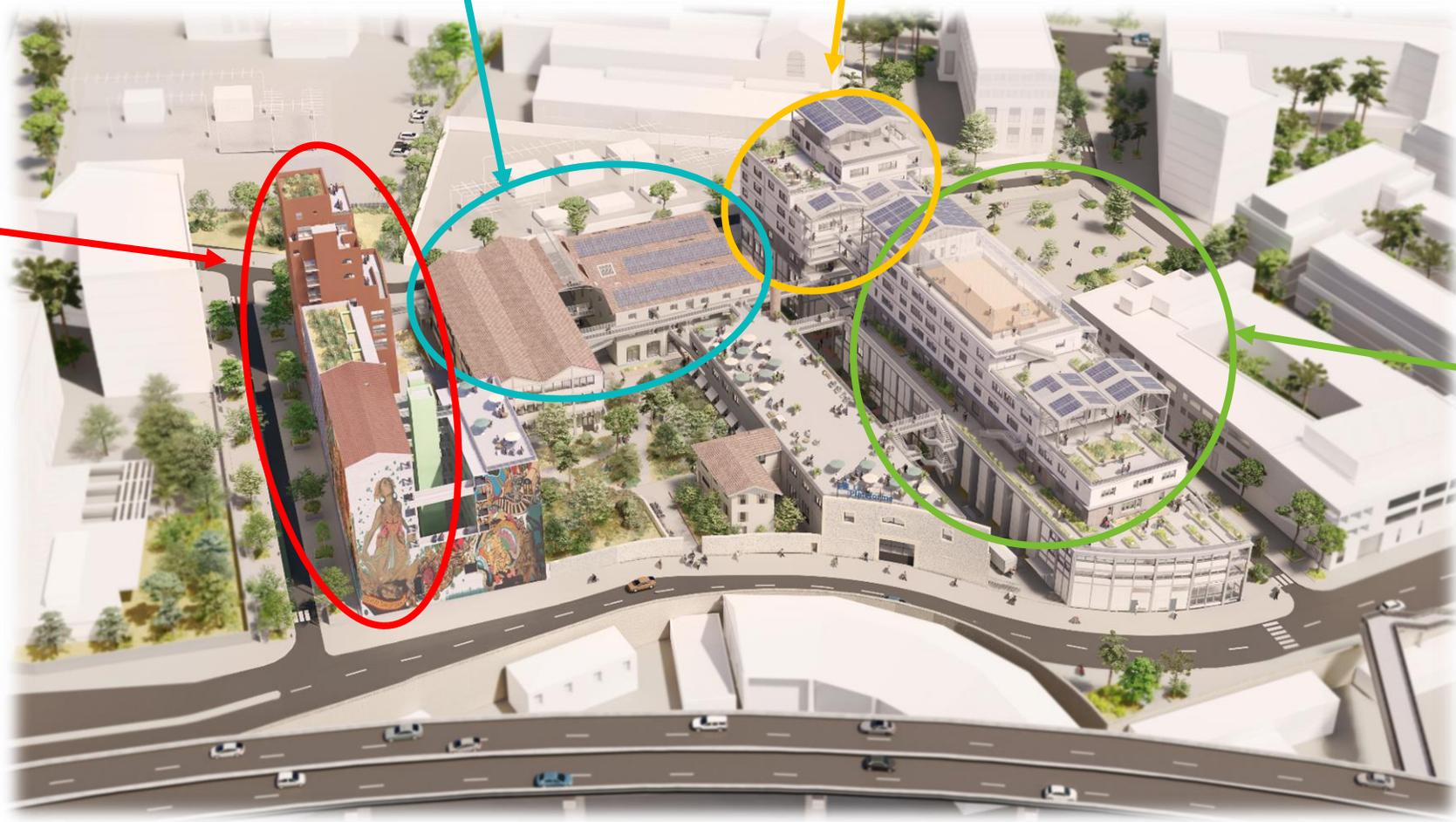
Ecole



Commerces en RDC,
à partir du R+2 : école



Cinéma, Auditorium,
Incubateur,
parking sous sol,
Ecole à partir du R+2



LE CAMPUS DE LA PLATEFORME



Comment reconstruire la ville sur la ville ?

Restaurer la mixité fonctionnelle des entrées de villes

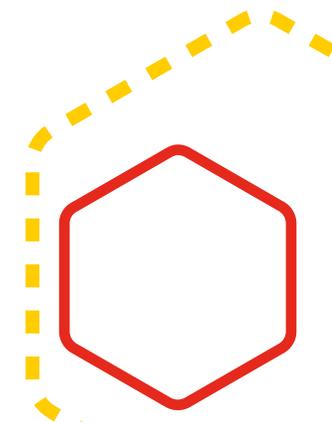
Banque des
Territoires

Olga CHAUFREY

Responsable investissement immobilier / Banque des Territoires

Aymeric de ALEXANDRIS

DG Méditerranée Occitanie / Icade Promotion



Les zones commerciales d'entrée de ville : un constat partagé par tous => Vers une obsolescence programmée et une suroffre commerciale



1
Les zones
commerciales
d'entrée de ville, un
échec...

Urbain et
architectural
écologique

2
Un modèle
économique en
profonde mutation

Une évolution de
l'allocation
budgétaire des
ménages

Un développement
croissant du e-
commerce

3
Un modèle économique
néanmoins résilient

Frugalité du modèle
économique (loyers et
charges)

Ergonomie
pour l'utilisateur

Pourtant :

- **65 % de la population française** vit autour d'une métropole : la « zone commerciale » est de fait déjà une forme de proximité
- **72 % des dépenses des Français** dans le commerce sont réalisées dans ces entrées de ville
- **8 % de taux de vacance** (le plus bas des différents actifs commerciaux)

Les enjeux de la transformation des entrées de ville à l'heure du ZAN et des défis climatiques

1/ Préserver la dynamique économique existante

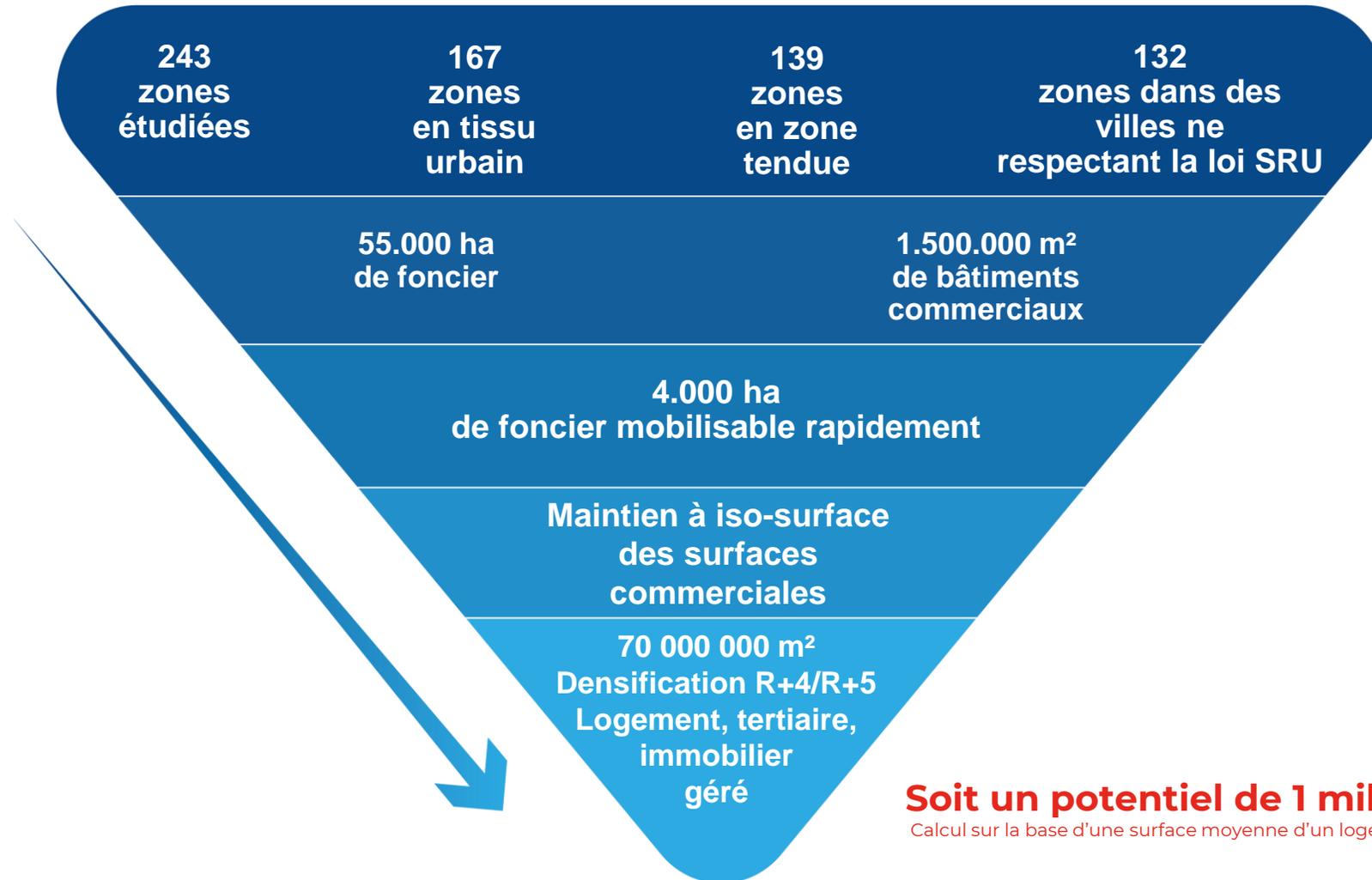
2/ Trouver de nouvelles ressources foncières pour répondre aux besoins de développement des territoires

3/ Intégrer une plus grande mixité de fonctions : logement, équipement, mobilité...

4/ Accélérer la transition écologique de l'ensemble urbain considéré

Entrée de ville : un potentiel chiffré indéniable

Dans les 21 plus grandes aires urbaines françaises

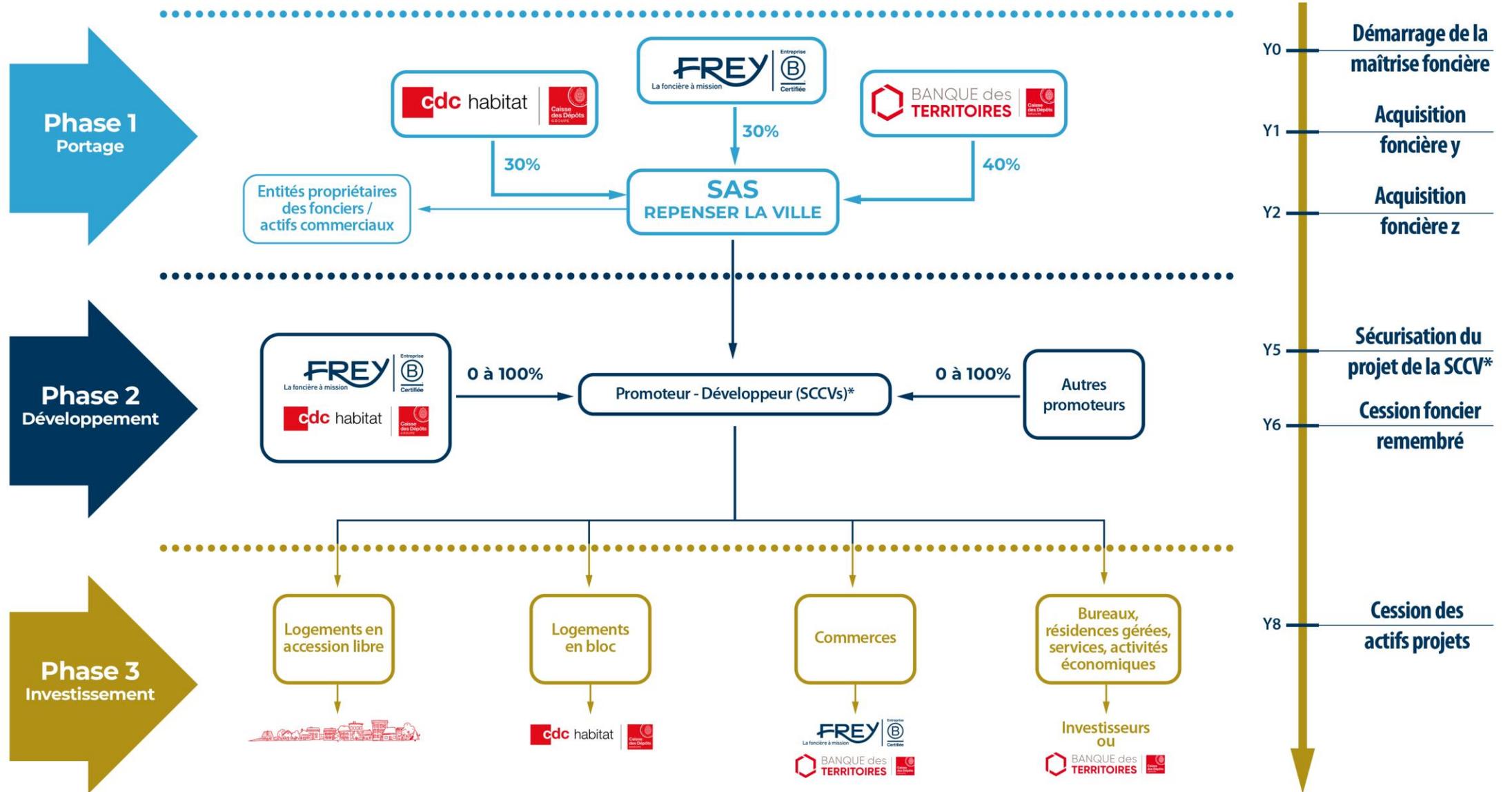


SAS Repenser La Ville => le nouvel outil qui rend possible la transformation des entrées de villes



- Création d'un véhicule de portage foncier d'actifs commerciaux d'une capacité initiale de **200 M€**
- Partenariat d'une **durée de 20 ans**

Une intervention globale garantissant la bonne fin des projets



*SCCV : sociétés civiles immobilières de construction-vente

Les Missions de REPENSER LA VILLE

- **Investir dans la maîtrise foncière**, par l'acquisition d'actifs commerciaux stratégiques au sein de la zone commerciale définie et sur laquelle des transformations urbaines sont envisagées à 4-10 ans par tout moyen. Et ce en complémentarité du travail réalisé par les acteurs publics de l'aménagement.
- **Accompagner dans la durée** le territoire dans l'élaboration de son projet urbain et sa mise en œuvre réglementaire.
- **Négocier, contractualiser et acheter l'ensemble des prestations** nécessaires aux acquisitions et phases de gestion.
- **Gérer les phases transitoires et les baux en place** en particulier en optimisant les recettes locatives à travers une occupation efficiente des locaux.
- **Préparer les phases de transfert** en privilégiant au sein du projet urbain des relocalisations permettant ainsi de transférer les propriétés commerciales et ainsi optimiser le coût final du foncier.
- **Déconstruire, dépolluer et remettre** avant cession à des sociétés civiles immobilières de construction-vente (SCCV) tiers en charge de la mise en œuvre du projet urbain.
- **Céder les fonciers à des SCCVs.**

ENTREES DE VILLES : LE CONSTAT

La périphérie, un espace de choix depuis les années 1970

- Des implantations au gré des **opportunités foncières** et des **prix attractifs**
- Une développement le long **d'axes routier structurants**
- Une expansion indissociable de **l'essor de l'habitat pavillonnaire**
- Un fonctionnement souvent **désorganisé** et un **étalement urbain inévitable**
- **L'hypermarché, un nouveau modèle de consommation** agrégateur d'une offre commerciale diversifiée

Des formes urbaines caractéristiques

- Une **organisation standardisée et monofonctionnelle**, articulée autour du parcours client....
- ...complétée par des **spécificités locales**
- Le règne de **l'espace privé** et de la **Ville franchisée**
- Des zones longtemps **oubliées des politiques publiques** ?

Des perceptions contrastées

- Un modèle de **développement questionné**
- **Ville moche** ou **véritable centralité** ?
- **Nécessité de recréer un imaginaire valorisant** pour ces territoires.



CHIFFRES CLÉS :

- 1500 entrées de villes, soit 500 millions de m² !
- 1 Français sur 2 se sent attaché à un ou plusieurs centres commerciaux.
- Chez les 18 à 24 ans, 7 personnes sur 10 ont une opinion positive de ces lieux.

LES RAISONS DE LA FREQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX

52 %

lieux de balade

38 %

lieux de plaisir

26 %

lieux de liberté

26 %

retrouvailles avec des amis

20 %

ouverture sur le monde

14 %

mixité sociale

12 %

rencontre amoureuse



Des espaces de consommation restant plébiscités

- Des espaces inscrits dans le **quotidien des Français** (3/4 de la consommation)
- Une **vacance commerciale mesurée** et des **dynamiques de fréquentation plutôt stables**
- Une **attractivité qui perdure**



Les zones commerciales en phase de mutation

- Le **commerce en évolution profonde** (tensions inflationnistes, développement de la digitalisation, évolution des comportements d'achat...)
- Des **effets** sur les **formats commerciaux (réduction)**, sur les **typologies de commerce**, et sur **l'armature commerciale** des territoires

Une inscription à l'agenda politique

- AMI « **Un nouvel horizon pour les zones commerciales** » (septembre 2023)
- Annonce des **74 lauréats (mars 2024)**; **26M€** débloqués
- **Réinventer les entrées de ville** sur le long terme

« Ville en Vue », une méthode sur-mesure pour l'ensemble des parties prenantes

Nous imaginons de la **mixité** pour ces nouveaux quartiers :

- ➔ Apporter de la vie au quartier à travers la mixité de programmes et d'usages
- ➔ Redonner toute son importance à l'espace public
- ➔ Renaturer la ville contribuer à l'adaptation aux changements climatiques
- ➔ Renforcer l'attractivité des territoires et améliorer l'offre de services



- 1** **Maîtriser la dureté foncière de ces sites complexes**
 - Outils et méthodes d'analyse de la dureté foncière
 - Mise en place de foncière de redéveloppement avec les partenaires (notamment BDT et CDCH)
- 2** **Accompagner les commerçants dans leur repositionnement**
 - Analyser et anticiper l'évolution des besoins des exploitants commerciaux (réduction de surface, multicanal, mise aux normes environnementales,...)
 - Intégration des enjeux de continuité d'exploitation dans les projets (phasage, logistique,...)
- 3** **Activer les leviers de la requalification urbaine**
 - Créer les conditions de la mixité et renforcer le dynamisme économique
 - Repenser les espaces publics et renaturer à grande échelle
- 4** **Elaborer les outils adaptés et adapter nos stratégies d'investissement**
 - Permettre l'analyse d'un nombre important de sites potentiels
 - Afin de modéliser les impacts financiers du projet sur l'ensemble des acteurs (collectivités, propriétaires, exploitants, opérateurs,...)

« Ville en Vue », ICADE PROMOTION et LE GROUPE CASINO, PARTENAIRES



- 11 sites cédés par CASINO à ICADE sur le territoire national,
- le désendettement du Groupe CASINO tout en accélérant des opportunités d'expansion,
- Un projet ReShape pour ICADE
- Un potentiel de 3 500 logements, et de 50 000m² de surfaces de commerces
 - un objectif ambitieux de renaturation.
- Un exemple concret à venir sur le territoire marseillais,
- Un partenariat en cours d'écriture avec CDC Habitat



ATELIER SOBRIETE FONCIERE

Vos contacts

06 février 2025

Grotte Cosquer

Sarah Brenac – EGIS : sarah.brenac@egis-group.com

Stéphanie Beraud-Guenard – SCET : stephanie.beraud-guenard@scet.fr

Alexis Rouque – BDT : alexis.rouque@caissedesdepots.fr

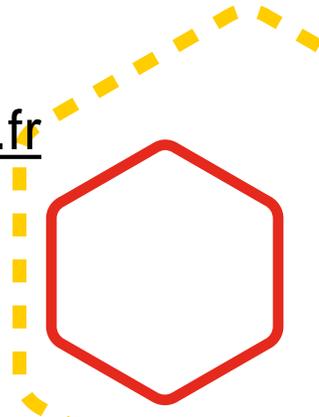
Caroline Folliet – CDC Bio : caroline.folliet@cdc-biodiversite.fr

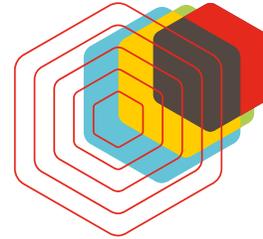
Pierre Fournon – CDC Habitat : pierre.fournon@cdc-habitat.fr

Elise Loliée – ADOMA : elise.loliee@adoma.cdc-habitat.fr

Aymeric de Alexandris – Icade Promotion : aymeric.de-alexandris@icade.fr

Olga Chaufray – BDT : olga.chaufray@caissedesdepots.fr





SYNERGIE.S

Nos forces en action
sur tous les territoires

06/02/2025

Merci !

