



L'OPERATION MONTPELLIER GRAND CŒUR

ADAPTER LA VILLE D'HIER AUX ATTENTES DES URBAINS D'AUJOURD'HUI

- rendre le centre ville disponible, utile et accessible à l'ensemble des habitants de l'agglomération.
- rendre le centre ville agréable et confortable pour ceux qui y résident et pour lui permettre d'accueillir de nouveaux habitants

LOGEMENT réactiver et diversifier le marché du logement par la réhabilitation du parc de logements inconfortables ou insalubres, par des constructions neuves et par la remise sur le marché de locaux vacants

COMMERCE vitaliser le commerce et l'artisanat, avec notamment le renforcement et l'adaptation de l'offre immobilière dans ce domaine

CADRE DE VIE répondre à la demande des habitants pour un cadre de vie de qualité, durable et attractif grâce à la création d'équipements de proximité, l'aménagement d'espaces publics et la mise en valeur du patrimoine

Requalifier le bâti dégradé et inadapté
tout en préservant et mettant en valeur le patrimoine ancien



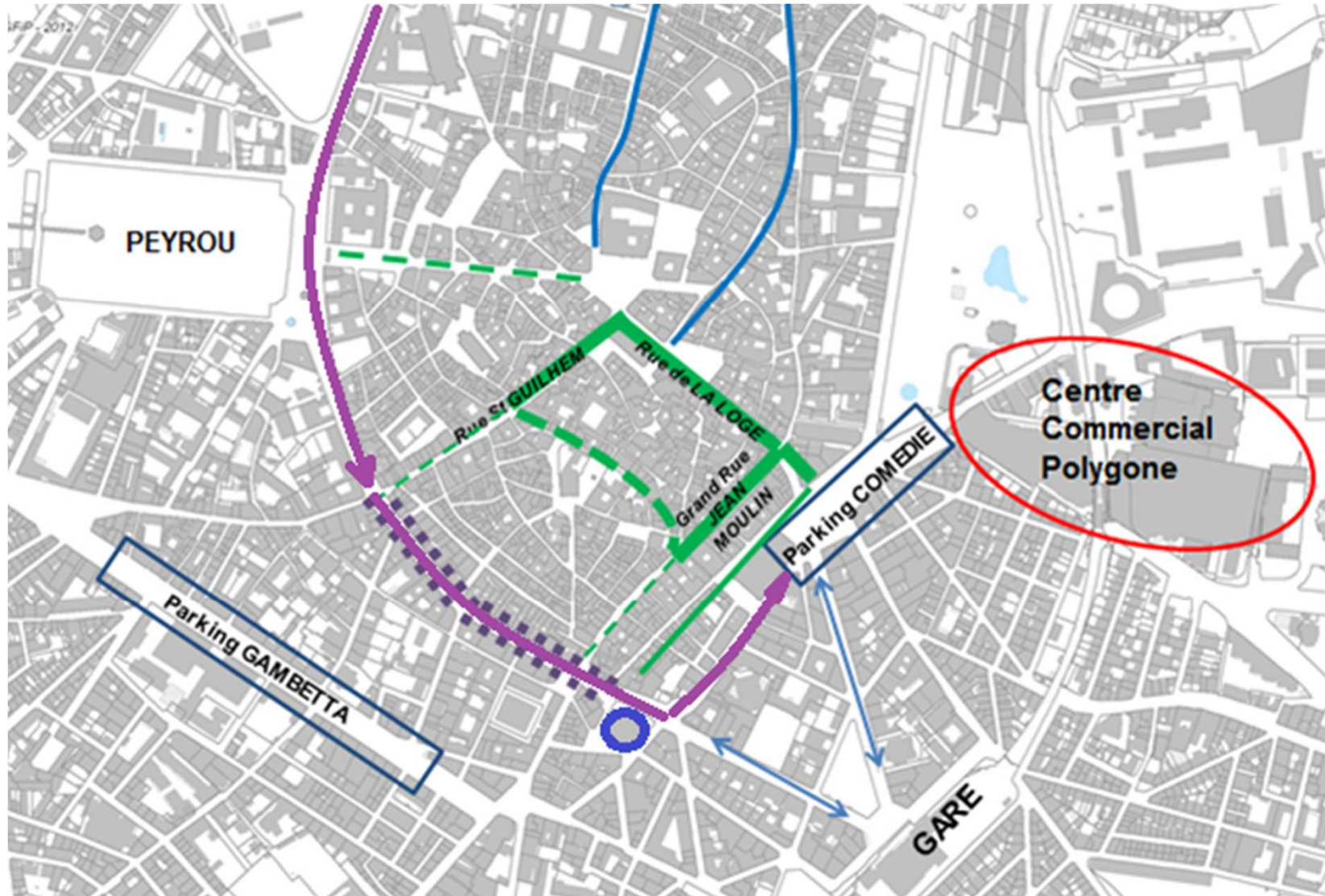


Revitalisation commerciale du centre ancien de Montpellier



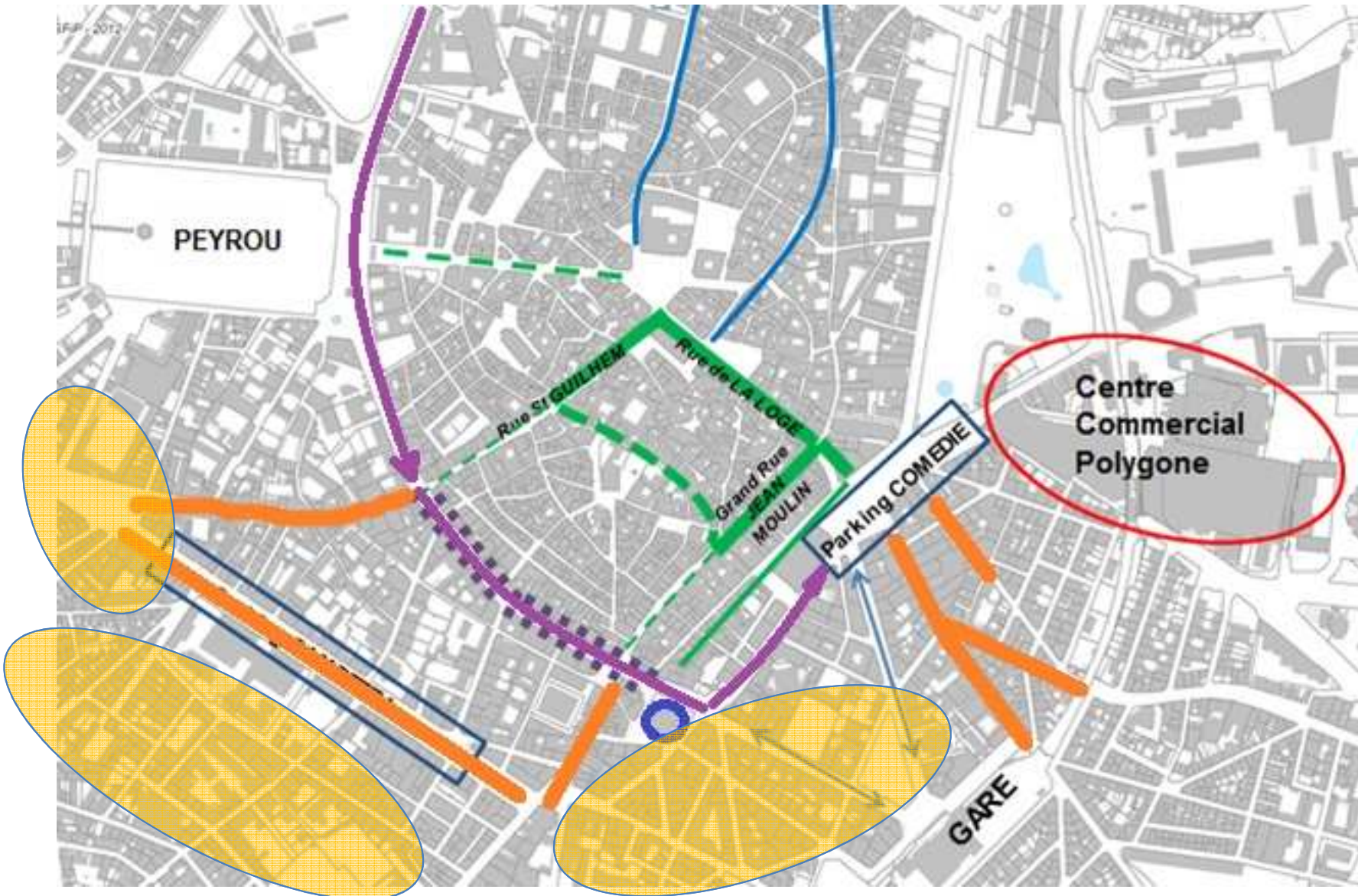


Un cœur marchand « étriqué » Causes

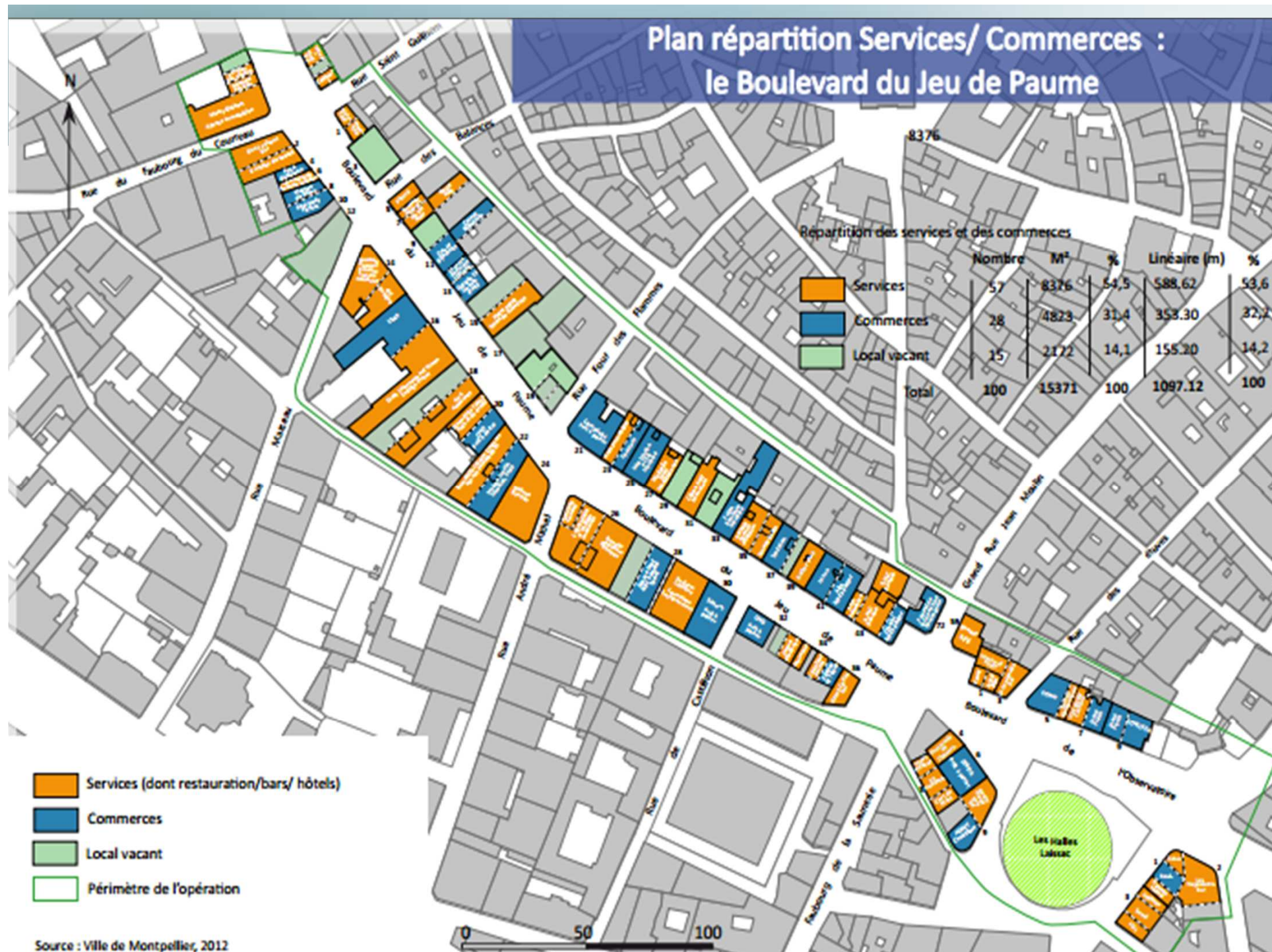




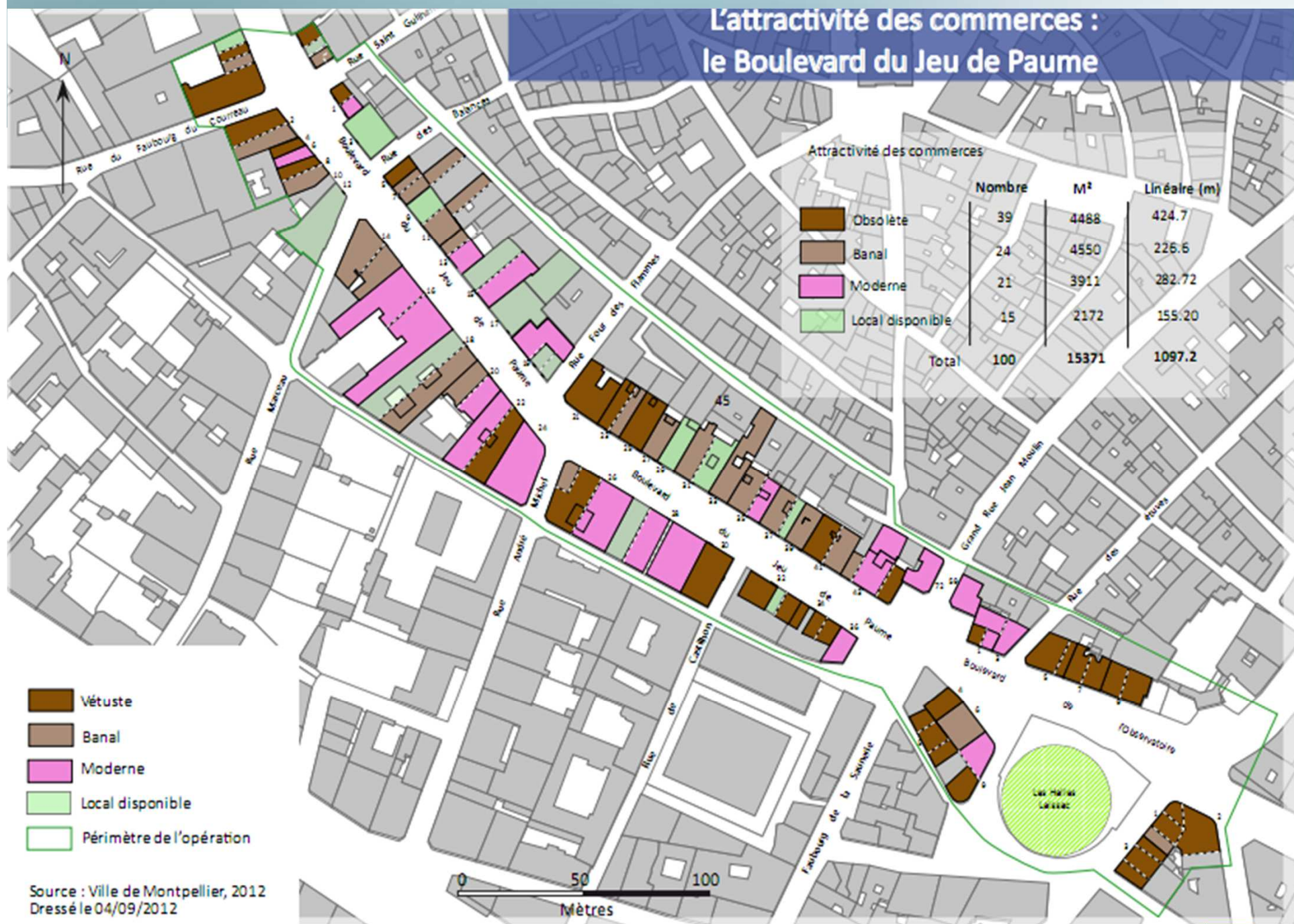
Un cœur marchand « étriqué » Conséquences



Plan répartition Services/ Commerces : le Boulevard du Jeu de Paume



L'attractivité des commerces : le Boulevard du Jeu de Paume



Source : Ville de Montpellier, 2012
Dressé le 04/09/2012





Mise en place d'une stratégie globale

Nécessité de disposer d'une stratégie globale d'actions cohérentes:

- **Sur le logement**
- **Sur le cadre de vie**
- **Et bien entendu sur le commerce:**
 - Accessibilité** (voitures, Trams...)
 - Lisibilité** (perception de l'offre, thématique...)
 - Attractivité** (qualité, nouveauté de l'offre, qualité des devantures, confort de déambulation...)





EXEMPLE DU BOULEVARD DU JEU DE PAUME

Ensemble d'actions cohérentes

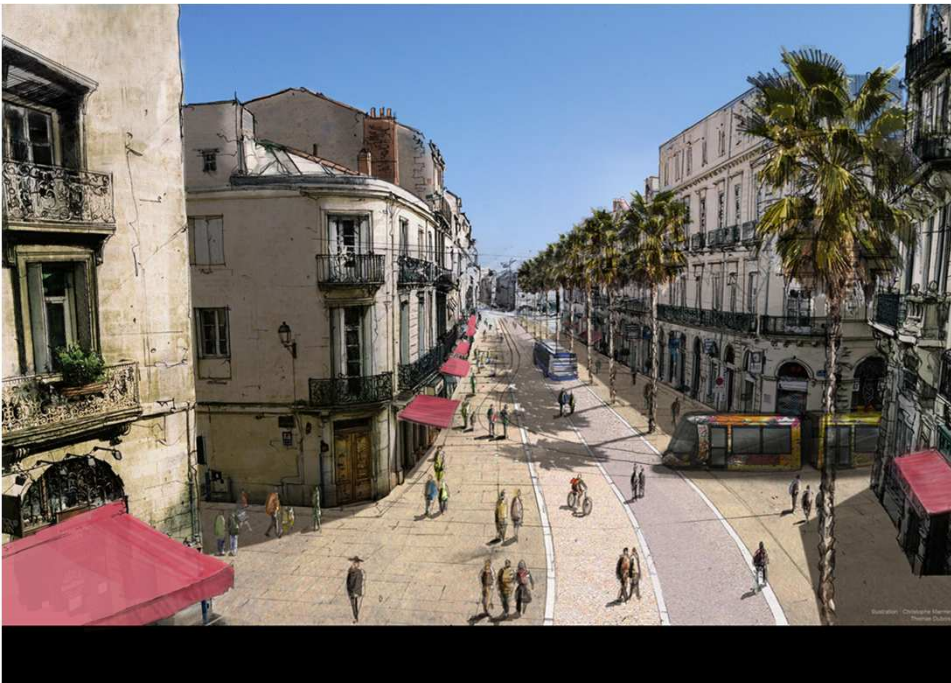


- Au-delà de la nécessité de revitaliser le commerce du centre-ville, l'opération du boulevard du Jeu de Paume a un rôle déterminant pour :
- « connecter » les différentes polarités commerciales (existantes et à venir) afin de leur donner complémentarité, dynamique et cohérence,
 - ouvrir, « recoudre » l'Ecusson aux zones d'enjeux urbains que sont notamment les quartiers Figuerolles/Gambetta, Clemenceau ou Nouveau St Roch
 - favoriser l'accessibilité à ces secteurs (parkings Gambetta et Nouveau St Roch, Tramways L3, 4 et future L5)
 - améliorer la qualité et l'attractivité des cheminements commerciaux entre les Faubourgs et l'Ecusson
 - donner de l' « espace » pour le développement du cœur marchand

C'est le « chaînon » indispensable à la bonne lisibilité du périmètre « élargi » du futur centre-ville.



- Néanmoins, pour réussir ce pari:
 - *Mettre en place un plan de merchandising adapté*
 - Rechercher la complémentarité plutôt que la concurrence
 - Installer des marques ou des commerces à forte notoriété dans un positionnement «moyen/haut de gamme », mais surtout «différenciant», ou « de belle renommée » plutôt que des grandes enseignes.



- *Réduire le nombre d'établissements créant peu de flux*
- *Donner à ce lieu une identité: créer une image, un style, une adresse...*





Activités existantes cohérentes avec le plan merchandising (21)





Outils à disposition

■ Acquisition de murs commerciaux

- *Négociation amiable (prospection, approche directe, professionnels de l'immobilier...)*
- *Exercice du Droit de Prémption Urbain*

La propriété permet d'agir pour faciliter les transferts, pour négocier un départ lors du renouvellement, de maîtriser le plan merchandising puis la recommercialisation, de faire évoluer les valeurs locatives, d'intervenir sur les devantures...

Valorisation à terme des investissements réalisés, perception des recettes locatives.

Nécessité de maîtriser la réglementation des baux commerciaux, la valorisation des murs commerciaux, des fonds de commerce /droit au bail et la gestion des locaux (renouvellement, éviction, résiliation, déspecialisation, agrément...)





Outils à disposition

- **Acquisition de droits au bail en complément des murs acquis**
 - *Négociation amiable (prospection, approche directe, professionnels de l'immobilier...)*
 - *Exercice du Droit de Prémption commerciale*

Dispositif complémentaire nécessaire pour disposer d'un « volume » suffisant de M² pour faire effet de levier sur la commercialité.

Permet d'éviter des implantations sauvages non définies par le plan merchandising.

Permet d'affirmer la volonté publique tant à l'égard des commerces en place qu'à l'encontre des enseignes recherchées.

Valorisation faible voire nulle des investissements réalisés, paiement des loyers.

Nécessité de maîtriser la valorisation des fonds de commerce /droit au bail et la réglementation spécifique (renouvellement, éviction, résiliation, déspecialisation, agrément...) et la recommercialisation.





Outils à disposition

- **Mise en place et application du Droit de Préemption commerciale**
 - **Périmètre**
 - **Fonctionnement**
 - **Limites**
 - **utilisation**





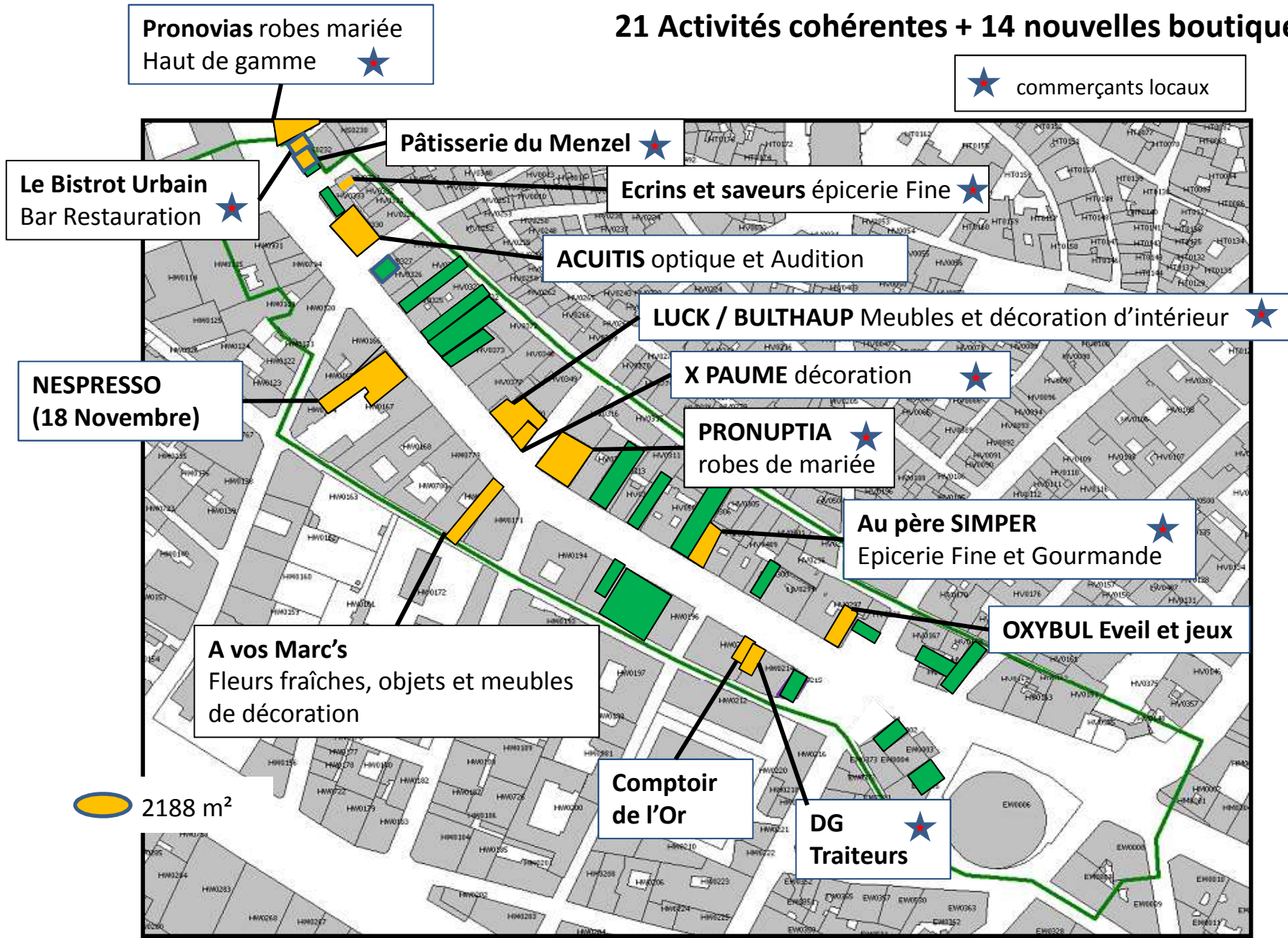
RECOMMERCIALISATION BOULEVARD DU JEU DE PAUME



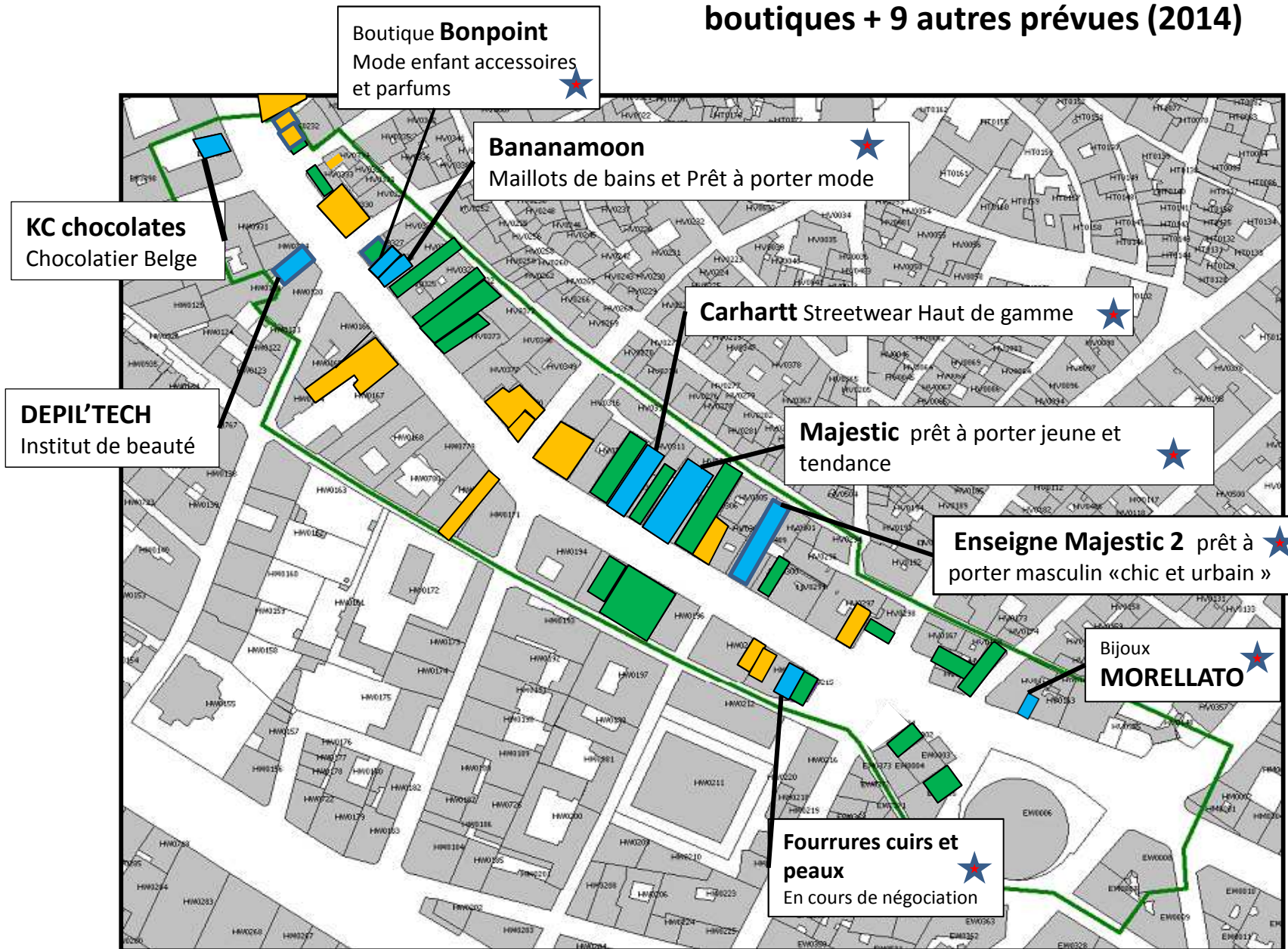
Activités existantes cohérentes avec le plan merchandising (21)







21 Activités cohérentes + 14 nouvelles boutiques




21 Activités cohérentes + 14 nouvelles boutiques + 9 autres prévues (2014)



Prospects avancés

-  21 Activités existantes cohérentes avec plan merchandising (2500 m²)
-  14 nouvelles boutiques ouvertes (2188 m²)
-  9 autres ouvertures prévues 2014 (1850 m²)
-  Prospects avancés (négociation en cours)



 Locaux disponibles en cours de commercialisation.
NB: d'autres locaux, (non indiqués) sont également en cours de commercialisation par les exploitants actuels.





Acquisition et restructuration de locaux artisanaux en tissu ancien - PRU Centre

Programme:

- Quartier Figuerolles: à l'échelle de toute une rue
Rue du Général Vincent
- Quartier Ecusson: autour d'un circuit – Partie Nord





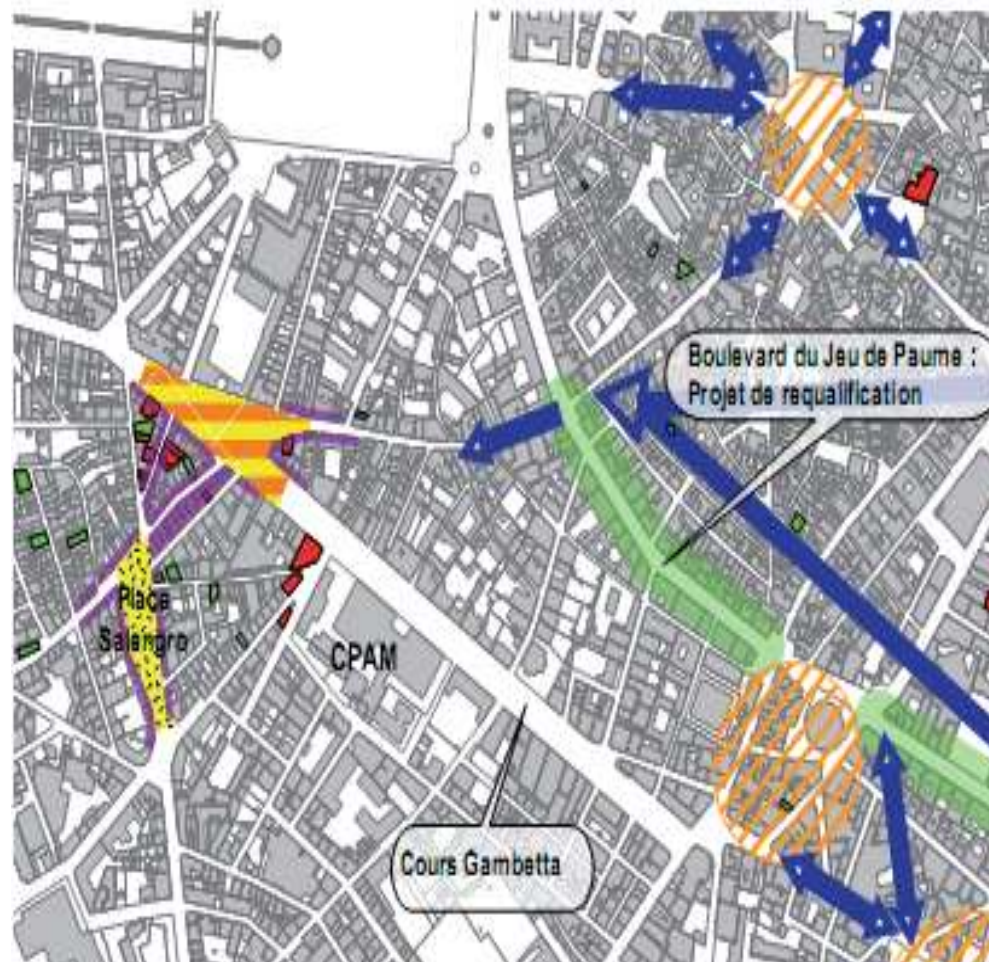
Objectifs

- Recréer une activité économique par une offre commerciale artisanale (commerce- atelier) à l'échelle des deux secteurs d'intervention évoqués
- Remettre « en marche » 7 locaux en intervenant sur toute une rue dans le quartier de Figuerolles
- Remettre « en marche » 7 premiers locaux sur le nord Ecusson par la création d'un circuit artisan et touristique.
Par le biais d'une restructuration des rez-de-chaussée pour un retour à l'usage d'origine (échope, atelier-commerce)



1 - Quartier Figuerolles

La stratégie d'intervention à l'échelle du quartier de Figuerolles

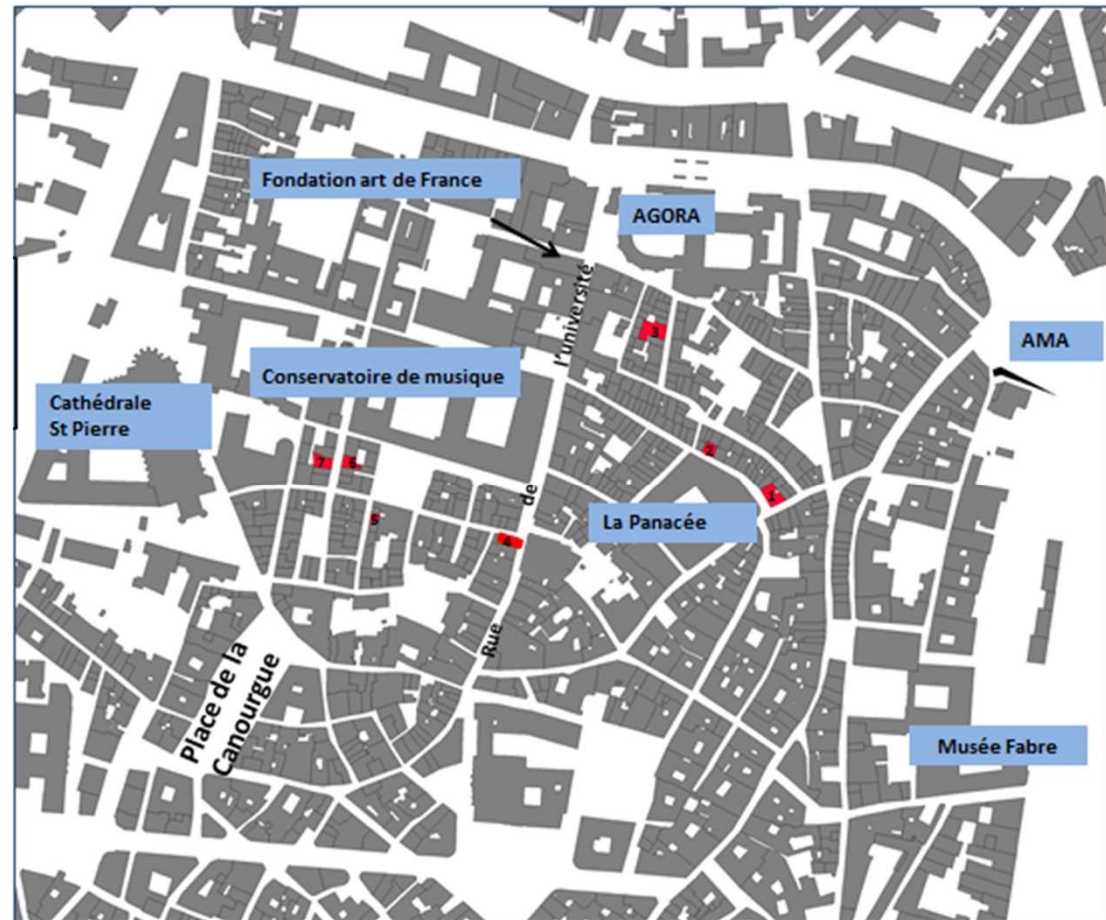


Absence de commerces sur la rue Général Vincent – Projet de création d'une rue thématique d'atelier/commerces en pieds d'immeuble

2 - Ecusson Nord

Circuit des métiers d'art

La stratégie d'intervention au cœur du cœur historique



Circuits des métiers d'art

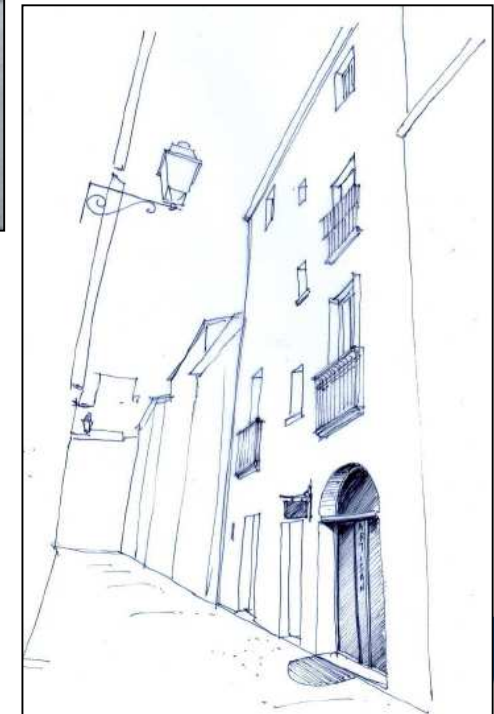
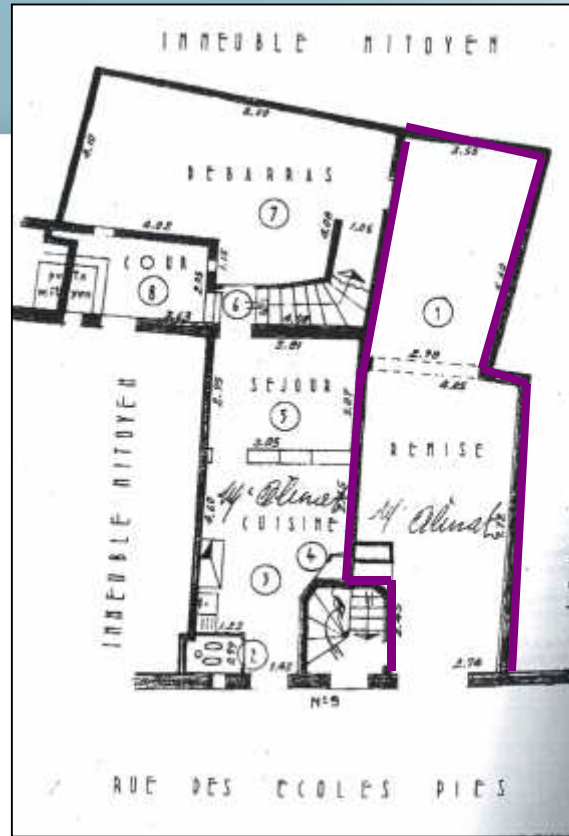
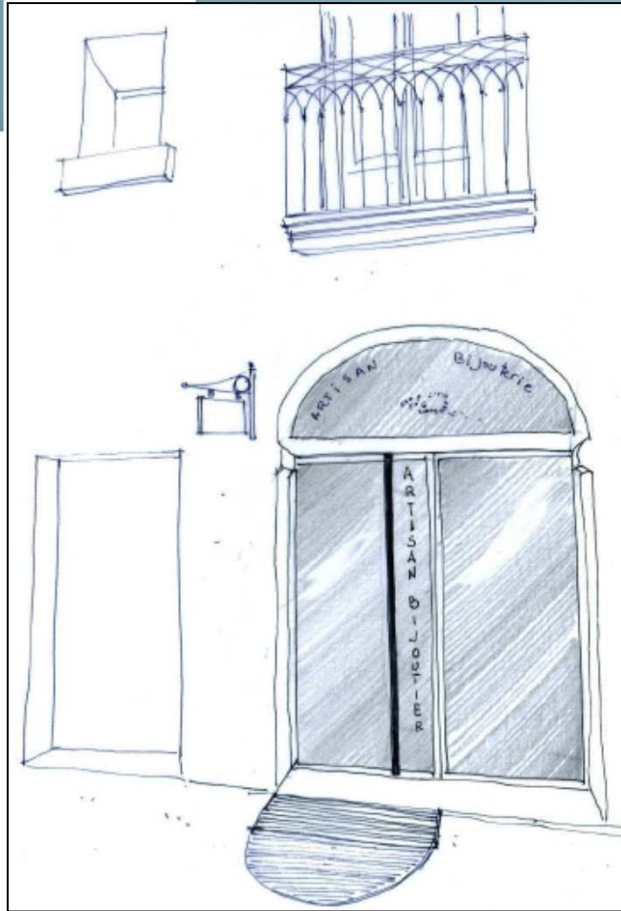
Secteur principalement Résidentiel et universitaire - Réintroduction d'une économie artisanale

9 rue Ecoles Pies
Etat actuel - Copropriété

SURFACE : 48.40 m²

USAGE : Magasin





Projet vitrine

8 rue Ecole de Pharmacie
Etat actuel - Copropriété

SURFACE : 19.50 m²

USAGE : magasin





Projet vitrine





Montage

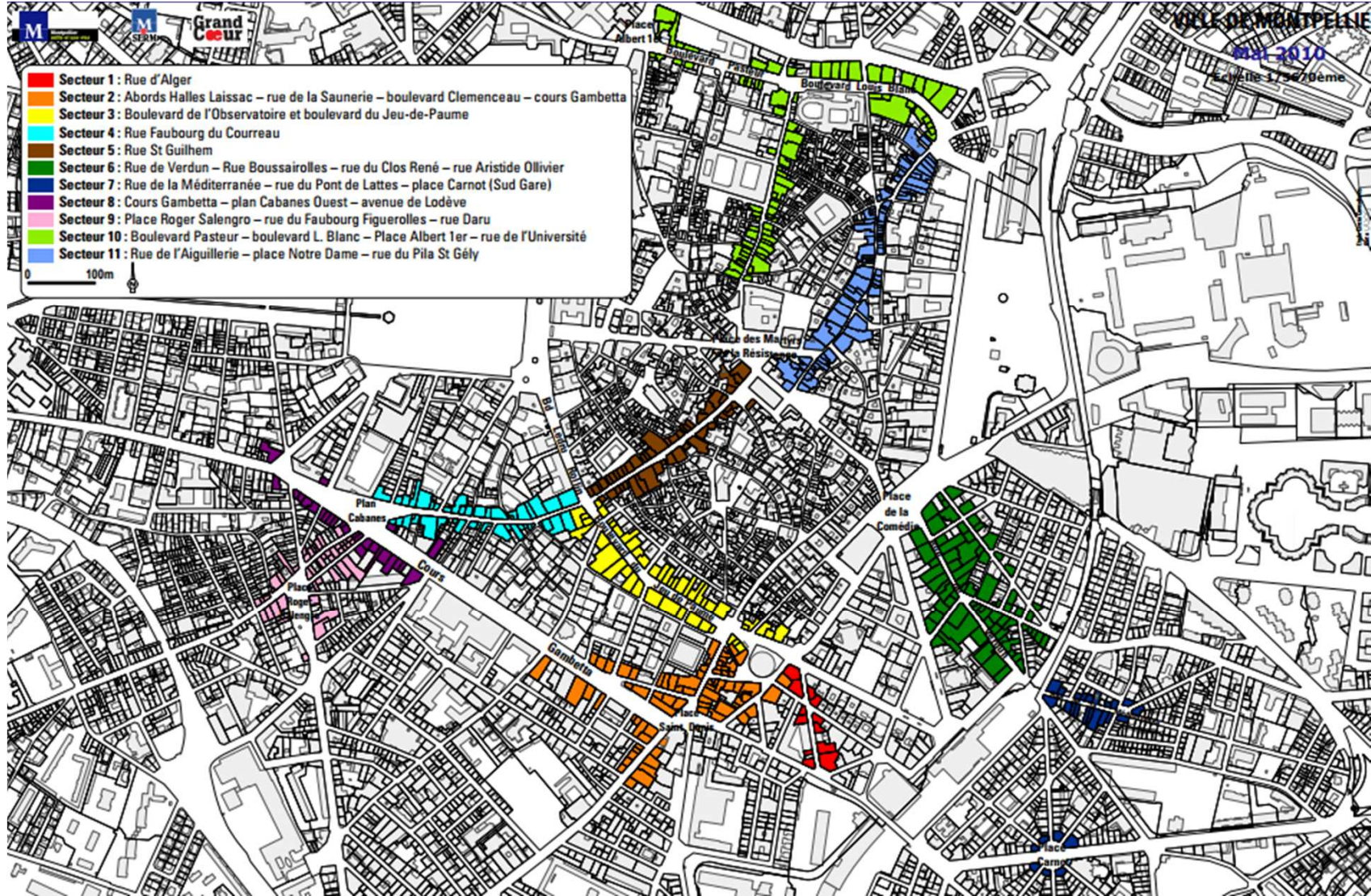
- Aménageur réalisant les acquisitions, les travaux, la commercialisation et la gestion des locaux
- Période de portage permettant la maturation des activités artisanales avant leur retour dans le secteur privé
- Revente des locaux à un prix permettant un effort de remboursement comparable au niveau des loyers pratiqués pendant la période de portage





Actions en « diffus »
sur axes stratégiques
identifiés





- Acquisition murs
- Recommercialisation (vente ou location) après travaux ou avec cahier des charges
- Portage (recettes locatives)
- Revente (investisseurs ou exploitants) avec agrément obligatoire si cession ou relocation.









La rue du Faubourg du Courreau

Rue du Faubourg du Courreau



Montpellier Agglo



SIG Montpellier Agglomération - Document non contractuel sans valeur juridique.

Légende

- limite ne formant pas
- parapet ou aqueduc
- tunnel
- cimetière
- piscine
- Voie Privée
- Subdivisions fiscales
- D
- L
- Parcelles
- Réseaux hydrograph
- Parcelles rejetées
- Bâtiment dur
- Bâtiment léger
- Communes