

Rez-de-Ville, une foncière pour éveiller les rez-de- chaussée



Les éditions Paris Sud Aménagement



ParisSudam, pour éveiller
les rez-de-chaussée

Changer la ville

Engagé auprès des collectivités pour la préservation et le renforcement de l'offre commerciale en pied d'immeuble dans les centres-villes, ParisSudam a créé Rez-de-ville, pour accompagner les rez-de-chaussée actifs.



Rez-de-ville est un porteur d'actif

immobilier. Sa vocation est de répondre aux projets des collectivités locales.

Rez-de-ville a ainsi pour objet d'acquérir, de transformer, de gérer et d'animer des locaux commerciaux et d'activité dans le but de dynamiser et consolider l'offre de commerces et services de proximité.

Avec Rez-de-Ville, ParisSudam a conçu un outil de développement urbain pour rendre la ville heureuse, et maîtriser jusqu'au bout la fabrication de la ville, pour éveiller et dynamiser les rez-de-chaussée.



Diversité et cohérence

À l'échelle des territoires, la maîtrise du commerce est un exercice complexe. Les implantations commerciales sont parfois subies.

Les pieds d'immeubles en ville sont souvent maîtrisés par des investisseurs, dont l'objectif est d'obtenir une rentabilité rapide, qui entraîne des loyers élevés.

Ce système présente l'inconvénient de générer une certaine monotonie dans les activités commerciales des cœurs de ville, avec une sur-représentation d'activités en capacité de payer des loyers importants (agences bancaires, assurances, grandes enseignes, etc.)

au détriment des petits commerces qui, dans leurs modèles économiques, ne peuvent assumer les mêmes loyers.

Il s'agit de réunir les conditions pour offrir une diversité et une complémentarité dans les commerces implantés au cœur des quartiers.

Cela passe notamment par un système de péréquation, en adaptant les niveaux de loyers aux activités implantées (en accompagnant les activités plus fragiles par des loyers plus bas pour les pérenniser, et en pratiquant des loyers de marché pour les activités en mesure de les assumer).).

Rez-de-Ville, filiale de Parisudam, porte l'intérêt général. Nous sommes l'interlocuteur légitime et approprié pour créer à la fois de la cohérence et de la diversité dans le parcours commercial et le développement de services au sein des territoires où nous intervenons.



Principaux objectifs

- **Assurer la mutation et l'évolution de l'offre commerciale** de quartiers existants, notamment ceux qui pâtissent d'une perte d'attractivité et dont l'organisation est devenue parfois inadaptée.
- **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.**
- **Structurer l'intervention** sur les commerces en cohérence avec la politique urbaine.
- **Utiliser la disparité de rendement** des opérations envisagées pour profiter d'une péréquation au profit de sites difficiles.



Un secteur d'activité en profonde mutation

Depuis plusieurs années, les commerces désertent les centres-villes, en s'externalisant à l'entrée des villes, voire en périphérie.

L'objectif de Rez-de-ville est d'offrir aux territoires des loyers attractifs tant pour des commerces que pour des activités, afin d'enrichir la cité. Nous voulons que les habitants se sentent bien dans leur ville, qu'ils aient envie d'y rester et s'y investissent, de manière associative, sportive, culturelle... Qu'ils consomment mais aussi qu'ils créent du lien pour inventer et développer leur ville.

Pour que vivent les bouchers, les boulangers, les libraires, mais aussi les commerces de demain, PariSudam développe la commercialité, réduit la vacance, impulse une offre plus attractive, assure un cadre pérenne à l'activité commerciale.

Le commerce est un secteur d'activité en profonde mutation : le changement des modes de consommation, l'impact de la digitalisation et l'intensification de la concurrence sont les principaux moteurs de cette transformation. Dans ce contexte, la bonne évolution des commerces est intimement liée à des facteurs externes. Cela passe parfois par une maîtrise des rez-de-chaussée dans une perspective d'intérêt général et non pas seulement de rentabilité financière.

Faire émerger de nouveaux commerçants

Une structure comme Rez-de-ville a également pour objectif de préfigurer le commerce de demain, alliant convivialité et service, des lieux de rendez-vous où l'achat ne sera peut-être plus la seule finalité. Nous portons l'ambition de faire ainsi émerger de nouveaux commerçants pour permettre l'animation de la ville, des espaces publics.

Nous portons également des locaux destinés à accueillir des professions médicales. Ces projets, portés et accompagnés d'un bout à l'autre par Rez-de-Ville ont pour objectif de faciliter les implantations de maisons de santé dans les territoires en tension.

Ainsi, Rez-de-ville a installé une maison de santé à Massy Opéra et prévoit de louer des pieds d'immeubles pour implanter en ville de «l'activité propre». Par exemple, le quartier d'Atlantis compte une activité d'informatique quantique, des entreprises comme Safran qui réalise des boîtes noires, Exotrail qui produit des micro-robots pour satellites... Des activités non polluantes, qui ont toute leur place en ville, et permettent une animation au sein des quartiers mixtes, favorisant en outre le fonctionnement du tissu commercial.

Porteur d'actifs, Rez-de-ville pourrait à terme se transformer en animateur, en gestionnaire de quartier, afin de créer des synergies entre commerçants et habitants au-dessus, d'organiser des événements et donc d'enrichir le dynamisme du quartier.

« Nous créons un écosystème pour que les gens viennent dans un quartier et aient envie d'y rester »

Rencontre avec Marie Krier, directrice de la stratégie et de l'attractivité

QUEL EST L'OBJECTIF DE REZ-DE-VILLE ?

Marie Krier : L'objectif n'est pas d'acquérir des terrains stratégiques, mais des locaux destinés à garantir une animation des rez-de-chaussée, et participer ainsi à la redynamisation des territoires, tant sur le volet commercial que sur le volet des services. D'ailleurs, la première acquisition de Rez-de-ville a permis l'implantation d'une maison de santé et, bien sûr, des locaux commerciaux.

DANS QUEL BUT ?

M. K. : L'idée est d'acheter les locaux, réaliser les travaux s'il le faut, procéder à des aménagements intérieurs sur-mesure... Par exemple, si nous sommes propriétaires de trois petites boutiques adjacentes, nous pouvons les réunir en un grand local, afin d'accueillir certaines activités qui manquent dans les environs et qui ont besoin d'espace. Puis, il s'agit de les louer de manière à répondre à la commande politique, qui consiste à entretenir, rendre plus dynamique, développer le commerce de proximité. L'âme d'une ville, ce sont les commerces, le fait que l'on trouve tous les services à proximité...

Quand on marche sur les trottoirs, il est plus agréable de voir de belles vitrines. Il n'y a rien de pire que de se trouver devant un rideau de fer ou une vitrine vide où il est inscrit "À louer".

EST-CE QUE VOUS CHOISISSEZ LES LOCATAIRES ?

M. K. : Oui, et pas seulement en signant un bail. Mais en configurant les commerces pour pouvoir attirer des porteurs de projets. Si vous voulez une boulangerie, il faut un minimum de surface, de visibilité, un endroit passant, où il y a des habitants, au cœur d'un quartier, sur un lieu de passage... Les conditions sont déterminantes. Une fois que l'on a réalisé les locaux, nous choisissons ce qui est mieux pour le quartier et favorisons la diversité, pas seulement les banques, les opticiens et les assureurs. L'objectif, c'est d'avoir une influence sur la diversité des commerces, sur l'offre en elle-même. Tout cela est un cercle vertueux, si vous avez une multiplicité de commerces, bien situés, les habitants sont contents, ils restent dans leurs quartiers. Tout cela prend de la valeur et crée un cadre agréable pour les habitants. Il faut travailler sur une péréquation entre les locaux. Pour pratiquer des loyers un peu en dessous du marché à un endroit, il faut être capable de générer des loyers confortables à un autre. Pour que le modèle fonctionne, il faut en avoir beaucoup et obtenir un équilibre avec les actifs.

AVEC REZ-DE-VILLE, VOUS FAÇONNEZ DONC LA VILLE ?

M. K. : Nous créons un écosystème pour que les gens viennent dans un quartier et aient envie d'y rester. C'est au-delà de l'aménagement. Quand on négocie un bail avec des médecins, ce n'est pas de l'aménagement. Construire la ville nécessite maintenant d'avoir des leviers en amont et en aval de l'aménagement.

VOTRE PREMIER ACHAT SE SITUE AU CŒUR DE MASSY OPÉRA ?

M. K. : Nous avons racheté une ancienne agence d'architectes de 400 m² pour en faire une maison de santé. Notre plan de financement nous permet de pratiquer un loyer adapté à une maison de santé, en intégrant le coût des travaux. La maison de santé de Massy Opéra a ouvert ses portes en mai 2021.

De plus, cette maison de santé est un dispositif qui permet de pérenniser l'offre de médecine libérale au plus près des habitants. Car en cas de départ à la retraite d'un médecin ou s'il trouve un loyer moins cher ailleurs, un désert médical peut se créer.

QUELS SONT VOS AUTRES ACTIFS ET VOS PERSPECTIVES ?

M. K. : Nous avons également acquis quatre locaux commerciaux dans le nouveau quartier de Vilgénis à Massy, permettant d'assurer une offre aux nouveaux habitants qui s'installent. D'une manière générale, nous portons une approche globale qui nous permet de garantir la qualité des commerces et services qui s'implanteront sur nos projets. Sur des quartiers plus anciens, nous observons par exemple des commerces de bouche de qualité un peu précaires, avec parfois des locaux exigus, peu adaptés. Nous nous donnons les moyens d'intervenir, trouver d'autres occupants, agrandir certaines boutiques, les rendre plus modernes pour une activité commerciale.

VOUS AVEZ D'AUTRES PROJETS ?

M. K. : Nous voudrions avoir une influence sur les rez-de-chaussée commerciaux, sur l'animation de la ville, sur l'offre commerciale sans être propriétaire des locaux, mais en étant gestionnaire pour le compte du propriétaire. Et être capables de dire au propriétaire de locaux commerciaux que nous allons les gérer en assurant tel niveau de loyer, nous substituer à lui sur le choix des locataires... L'animation de la ville passe aussi du contenant au contenu. Nous imaginons devenir un gestionnaire de quartier pour entretenir et animer des espaces publics. Créer de l'animation avec des commerces de proximité, c'est peut-être aussi les fédérer entre eux et les faire sortir sur l'espace public, avec des terrasses, des dégustations, des événements qui enrichissent le dynamisme du quartier... Les aider à se moderniser, à faire évoluer leurs moyens de communication, à être présents sur internet...

Nous allons intervenir, trouver d'autres occupants, agrandir certaines boutiques, les rendre plus attractifs pour une activité commerciale.



UNE MAISON DE SANTÉ À MASSY OPÉRA

La première acquisition de Rez-de-ville est un local de 400 m² sur la place de France, qui a ouvert ses portes en mai 2021 en une maison de santé pluri-professionnelle.

Installée au cœur du quartier Massy-Opéra, en fort renouvellement avec la réalisation en cours de la ZAC Franciades-Opéra et l'arrivée prochaine d'une station du Grand Paris Express et des réserves du Centre Pompidou, cette maison de santé rassemble une équipe d'une quinzaine de médecins généralistes et divers autres professionnels de santé (infirmières, sage-femme, psychologue...). Son ouverture répond à la nécessité de consolider l'offre

de soins sur le territoire et de proposer à la population une prise en charge renforcée des maladies respiratoires chroniques telles que l'asthme et la BPCO, l'obésité, les troubles psychologiques des personnes défavorisées et l'ensemble des questions de périnatalité.

Avec l'équipe de maîtrise d'œuvre composée de RectoVerso Architectes et Scoping, le choix a été fait de créer des locaux lumineux et apaisants, pour une prise en charge sereine des patients.

Ce projet de maison de santé a bénéficié du soutien financier de la Région Île-de-France et de l'Agence régionale de santé.





**Paris Sud
aménagement**
Créateurs de territoires urbains

85 avenue Raymond Aron
91300 MASSY
01 60 11 35 34
paris-sud-amenagement.fr

