

Jean-Hubert Moitry

Président de Foncière Patrimonia,

Stéphane Jean

Directeur de Codif (H2I Honoré Investissement Immobilier)



© Foncière Patrimonia

Jean-Hubert Moitry
Président de Foncière Patrimonia



© Codif

Stéphane Jean
Directeur de Codif (H2I)

**« LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SE TRADUIT
PAR UN ÉTALEMENT SPATIAL ET UNE HÉGÉMONIE
DE L'AUTOMOBILE PEU COMPATIBLES AVEC
LES ENJEUX ÉCOLOGIQUES. »**

Les lieux de commerce sont des lieux de bien-vivre pour les consommateurs. Forte de cette certitude, Foncière Patrimonia investit, conçoit et gère des implantations de commerces adaptées aux enjeux écologiques, urbains et sociétaux des villes. Jean-Hubert Moitry, président de Foncière Patrimonia, et Stéphane Jean, directeur de sa filiale Codif, nous parlent de ces nouveaux défis menés en collaboration avec les collectivités.

Depuis plus de vingt ans, Foncière Patrimonia investit en immobilier de commerces sur la France entière et en immobilier de bureaux sur Paris (60 % du patrimoine en province, 40 % à Paris et région parisienne). Au fil du temps, son expertise commerce est devenue prépondérante. Avec près de 500 000 m² d'actifs (pour compte propre à 80 % et sous gestion pour 20 %), elle est aujourd'hui un opérateur reconnu de la profession, grâce à la qualité de sa gestion et à son sourcing très sélectif basé sur la valeur intrinsèque de l'emplacement, au-delà de l'enseigne. La foncière assure elle-même la gestion de l'ensemble de son parc – 50 millions d'euros de loyer annuel, plus de 150 sites et plus de 800 baux –, avec une équipe dédiée.

« Depuis une dizaine d'années, Patrimonia fait du marché parisien une priorité, présente Jean-Hubert Moitry. Nous nous intéressons à l'acquisition d'actifs parisiens "core". Mais nous avons également engagé, par le biais de notre filiale Codif (Commerce Développement Île-de-France), une stratégie de création et de développement de produits commerciaux en cœur de ville, dans le cadre de projets de rénovation urbaine, ou en ZAC⁽¹⁾ de centre-ville, aux côtés des promoteurs résidentiels. Selon les opportunités de gré à gré auprès des promoteurs ou dans le cadre d'appels à projets (Inventons la Métropole du Grand Paris ou Paris 2024), Codif identifie et valide les pertinences d'implantations commerciales, sélectionne les activités pressenties et calibre leurs surfaces. Et ce en étroite collaboration avec les élus et les responsables locaux. »

Ce travail est réalisé en partenariat avec la société H2I, spécialisée depuis plus de 28 ans en commercialisation de commerces de proximité en région parisienne. H2I, gérée par Jean-Claude Chiche, Frédéric Ceyrolle et Stéphane

Jean, est associée au sein même de la structure Codif. Désormais, Patrimonia et Codif sont identifiés comme des partenaires de long terme par la plupart des majors de la promotion résidentielle, Linkcity, Nexity, Eiffage, Vinci, Marignan... « À ce jour, précise Stéphane Jean, *une quarantaine de projets est en cours de réalisation, pour une surface globale de 30 000 m² (15 000 m² déjà livrés ou en cours de livraison, et 15 000 m² en cours de construction).* Nous concevons notamment les surfaces commerciales de Parcs en Seine à Thiais-Orly, un projet remporté par Linckcity en partenariat avec Patrimonia pour la partie commerciale dans le cadre d'Inventons la Métropole du Grand Paris. » Parcs en Seine, dont la livraison est prévue en 2024/2025, est l'un des plus importants projets du Grand Paris. Il prévoit la création de deux quartiers avec une forte dominante paysagère et environnementale, en coopération avec les villes d'Orly et de Thiais, qui accueillera notamment la Scène digitale, une arène de 2 500 places, premier équipement entièrement dédié à l'e-sport en Europe.

DES PROJETS COMMERCIAUX AU CŒUR DES CENTRES URBAINS

Patrimonia et Codif mènent des projets urbains dans les centres-villes, en réponse aux intentions ambitionnées par les collectivités : amener une mixité fonctionnelle bureaux/logements, installer des pôles commerciaux de proximité au sein d'un tissu commercial déjà existant ou au sein d'une zone à forte densité d'habitations, ou encore renforcer un pôle commercial de gare. Pour chacun de ces types de programmes, une logique et une typologie d'implantation sont opérées en fonction des sites.

À Noisy-le-Grand, les Espaces d'Abraxas, le célèbre ensemble urbain conçu et réalisé au début des années 1980 par Ricardo Bofill, a mal vieilli et souffre d'un certain nombre de dysfonctionnements. L'architecte catalan revient pour repenser et réaliser le nouveau projet, avec pour objectifs de redynamiser la zone, de créer un cadre de vie verdoyant et animé, et d'apporter l'offre commerciale et les services nécessaires à la population. Et les chiffres sont impressionnants : 60 000 m² de bureaux, 3 000 logements, un groupe scolaire

de 25 classes, un gymnase, une crèche et des commerces...

Codif réalise également un pôle commercial de 2 700 m² au sein de l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée à Champs-sur-Marne, l'un des plus grands pôles universitaires français, dans le cadre de la création d'un quartier « éco-cité » mixte. Là aussi, le site est d'importance – 30 000 m² consacrés à des logements, bureaux, commerces, crèche, résidence pour personnes âgées, services et restauration – à proximité de la gare RER Noisy-Champs, future gare du Grand Paris Express et de la ligne 15 du métro.

« Codif s'inscrit de même régulièrement dans des projets de création de pôles commerciaux de proximité au sein d'un tissu commercial déjà existant, ou dans des zones d'habitation denses et très passantes. Des cas de figure plus fréquents, explique Stéphane Jean. Comme le projet le Square à Sartrouville, avec l'implantation d'une offre élargie, restauration, médical et paramédical, commerces de bouche, qui viendra compléter l'offre actuelle. La volonté de la ville est de proposer des activités complémentaires, dans une synergie commerciale de quartier. Taverny et Ivry-sur-Seine ont elles opté pour des pôles commerciaux de 500 m², une offre de proximité au cœur des habitants. »

À Montigny-lès-Cormeilles, c'est le renforcement d'un pôle commercial de gare qui a été conduit, avec la volonté d'aménager un lieu d'animation et d'intensifier les services de proximité. Face à la gare et au sein d'une zone d'habitation résidentielle déjà existante, le programme comprend 750 logements, un cabinet médical, divers commerces et une crèche.

LES PROJETS EN CENTRE-VILLE DÉSORMAIS DÉTERMINÉS PAR DE NOUVEAUX BESOINS

Des enjeux écologiques, urbains et sociétaux viennent dorénavant structurer et encadrer l'évolution actuelle des cœurs de ville.

« Les villes ont de plus en plus vocation à privilégier les objectifs de protection, de gestion et de mise en valeur d'écosystèmes environnementaux, constate Jean-Hubert Moitry. Jusqu'à récemment, l'enjeu politique concernait

essentiellement le paysage urbain, le patrimoine, l'esthétique, mais seulement de manière très accessoire le cadre naturel et sa protection. Depuis peu, l'idée des acteurs, urbanistes, aménageurs et collectivités, est de créer dans les cités des paysages ruraux avec des codes tels que les couleurs, les volumes, les matériaux employés, ainsi qu'un certain nombre d'innovations (notamment relatives aux facteurs édaphiques, l'étude des sols en tant qu'habitat naturel pour les végétaux). Le paysage en ville revêt souvent une nature symbolique avec le végétal en ornement. Les problématiques des sols, faune, flore, air et eau en termes de dynamique et de qualité ne sont pas encore parfaitement intégrées, mais vont le devenir de manière croissante dans les années à venir. Il y a également fort à parier que l'évolution des facteurs climatiques et leurs conséquences négatives et pénalisantes pour le cadre urbain (canicules...), conduisent les collectivités locales à privilégier de nouvelles politiques d'écologie urbaine. Il s'agira alors de se réapproprier des éléments naturels présents dans les villes comme les rivières, la biodiversité, les arbres... Le processus est peut-être déjà engagé avec la transformation de nombreux fonciers ex-industriels. »

Ainsi par exemple le programme Ivry Confluences, l'un des plus larges projets d'aménagement de la région parisienne. Déployé sur 145 hectares, soit plus de 20 % de la superficie d'Ivry-sur-Seine, il va devenir un pôle majeur de développement urbain, économique et social, avec à la fois du logement, des groupes scolaires, des locaux d'activités, de nouvelles voiries et espaces verts, ainsi qu'un grand parc. Ou le *Cluster* des médias des Jeux Olympiques 2024, qui sera intégré dans des îlots naturels, pour être ensuite transformé en 1 200 logements à Dugny près du Bourget. Sur les bords de Seine, c'est la libération de fonciers de friches industrielles qui permet de réaménager les berges (le Canal de l'Ourcq à Paris, Pantin, Noisy-le-Sec...).

« D'autre part, reprend Stéphane Jean, le développement urbain se traduit par un étalement spatial et une hégémonie de l'automobile peu compatibles avec les enjeux écologiques. Or, désormais, les enjeux urbains et sociétaux militent en faveur de la notion de proximité. La politique actuelle des transports semble y répondre grâce à un certain nombre d'actions : nouvelle

trame de la voirie urbaine, conception d'axes de transports en commun, développement de différents modes de transports collectifs propres (co-voiturage, voiture propre partagée, tramway...), modernisation des réseaux métropolitains, création de nouvelles gares et prolongement de lignes existantes vers la deuxième couronne parisienne, voire au-delà. Cette politique des transports a déjà des effets sur l'urbanisation. Elle impacte de manière importante le commerce, en démontrant aussi l'évolution comportementale des consommateurs, qui expriment le besoin d'un commerce de proximité, voire de quartier. »

Selon Jean-Hubert Moitry, il est certain que l'ensemble des acteurs de la construction des villes du futur (aménageurs, urbanistes, architectes, promoteurs, mairies, investisseurs, commerçants) font preuve d'une grande imagination afin de répondre aux grands défis qui les attendent. Allant parfois jusqu'à côtoyer la science-fiction... « *Arkose propose des salles d'escalade, l'Anticafé met à disposition des espaces de partage et de travail, boissons et en-cas inclus. Se développent de plus en plus des services de conciergerie, de restauration en circuit court, de coworking, de crèches privées... Les anciens modèles comme l'alimentation générale se transforment. Les principaux acteurs commencent à intégrer à la vente des produits localement ou en vrac, avec une offre de services plus large qu'ils testent régulièrement... Nous sommes au début d'un nouveau mode de fonctionnement, analyse-t-il, qui permet dès aujourd'hui de modifier les paysages urbains, de faire apparaître de nouveaux concepts de commerces et de loisirs, avec la volonté de revenir au respect de la nature et de l'être humain. »*

[1] Zone d'aménagement concerté



Quartier de la gare à Montigny-lès-Cormeilles - Vue depuis la place
© Codif 2020



Quartier de la gare à Montigny-lès-Cormeilles - Vue depuis l'avenue de la Libération
© Codif 2020



Espaces d'Abraxas à Noisy-le-Grand
© Codif 2020