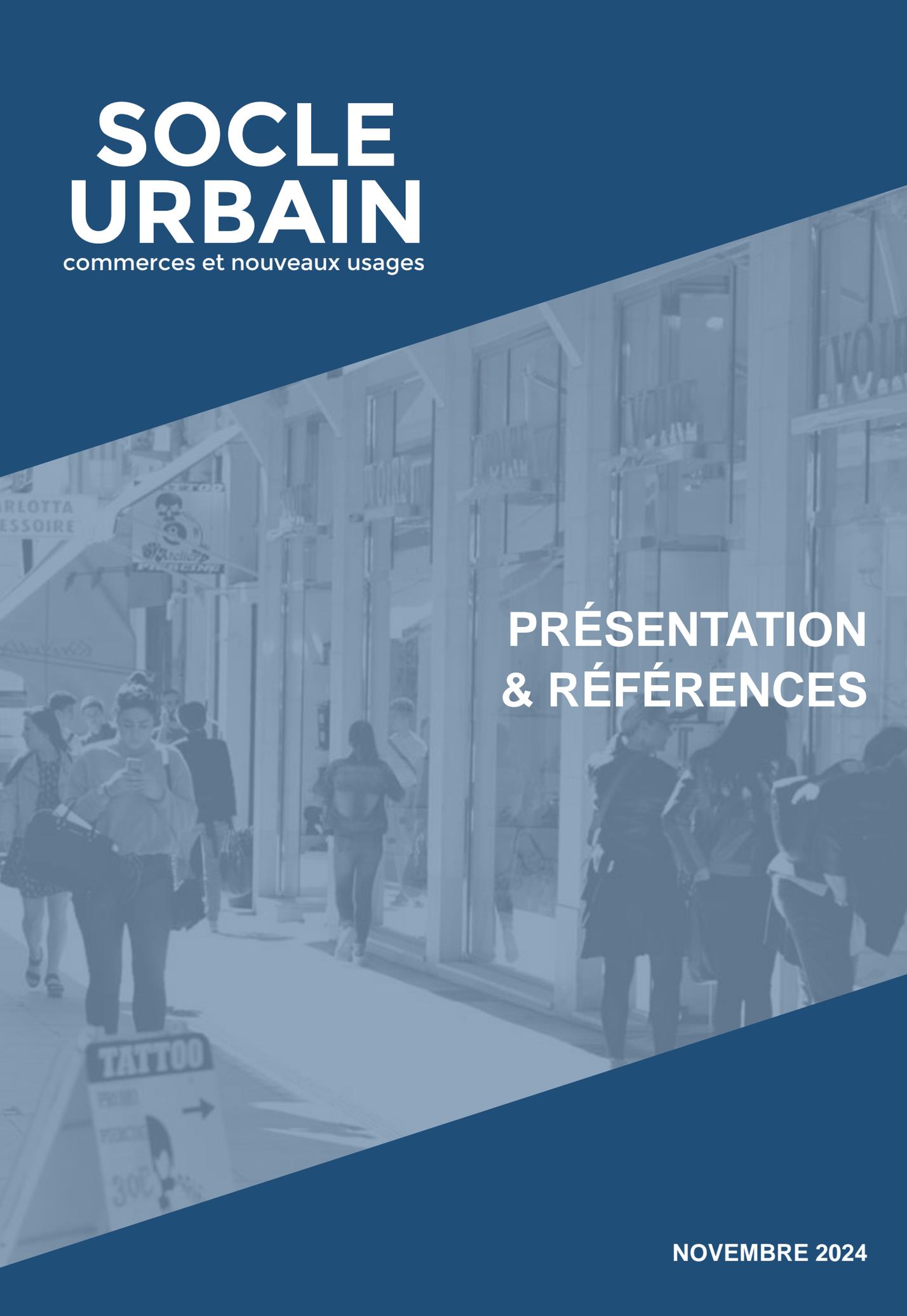


SOCLE URBAIN

commerces et nouveaux usages

A blue-tinted photograph of a busy city street. In the foreground, a woman is looking at her phone. To her right, a man is walking. In the background, there are several storefronts with large windows. One window has a sign that says 'TATTOO'. Another window has a sign that says 'ARLOTTA ESQUIRE'. The overall scene is a typical urban shopping district.

PRÉSENTATION
& RÉFÉRENCES

NOVEMBRE 2024



SOCLE URBAIN

commerces et nouveaux usages



PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

p 4

OFFRE DE SERVICES

p 7

QUELQUES RÉFÉRENCES

p 9

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

**SOCLE
URBAIN**
commerces et nouveaux usages

Depuis juin 2021, Socle Urbain accompagne investisseurs, promoteurs, aménageurs et collectivités locales dans leurs réflexions stratégiques concernant la **dynamisation**, la **valorisation** et le **développement** de programmes immobiliers.

Fondé par Thomas Hebert, Mathieu Gallant et Fanny Clouet, le cabinet est attaché aux problématiques de programmation des ensembles immobiliers mixtes et plus particulièrement d'animation des rez-de-chaussée. Il s'appuie sur une riche expérience commune de plus de quinze ans auprès des acteurs de l'immobilier et de l'urbanisme, acquise notamment au sein du département Développement & Conseil du cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD.

Notre équipe intervient notamment sur les problématiques :

- de définition des **potentialités** d'un site ou d'un projet,
- de **dynamisation** des programmes existants – notamment sur le plan des commerces, des services et des nouveaux usages,
- de **valorisation immobilière** dans un contexte d'attentes fortes en termes de mixité,
- **d'accompagnement** à la mise en œuvre opérationnelle de nos préconisations en s'appuyant au besoin sur de nombreux partenaires spécialisés.

Dans chaque contexte particulier, notre objectif est de **rester au plus près de la réalité du marché** dans nos recommandations en nous basant sur notre réseau et notre expérience - ceux-ci nous donnant une excellente connaissance des besoins et attentes des utilisateurs et des opérateurs.

SOCLE URBAIN peut s'appuyer sur la mobilisation de ses associés fondateurs :

- Thomas Hebert, Président
- Mathieu Gallant, Directeur Général
- Fanny Clouet, Directrice associée.



THOMAS HEBERT - Président

+33 6 85 04 80 98 / thomas.hebert@socle-urbain.com

Thomas Hebert est associé fondateur et Président de Socle Urbain depuis Juin 2021.

Depuis plus de 25 ans, il conseille opérateurs publics, promoteurs, investisseurs et enseigne dans leurs stratégie de développement et de valorisation. Après huit années à la Compagnie des Métiers du Commerce (CMC), et chez CVL en tant que directeur responsable des études, Thomas Hebert intègre le service Développement & Conseil de Cushman & Wakefield en 2005 pour en diriger l'activité jusqu'en 2021.

Il est titulaire d'une maîtrise d'Administration et Gestion des Entreprises et d'un diplôme de Sciences de l'Information (Paris II Panthéon Assas).



MATHIEU GALLANT - Directeur Général & Associé

+33 7 78 11 80 14 / mathieu.gallant@socle-urbain.com

Mathieu Gallant est associé fondateur de Socle Urbain depuis Juin 2021. Il est également Directeur Général de la société. Depuis 2022, Mathieu Gallant est par ailleurs intervenant à Sciences Po, au sein de l'Executive Master Gouvernance territoriale et Développement Urbain.

Depuis plus de 20 ans, il assiste aménageurs, collectivités locales et opérateurs immobiliers dans leurs projets de développement et de dynamisation. Après une expérience comme chargé d'études au sein du cabinet Mall & Market puis du cabinet CVL, Mathieu Gallant a travaillé au sein du cabinet Cushman & Wakefield entre 2006 et 2021 en tant que Consultant puis Associate, Responsable du Conseil aux Acteurs Publics.

Mathieu Gallant est titulaire d'une maîtrise de Géographie Urbaine (Université de Rouen) et d'un DESS en Urbanisme et Gestion des Villes (Institut d'Urbanisme de Paris).



FANNY CLOUET - Associée

+33 6 22 93 36 98 / fanny.clouet@socle-urbain.com

Fanny Clouet est associée fondatrice de Socle Urbain.

Depuis plus de 20 ans, elle a conseillé de nombreux opérateurs notamment dans le cadre de projets de développement et de valorisation. Après cinq années comme chargée d'études puis responsable au sein de sociétés de promotion de centres commerciaux (Klépierre, Unibail-Rodamco-Westfield), Fanny Clouet a travaillé au sein du cabinet de conseil Bérénice Pour la Ville et le Commerce entre 2005 et 2007. Entre 2007 et 2021, elle travaillait au sein du service Développement & Conseil de Cushman & Wakefield notamment sur les thématiques de valorisation et restructuration d'actifs commerciaux.

Fanny Clouet est titulaire d'une maîtrise de Sciences et Techniques en Environnement et Aménagement du Territoire (Université de Lille) et d'un DESS Villes et Projets (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Lille).

OFFRE DE SERVICES





ETUDES DE MARCHÉ

Analyse de l'offre et de la demande, Potentiel de développement (commerces, services, loisirs, tertiaire, artisanat, logement), Chiffre d'affaires prévisionnel



PROGRAMMATION

Programmation détaillée, Plan de Merchandising, Test opérateurs



EXPERTISE ET VALORISATION

Forces / faiblesses du projet, Opportunités / menaces pesant sur l'opération, Valeur locative et immobilière



STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET/OU DE RESTRUCTURATION

Analyse du contexte local, Mise en évidence des opportunités de développement, Valorisation potentielle, Stratégie de rationalisation



STRATÉGIE DE DYNAMISATION ET PLAN D'ACTIONS

Stratégie de dynamisation sur le plan urbain, commercial et marketing, Plan d'actions opérationnel



FORMATION PROFESSIONNELLE

QUELQUES RÉFÉRENCES

PROJETS URBAINS

DYNAMISATION DES CENTRES-VILLES

RENOUVELLEMENT URBAIN

TRANSFORMATION DES ZONES COMMERCIALES

STRATÉGIE & PLANIFICATION

VALORISATION D'ACTIFS IMMOBILIERS

PROJETS URBAINS

ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE À POISSY : PROGRAMMATION DES SOCLES / AMO SOCLES ACTIFS

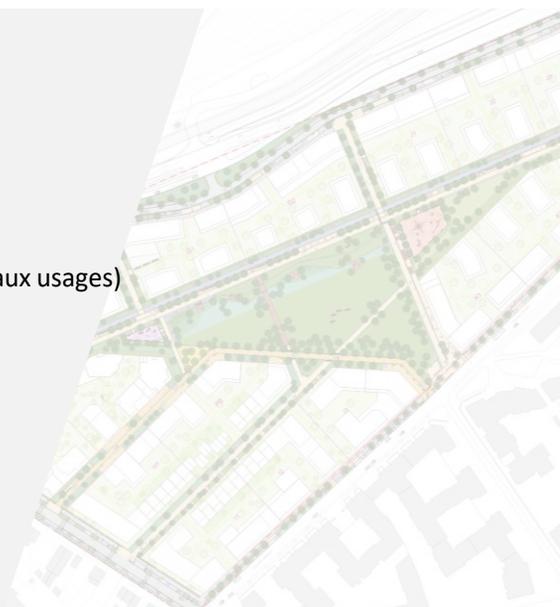
Éléments de mission :

- Diagnostic fonctionnel et urbain
- Potentiel de développement économique et commercial
- Programmation des activités (commerces, santé, économie, nouveaux usages) au sein des socles de la ZAC
- AMO Commerces et socles actifs

Commanditaire :

Citallios / Ville de Poissy / Groupement CoBe

Date d'exécution : 2021 – 2022 (Programmation)
Depuis 2023 (AMO Commerces et socles actifs)



QUAI 22 À SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE PROGRAMMATION DES SOCLES

Éléments de mission :

- Diagnostic fonctionnel et urbain
- Potentiel de développement économique et commercial
- Programmation des activités (commerces, santé, économie, nouveaux usages) au sein des socles de la ZAC et benchmark
- Plan de merchandising

Commanditaire : Nhood

Date d'exécution : 2023



ZAC MARNE EUROPE À VILLIERS-SUR-MARNE PROGRAMMATION DES SOCLES

Éléments de mission :

- Analyse du projet et de son environnement
- Analyse des principales caractéristiques du projet
- Préconisation en termes de programmation commerces et loisirs
- Plan de merchandising
- Estimation des niveaux locatifs et de la valeur vénale des surfaces commerciales

Commanditaire :

Les Nouveaux Constructeurs

Date d'exécution : 2024



DYNAMISATION DES CENTRES-VILLES

STRATÉGIE DE DYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE SAINT-MARTIN-DE-CRAU

Éléments de mission :

- Analyse de l'offre locale
- Enquête consommateurs et commerçants
- Mise en évidence des enjeux de dynamisation
- Préconisation sur le plan urbain, commercial et marketing
- Définition d'un plan d'actions opérationnel

Commanditaire :

Banque des Territoires / Agglomération Arles Crau Montagnette

Date d'exécution : 2022-2023



STRATÉGIE DE DYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE BOULOGNE-SUR-MER

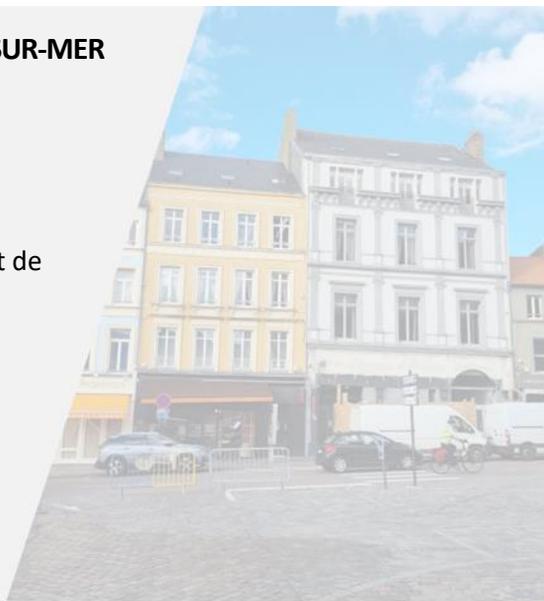
Éléments de mission :

- Analyse de l'offre locale
- Analyse de la demande – étude sociodémographique
- Préconisations d'évolution et définition d'une cible d'enseignes et de concepts potentiellement mobilisables

Commanditaire :

Banque des Territoires / Boulogne Développement /
Groupement Cushman & Wakefield

Date d'exécution : 2022



DYNAMISATION DES CENTRES-VILLES « PETITES VILLES DE DEMAIN »

PLUS DE 45 MISSIONS RÉALISÉES

Éléments de mission :

- Analyse de l'offre locale et de son environnement
- Analyse du degré de résilience du pôle commercial
- Stratégie de développement et de dynamisation

Commanditaire :

Banque des Territoires / Groupement Terre d'Avance
Banque des Territoires / Groupement Nouvelles Marges

Date d'exécution : Accord cadre pluriannuel (Depuis 2021)



RENOUVELLEMENT URBAIN

GRANDE BORNE OUEST (GRIGNY / VIRY-CHATILLON) PROGRAMMATION DES SOCLES

Éléments de mission :

- Diagnostic sur le plan fonctionnel et urbain,
- Analyse de l'offre en place
- Potentiel de développement
- Benchmark d'opérations
- Préconisations en termes de phasage et de montage opérationnel

Commanditaire :

ANRU / EPT Grand Orly Seine Bièvre / Grand Paris Sud

Date d'exécution : 2023 - 2024



QUARTIER DES PROVINCES (LAXOU) ETUDE DE PROGRAMMATION DES SOCLES

Éléments de mission :

- Analyse de l'offre locale et potentiel de développement
- Analyse de la commercialité des linéaires
- Programmation des socles (commerce, activités)

Commanditaires :

Métropole du Grand Nancy / Atelier Albert Amar

Date d'exécution : 2023



QUARTIER DE LA PRAIRIE DE L'OLY (MONTGERON / DRAVEIL) AMO COMMERCE

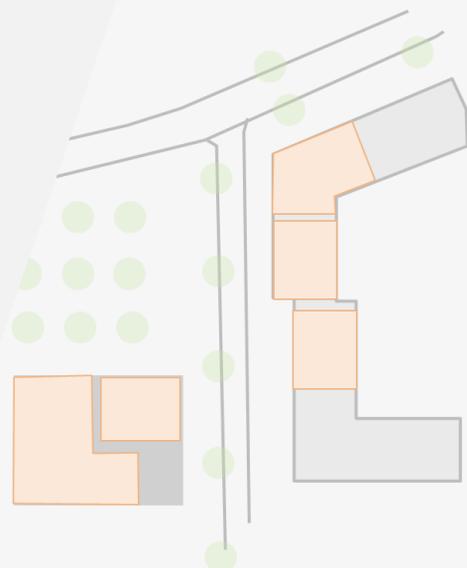
Éléments de mission :

- Analyse de l'offre locale et potentiel de développement
- Programmation des socles (commerce, activités)
- Préconisation en termes de valorisation, de portage et de montage

Commanditaire :

CA Val d'Yerres Val de Seine

Date d'exécution : 2021 - 2022



TRANSFORMATION DES ZONES COMMERCIALES

BOIS DE SOEUVRES – RENNES / CHANTEPIE / VERN-SUR-SEICHE PROGRAMMATION ET ORGANISATION DE LA FONCTION COMMERCE

Éléments de mission :

- Diagnostic commercial et urbain
- Etude de marché commerce et loisirs
- Préconisations en termes de programmation économique et commerciale dans le cadre du projet de restructuration de la zone

Commanditaires :

Territoires Publics / Rennes Métropole

Date d'exécution : Depuis 2023



ZA NORD – COTEAUX DE L'ILLE – RENNES / SAINT-GREGOIRE PROGRAMMATION ET ORGANISATION DE LA FONCTION COMMERCE

Éléments de mission :

- Diagnostic commercial et urbain
- Etude de marché commerce et loisirs
- Préconisations en termes de programmation économique et commerciale dans le cadre du projet de restructuration de la zone

Commanditaires :

Territoires Publics / Rennes Métropole / Groupement EPPC

Date d'exécution : Depuis 2022



CHARTRES - PÔLE COMMERCIAL DU PLATEAU NORD-EST PROGRAMMATION ET POSITIONNEMENT

Éléments de mission :

- Analyse de la commercialité du site
- Intensité concurrentielle autour du projet
- Identification des enseignes absentes ou sous-dimensionnées
- Positionnement et pré-programme
- Programmation détaillée (activités, enseignes, surfaces, plan de merchandising, loyers, chiffres d'affaires)

Commanditaire : Mercialys

Date d'exécution : 2022



STRATÉGIE & PLANIFICATION

BORDEAUX AÉROPARC OPÉRATION D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN (OIM) STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE L'OFFRE DE COMMERCES ET SERVICES

Éléments de mission :

- Recensement et cartographie analytique de l'offre
- Enquête commerçants / salariés
- Benchmark illustratif du « village industriel de demain »
- Ateliers de co-construction avec les acteurs
- Définition d'une stratégie partagée
- Préfiguration de la mise en œuvre opérationnelle (esquisse urbaine/architecturale, surfaces développables, phasage)

Commanditaire : Bordeaux Métropole – OIM Bordeaux Aéroport

Date d'exécution : Depuis 2023



COMMUNE DE BRUZ ET ZAC DE KER LANN STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET PROGRAMMATION DES SOCLES DU PROJET

Éléments de mission :

- Diagnostic économique et fonctionnel de la commune
- Evaluation des potentialités économiques communales
- Définition de scénarii alternatifs d'organisation commerciale de la Zac de Ker Lann

Commanditaire :

Terre & Toit / Ville de Bruz

Date d'exécution : Depuis 2024



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR D'ASTARAC EN GASCOGNE ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE EXPERTISE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Éléments de mission :

- Diagnostic économique et commercial
- Elaboration d'un projet de territoire
- Recommandations opérationnelles et règlementaires

Commanditaire :

CCCAG / Groupement Atelier Tel

Date d'exécution : Depuis 2024



VALORISATION D'ACTIFS IMMOBILIERS

BÂTIMENT GALERIES LAFAYETTE À PAU ETUDE DE PROGRAMMATION ET DE VALORISATION

Éléments de mission :

- Analyse de l'environnement commercial et de la commercialité du site
- Etude du projet architectural et analyse de la capacité de mutation du bâtiment
- Scenarios de programmation et de valorisation du bâtiment

Commanditaires :

Ville de Pau / Groupement Calia Conseil

Date d'exécution : 2024



NOUVELLES GALERIES À BOULOGNE-SUR-MER ETUDE DE PROGRAMMATION ET DE VALORISATION

Éléments de mission :

- Analyse de l'environnement commercial et de la commercialité du site
- Analyse de la capacité de mutation du bâtiment
- Scenarios de programmation et de valorisation du bâtiment

Commanditaires :

Banque des Territoires / Boulogne Développement /
Groupement Cushman & Wakefield

Date d'exécution : 2021-2022



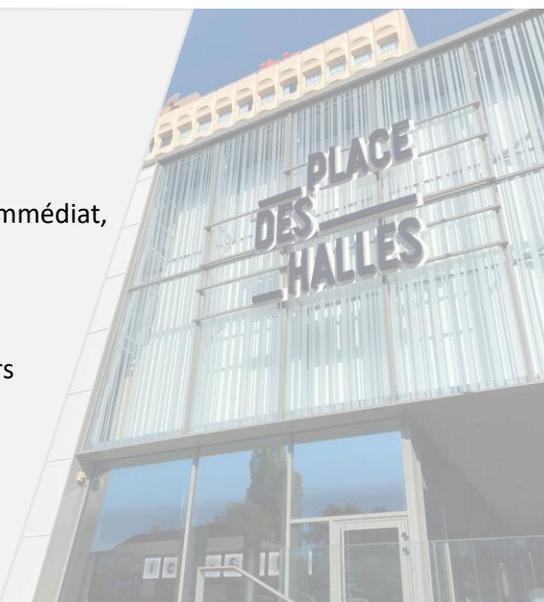
CENTRE COMMERCIAL PLACE DES HALLES À STRASBOURG ETUDE DE PROGRAMMATION ET DE VALORISATION

Éléments de mission :

- Analyse du centre (environnement concurrentiel, environnement immédiat, clientèle, composition, benchmark)
- Analyse réglementaire et possibilités de développement urbain
- Analyse des opportunités de diversification des usages
- Scénarios de réorganisation ou restructuration, impact sur les loyers et les chiffres d'affaires

Commanditaire : LaSalle IM

Date d'exécution : 2021





SOCLE URBAIN

commerces et nouveaux usages

128 RUE LA BOÉTIE 75008 PARIS

☎ 07 78 11 80 14

✉ contact@socle-urbain.com