

Publié le 17 décembre 2013

## Toulouse : Tandem pour les commerces

Sous l'impulsion de la Communauté urbaine et de la Sem Oppidea, les quartiers de la métropole toulousaine se développent dans une logique de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. Partenaires pour chaque projet dans le cadre de Foncières dédiées, investisseurs commerciaux et aménageur travaillent en étroite collaboration dans la mise en place de commerces de proximité.



« Le commerce, notamment de proximité, est une composante essentielle des projets d'aménagement », confie Emmanuel de Séverac, directeur général délégué d'[Oppidea](#). Dans le cadre de sa mission d'aménageur, la Sem a été chargée par Toulouse Métropole de trouver des solutions innovantes pour garantir la diversité, la viabilité et la pérennité de l'offre de commerces sur son territoire. Actuellement impliquée dans une dizaine de quartiers toulousains, la Sem y intègre les notions de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, où le développement commercial a toute sa place. « Dans chaque projet un investisseur unique est choisi par l'aménageur pour porter l'investissement commercial à travers une Foncière, précise Emmanuel de Séverac. Présente dès le démarrage des projets, celle-ci accompagne ensuite leur montée en puissance ».

Ainsi, la Foncière Borderouge, composée du groupe immobilier toulousain Belin Promotion et de la Foncière Carrefour Property, a été choisie comme investisseur unique pour porter l'immobilier, commercialiser et animer l'offre commerciale située au Carré des Maourines, dans la Zac Borderouge (Toulouse Nord). Dans d'autres quartiers, comme Empalot, Oppidea est au capital de la Foncière commerces, qu'elle pilote.

### Un comité d'enseigne

Ces opérations illustrent bien la dynamique toulousaine « désormais bien rodée » mise en place, et qui se décline en fonction des spécificités de chaque quartier. Le projet commercial des Maourines a été conçu en relation étroite avec la Ville et Oppidea, « pour devenir le cœur de vie d'un nouveau quartier où l'habitat est associé aux équipements et services publics, activités économiques, culturelles et de loisirs, avec un pôle commercial de 11 000 m<sup>2</sup> qui comprendra une grande surface alimentaire de 2 000 m<sup>2</sup> et une soixantaine de boutiques », précise Emmanuel de Séverac.

Comme pour les autres centres commerciaux et pieds d'immeubles dédiés à des commerces ou services, un protocole spécifique encadre ce type de développement. « Un comité d'enseigne réunit sous l'autorité de la Ville l'aménageur et l'investisseur unique pour accompagner la mise en location des locaux, en fonction de la clientèle, de l'équilibre commercial et de la zone de chalandise », explique le directeur général délégué d'Oppidea. Un accord tripartite prévoit également la possibilité d'une préemption de l'immobilier commercial par la Sem en cas de cession avant les 6 à 9 ans d'engagement par la Foncière propriétaire.

Par Marie-Anne RAMAZZINA