



Illustration Christophe MARMEY et J-Christophe MARCHAL

Quartier Montpellier-Centre
Présentation du projet de
requalification du boulevard
Jeu de Paume

M

Montpellier *mille et une vies*

Grand
Cœur

FINANCIÈRE
SAXE
S

Un centre ville à l'échelle d'une métropole européenne

« Avec la requalification du boulevard du Jeu de Paume, la Ville confirme sa volonté de réinvestir le centre et son ambition de le hisser à l'échelle de celui d'une métropole européenne.

Cette opération d'envergure permettra à terme d'offrir un nouvel espace de commerces attractif et accessible, aux Montpelliérains, habitants, chalands réguliers ou occasionnels, mais aussi touristes et congressistes.

Desservi par le tramway, doté de moyens adaptés de stationnement et entièrement piétonnisé à l'initiative de la Ville, le nouveau boulevard du Jeu de Paume bénéficiera d'une redynamisation commerciale proposée par Alain MANOUKIAN et la Financière Saxe.

Sa réussite sera également facteur de créations d'emplois, directs et indirects, à l'heure où cette question est évidemment cruciale.

Plus largement, cette opération s'inscrit dans notre objectif de requalifier l'espace public du centre ville et de développer le cœur marchand par des actions mises en place en collaboration avec les acteurs concernés au premier rang desquels la Chambre de Commerce et d'Industries.

Au-delà, la requalification du boulevard du Jeu de Paume portée par Grand Cœur, est un élément important du projet urbain de la Ville au service du développement et du renouvellement urbain de Montpellier.»

**Hélène MANDROUX,
Maire de la Ville de Montpellier
1^{ère} Vice-Présidente de la Communauté d'agglomération de Montpellier**

Sommaire

Edito d'Hélène MANDROUX	p 1
Un projet qui s'inscrit dans une stratégie de redynamisation du centre-ville	p 3
Un projet de requalification de l'espace public à l'initiative de la Ville	p 4
Un projet commercial proposé par la Financière Saxe	p 7
Un projet qui s'inscrit dans l'opération Grand Cœur...	p 9
...Et dans le projet urbain de la Ville	p 11
Annexe La Financière saxe	p 12

Un projet qui s'inscrit dans une stratégie de redynamisation du centre-ville

Un diagnostic partagé et une stratégie d'action élaborée en partenariat

Ce projet s'inscrit dans le protocole d'action signé début 2006 entre la Ville et ses partenaires, pour s'engager mutuellement et mener à bien la dynamisation du commerce de centre ville. Sont signataires de ce protocole : la CCIM, la SC Odysseum II, la SERM, les Galeries Lafayette, le Syndicat de copropriétaires du Polygone, la SNC le Polygone et Polygone II, SOCRI Promotion SA et la Fédération des associations pour la défense des usagers et des consommateurs du centre ville et du Grand Montpellier (FADUC).

Dans le cadre de ces accords, la Ville de Montpellier et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont fait réaliser par le cabinet BERENICE une étude de merchandising sur le développement de l'attractivité commerciale du cœur de ville.

Une des principales conclusions de cette étude, réalisée en 2007, est **le caractère insuffisamment développé du cœur marchand** : du point de vue des grandes enseignes, dont l'implantation structure les circuits marchands, seuls le Polygone et une petite partie de l'Ecusson (le bas de la rue de la Loge et le haut de la grand rue Jean Moulin) possèdent une réelle visibilité. Ce périmètre apparaît particulièrement étroit par comparaison avec d'autres villes de même taille. Cette insuffisance est aggravée par le fait que les rues concernées ne forment pas une « boucle marchande », permettant aux chalandes d'effectuer un parcours complet dans le cœur de ville.

La stratégie : créer de nouveaux circuits marchands

Il s'agit de favoriser le « circuit naturel » des parcours en mettant l'accent sur ce qui apparaît aujourd'hui comme le maillon faible du centre-ville : le boulevard du Jeu de Paume.

Ce boulevard présente en effet des caractéristiques très favorables au développement du grand commerce : artère très lisible, aux belles proportions, bordée d'immeubles de qualité, dotés de rez-de-chaussée suffisamment vastes (ce qui est rarement le cas dans le tissu médiéval de la vieille ville), proche de l'Ecusson, des parkings et des lignes de transport en commun. Mais il est aujourd'hui trop peu fréquenté par les chalandes. Les raisons sont facilement identifiables : circulation automobile intense et polluante, espace public piéton peu confortable, manque d'enseignes susceptibles de jouer le rôle de locomotives, mitage par des activités non commerciales ou peu attractives.

En redonnant à ce boulevard une réelle attractivité pour les grandes enseignes, il est possible de recréer **un véritable circuit marchand à partir de la place de la Comédie**, constitué des rues de la Loge, Saint Guilhem, du boulevard du Jeu de Paume et des rues Jean Moulin et des Etuves.



Un projet de requalification de l'espace public à l'initiative de la Ville

Le projet du boulevard du Jeu de Paume a la particularité de s'installer dans un espace urbain appartenant au patrimoine historique et emblématique de Montpellier, c'est un atout précieux. L'espace public est l'écrin du dynamisme commercial, le lieu de rencontre des différents usages de la ville. L'objectif partagé consiste à changer complètement l'image des boulevards du Jeu de Paume et de l'Observatoire.

Objectif piétonisation

La transformation de l'espace public a démarré dès 2006 avec la suppression d'une voie de circulation au profit de l'élargissement du trottoir côté nord. La fréquentation piétonne s'en est trouvée sensiblement accrue.

Après cette première phase d'aménagement, l'objectif est désormais d'aller beaucoup plus loin en profitant de l'implantation des lignes 3 et 4 du tramway sur le boulevard pour étendre la zone piétonne actuelle. Le boulevard deviendra alors un des axes majeurs d'une zone piétonne élargie de l'Ecusson jusqu'au cours Gambetta.

Une première étape de ce projet interviendra dès 2010 : les travaux de la ligne 3 du tramway vont en effet se traduire par l'interruption de la circulation sur le boulevard du Jeu de Paume. Soucieuse de ne pas multiplier les fermetures et les réouvertures et de mettre en œuvre cette première étape de son nouveau plan local de déplacements, **la Ville a décidé que cette interruption serait définitive.** Cela permettra d'engager, dans la continuité des travaux de la ligne 3, ceux de la ligne 4 et du réaménagement du boulevard, en vue d'une mise en service en 2012 ou 2013.

L'espace public sera complètement rénové pour offrir de larges trottoirs, des matériaux de qualité, des façades ravalées,... au profit notamment du développement de la fréquentation commerciale du Jeu de Paume



Repenser les déplacements

Ainsi doté d'une excellente accessibilité par les transports en commun, le boulevard sera alors soulagé de la circulation automobile (sauf pour la desserte des riverains et des commerces) et rendu aux piétons.

Un nouveau plan de déplacements est actuellement à l'étude afin de prendre en compte l'impact des nouvelles lignes de tramway et de la fermeture du bd du Jeu de Paume sur la circulation automobile qui en découle.

Cela constitue un enjeu majeur pour repenser la ville avec les modes de déplacements doux (piétons et cycles), prioriser la qualité de vie des résidents (pollution, bruit...) et dynamiser le cœur de ville. A partir de l'année 2010 et tout au long de la mise en place des 3ème et 4ème lignes de tramway, la Ville va repenser l'organisation des flux automobiles pour dissuader les flux de transit tout en conservant une bonne accessibilité au centre-ville et à ses parkings.

Par le tracé de la ligne 3 s'amorce la piétonisation du boulevard du Jeu de Paume et la piétonisation totale de cet axe.

La ligne 4 sera l'occasion d'optimiser l'ensemble des lignes de tramway en les mettant en réseau et en créant des itinéraires plus directs. Ces améliorations du réseau iront dans le sens d'une meilleure desserte du centre-ville, d'une meilleure accessibilité à partir et vers l'ensemble des quartiers de la ville.

Du point de vue de l'attractivité du centre-ville, la piétonisation du boulevard du Jeu de Paume permettra d'améliorer l'image du boulevard mais aussi la qualité de vie des riverains et des chaland.



Faciliter le stationnement

Le centre ville dispose de près de **8000 places de stationnement** dans des parkings en ouvrage, **2000 places supplémentaires** sont en projet (parking du Nouveau saint Roch), ce qui place Montpellier parmi les villes de même taille les mieux équipées. L'Agglomération réalisera également, à partir de 2010, **le jalonnement dynamique** des parkings.

La mise en place d'un moyen de transport public léger (par exemple des vélos-taxis électriques), en cours d'étude, permettra de rendre l'utilisation des parkings plus pratique pour accéder aux commerces.

Pour favoriser leur fréquentation par les clients des commerces, des « **chèques déplacements** » sont à l'étude. Les commerçants du centre ville pourront les remettre à leurs clients afin d'offrir une partie du prix du stationnement (« chèque parking ») ou d'offrir un ticket de tramway (« chèque tramway »). Cette opération de promotion devrait voir le jour dès la fin de l'année 2009.

Par ailleurs, la Ville est disposée à discuter avec les commerçants d'une plage de gratuité des parkings en fin de journée en accompagnement d'un élargissement de la plage horaire d'ouverture des magasins.

En complément du projet du Jeu de Paume, la Ville a également lancé une **étude sur le devenir du parking et des halles Laissac** (étude programmatique confiée une équipe pluridisciplinaire d'architectes-urbanistes, bureaux d'étude technique menée par l'Atelier Barriquand & Frylender de Marseille). Cette étude doit explorer les différentes hypothèses sur le devenir de ce bâtiment, apprécier la faisabilité des solutions et établir le programme opérationnel. Elle sera finalisée au 1er trimestre 2010 et la CCI y sera bien sûr associée. Le cahier des charges a d'ailleurs fait l'objet d'échanges entre CCI et Ville.

Poursuivre le plan de ravalement des façades

Le boulevard du Jeu de Paume est inclus dans le périmètre de ravalement de façades obligatoire mis en place depuis quelques années.

Sur l'ensemble des boulevards Observatoire-Jeu de Paume-Ledru Rollin (58 immeubles), 41 ont été ravalés, la Ville a engagé les procédures prévues au Code de l'habitat et de la Construction (injonction, sommation) pour les 17 autres.

Autour de la place Laissac, la campagne de ravalement est plus récente et les propriétaires peuvent bénéficier de la subvention municipale (30 % du montant des travaux avec un plafond à 40€/m²).



Un projet commercial proposé par la Financière Saxe

S'agissant du volet commercial, l'objectif est que le boulevard du Jeu de Paume soit commercialisé et géré avec une vision unitaire qui crée des synergies et des complémentarités entre les enseignes en organisant leur implantation, en restructurant les locaux pour les adapter aux besoins des enseignes et en harmonisant leur présentation (devantures, signalétique).

Dans cette optique, la Ville de Montpellier et la SERM ont recherché des partenaires susceptibles de les accompagner dans cette démarche et de porter la partie commerciale du projet. Un partenariat privilégié a ainsi été noué avec la Financière Saxe, un groupe familial français, doté d'une expérience dans le domaine du commerce et prêt à investir dans les rez-de-chaussée du boulevard du Jeu de Paume afin de mettre en œuvre un projet commercial ambitieux positionné sur le moyen et haut de gamme. Ce groupe, signataire d'un accord de partenariat avec la SERM, a engagé les discussions avec les propriétaires des rez-de-chaussée concernés par son projet afin de pouvoir s'en rendre propriétaire à l'amiable. Pour leur part, la Ville et la SERM céderont, le moment venu, à l'investisseur partenaire les locaux dont elles sont propriétaires, à commencer par ceux de la Mission Grand Cœur.

Les constats effectués par la Financière Saxe

1^{er} constat : le périmètre commercial est trop restreint et les surfaces commerciales ne sont pas adaptées pour les locomotives et les moyennes surfaces françaises ou internationales qui de ce fait privilégient les centres commerciaux.

2^{ème} constat : le circuit marchand n'est pas bouclé, favorisant ainsi l'évasion de la clientèle.

3^{ème} constat : le flux piétons actuel s'oriente essentiellement vers le Polygone et non en direction du Boulevard du Jeu de Paume dont l'offre commerciale est faible. Les chiffres reflètent ce constat :

CA Rue de la Loge + Gd Rue Jean Moulin + Rue St Guilhem + Bd du Jeu de Paume + autres rues : **224 M€**
C/Cial Polygone + C/Cial Triangle : **305 M€**

4^{ème} constat : cette artère est actuellement ressentie comme exclue du quartier de l'Ecusson, non seulement par sa situation limitrophe, mais aussi parce que sa circulation abondante et donc bruyante contraste par rapport à l'atmosphère plus calme du quartier.

Les objectifs

1°) Développer le flux piétons et le Chiffre d'Affaire du centre-ville vers l'ouest en améliorant le circuit marchand.

2°) Avoir une vision globale en créant une cohérence visuelle architecturale sur l'ensemble du circuit commercial de l'Ecusson.

3°) Restructurer l'ensemble du Bd du Jeu de Paume en créant un nouveau pôle commerçant à l'image d'un centre commercial.

4°) Restructurer les bâtiments et réorganiser la commercialisation et le merchandising en intégrant des Moyennes Surfaces.

5°) retrouver une unité pour palier à la diversité architecturale, par le traitement des vitrines, des porches et portes d'entrée d'immeubles, des couleurs des ferronneries, des traitements et couleurs des stores en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France.

5°) Compte-tenu des nouvelles tendances de consommation et de la concurrence des centres commerciaux de périphérie, recentrer l'offre sur une clientèle « moyen-haut de gamme » (CSP +).

6°) engager une réflexion sur le stationnement et les transports avec la Mairie de Montpellier et la SERM afin de soutenir le projet.

La Commercialisation et le merchandising

⇒ La composition commerciale ou plan de merchandising d'un centre ville (ou d'un centre commercial) est une clé majeure de son succès quel que soit le type de centre concerné et le lieu d'implantation. Il faut réussir à assembler les bonnes enseignes pour constituer l'offre commerciale la plus attractive et la plus adaptée à chaque centre ville. L'élaboration d'une programmation commerciale efficace tient compte de la situation particulière de chaque centre ville : sa taille, sa typologie, la concurrence existante, le potentiel de la zone de chalandise. De cette analyse, découlent les premiers choix : les enseignes locomotives, l'équilibre entre Moyennes unités et boutiques, le positionnement en terme de niveaux de gamme et le poids des différents secteurs d'activité. Créée sur mesure, une composition commerciale optimale doit pouvoir évoluer pour coller au mieux aux tendances de consommation de la société.

⇒ Le commerce est une matière vivante avec une grande capacité à se renouveler par la transformation d'anciens concepts ou par des créations. Savoir prendre une part de risque en testant des concepts naissants qui semblent prometteurs fait partie du métier. Il est également important pour le maintien dans le temps de l'efficacité de l'offre de rassembler des enseignes à divers stades de leur cycle de vie.

⇒ Les actions :

- ▶ établissement d'un plan merchandising avec des offres cohérentes et également avec des activités nouvelles ou sous-représentées
- ▶ Regroupement de magasins de qualité, enseignes nouvelles, brasseries avec terrasses pour créer un lieu convivial et attirer la clientèle sur ce boulevard
- ▶ attirer des locomotives, des Moyennes surfaces et des enseignes de qualité
- ▶ apport de concepts nouveaux et innovants français ou internationaux
- ▶ il sera porté un intérêt particulier pour les palissades avec possibilité de créer des animations culturelles, expositions d'artistes, etc...

Un projet qui s'inscrit dans l'opération Grand Cœur...

Offrir un environnement de qualité

Au-delà des commerces, l'opération Grand Cœur concerne le logement, le cadre de vie en général, la qualité de l'espace public et la présence des services publics...

Il n'est pas de centre ville actif vidé de ses habitants : l'opération Grand Cœur vise à préserver la mixité sociale du centre en améliorant la qualité et la diversité des logements.

La Ville s'y emploie, avec la SERM, en réhabilitant des logements anciens, en produisant des logements neufs et en aidant les propriétaires dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Il s'agit avant tout de lutter contre l'habitat insalubre et indécemment.

En matière d'espace public, la Ville a requalifié certaines places comme Albert 1er, Plan Cabanes, la place royale du Peyrou et de nombreuses rues du cœur marchand ont été refaites.

Des projets ambitieux sont à l'étude, tels que le réaménagement de la rue Foch et de la place des Martyrs de la Résistance, des boulevards Sarrail et de Bonnes Nouvelles ou encore une nouvelle liaison piétonne confortable entre Antigone et l'Esplanade via le site de l'actuelle mairie.

La Ville souhaite d'ailleurs que ce site fasse l'objet d'une opération d'urbanisme et de renouvellement urbain de grande envergure afin de requalifier l'ensemble de ce secteur à l'articulation du centre historique et des quartiers Antigone et Port Marianne.

Le périmètre proposé pour cette ZAC nommée Pagézy, d'environ 3,9 ha, englobe l'îlot de l'actuel Hôtel de Ville, ses parkings et leurs abords, ainsi que certains accès automobiles et cheminements piétons/cyclistes qui s'y rapportent. Il comprend également plusieurs infrastructures : l'Allée Frédéric Mistral, l'Allée Henri II de Montmouren, la rue de la Spirale, la rue des Pertuisanes, la rue du Bastion Ventadour et un secteur de la voie ferrée.

Ce projet de requalification, sera une opération de première importance avec des objectifs urbains majeurs qui se traduiront, après la démolition de la mairie, par la création d'un nouveau quartier en cœur de ville. Cette opération présente des enjeux forts notamment en matière de développement durable, de développement économique, de qualité architecturale, et de fonctionnement urbain : la création d'espaces publics de grande qualité et de liaisons piétonnes lisibles va changer le visage de ce secteur situé à l'interface de l'Ecusson, centre symbolique et historique de la Ville, et d'Antigone, figure emblématique de la croissance urbaine de Montpellier, ces dernières décennies.

Plus modestement mais néanmoins efficace, la Ville a mis en place **une signalétique piétonne** afin de guider les visiteurs dans l'Ecusson.

Quelques œuvres urbaines, très appréciées, viennent agrémenter l'espace public, notamment des murs peints en trompe-l'œil ou la mise en lumière créée par Y. Kersalé.



L'opération Du Guesclin : compléter le circuit marchand

Une deuxième partie du circuit marchand du centre ville s'appuie sur l'opération « Du Guesclin » dont le chantier va commencer en 2010. L'opération Du Guesclin permet de joindre le Polygone, la place de la Comédie et le boulevard du Jeu de Paume en passant par les rues de Verdun, Boussairolles, et Maguelone.

Dans un second temps, le cœur marchand a vocation à s'étendre en direction des faubourgs et notamment vers la gare (rues de la République, rue Rondelet, quartier du nouveau Saint Roch) et le cours Gambetta (via les rue du Faubourg du Courreau et du Faubourg de la Saunerie). Ces circuits majeurs irrigueront naturellement les ruelles situées à proximité, qui recèlent un commerce et un artisanat plus créatifs, à destination de « niches », ainsi que de nombreux bars et restaurants.

Ces circuits marchands ne valent que s'il y existe des flux importants en centre ville. **Des équipements d'envergure nationale ou même internationale** comme le palais des congrès du Corum, le musée Fabre ou encore le centre chorégraphique Agora sont générateurs de flux importants bénéfiques au commerce du centre ville.



La Maison des métiers d'art

Située dans le bas du boulevard de Bonnes Nouvelles, la Maison des métiers d'art, dont le chantier se termine, accueillera des artisans d'art notamment des potiers, faïenciers, un luthier...

A cela s'ajoute un travail « dans la dentelle » portant sur les structures fragilisées de certains secteurs **commerçants** tels que les Faubourgs du Courreau, Figuerolles ou encore le secteur sud Comédie déjà évoqué. L'objectif est la remise sur le marché de locaux rénovés afin d'y attirer un commerce de qualité et diversifié.

Sans oublier, bien entendu, le recrutement du **manager de centre ville** pour associer et fédérer les commerçants autour de ces actions et travailler à l'amélioration de l'attractivité commerciale, augmenter la fréquentation et optimiser l'image du centre ville.

La gestion au quotidien de centre ville

Une équipe d'une douzaine **d'agents de proximité** est en place depuis 2006 pour agir sur les dysfonctionnements qui peuvent, quand ils s'accumulent, être très gênants pour le fonctionnement de la vie urbaine.

La propreté urbaine est également un élément très important pour la qualité de vie. **Des collectes spécifiques pour les commerçants** ont été mises en place et seront développées : collecte des cartons (dont la réorganisation est prévue afin de réduire la durée de stockage des cartons dans la rue) et collecte du verre des bars et restaurant effectuée en porte à porte dans l'Ecusson.

Actuellement est à l'étude, un projet important d'implantation de **conteneurs enterrés** dans l'Ecusson et les proches faubourgs. Ce projet permettra d'éliminer les conteneurs d'ordures ménagères des rues et places du centre Ville.

Enfin, la Ville fait systématiquement enlever les tags effectués sur les murs et sur les portes du périmètre de Montpellier GrandCoeur dans les 24h suivant leur réalisation. Cela représente pour la Ville un budget de plus d'un million d'euros (en 2008 ont été conduites plus de 50 000 interventions de nettoyage systématique de tags et 22 000 environ de nettoyage d'affiches).

...Et dans le projet urbain de la Ville

Il est nécessaire de construire de nouveaux quartiers pour absorber la croissance démographique de Montpellier. Mais il est indispensable aussi de renouveler les quartiers anciens. C'est le choix opéré par la Ville de Montpellier.

Ainsi, Grand Cœur n'est pas la seule opération portant sur l'ancien. Deux autres opérations dites « d'affinage urbain » (reconstruction de la ville sur elle-même) sont également en cours à l'initiative de la Ville :

⇒ un axe de développement et de renouvellement urbain qui se décline du Nord au Sud par la requalification de l'entrée de ville route de Nîmes, la mise en valeur de la Citadelle, la requalification du site de l'actuel Hôtel de Ville, l'espace Du Guesclin, la modernisation de la gare et plus au sud par la ZAC nouveau Saint Roch et le quartier de la Restanque.

⇒ Au nord, le projet Campus qui concerne 800 ha. Ce projet vise notamment à décroquer les sites universitaires et de recherche, en développant leurs liens avec le reste de la cité afin de créer un véritable campus, vivant et ouvert sur la ville, où il fait bon étudier mais aussi vivre même si l'on n'est pas étudiant. Il permet également d'analyser les potentialités d'accueil de nouveaux lieux d'enseignement, de recherche et de valorisation économique, en favorisant la réutilisation de friches urbaines, tel que l'ancien hôpital général Saint-Charles. Des terrains disponibles au sein du territoire du campus seront également mis à profit.

ANNEXE

La Financière Saxe

La société est détenue par un actionnariat constitué uniquement des membres de la Famille MANOUKIAN, permettant des décisions rapides.

La direction est assurée par ALAIN MANOUKIAN qui apporte toute son expérience aussi bien dans le domaine de l'immobilier commercial que dans le design avec l'apport créatif d'idées esthétiques.

Outre l'acquisition d'un parc immobilier très important sur la France, il a, pendant plus de 30 ans, travaillé à la création d'une chaîne de magasins aussi bien en France qu'à l'International avec plus de 400 ouvertures et la création de plus de 2.000 emplois directs et 6.000 emplois indirects. Il a également, dans le cadre de la commercialisation, la connaissance parfaite du marché français et international, des différentes enseignes, de leurs dirigeants, de leurs contraintes et de leur potentiel.

Il est entouré d'une équipe de différentes compétences : architecte, économiste, graphiste, designer, financier, juriste, etc...

La FINANCIERE SAXE est un concepteur, restructurateur, ayant une vision stratégique du commerce de centre ville. Elle est investisseur par l'intermédiaire de véhicules créés à cet effet pour la réalisation de ses opérations. Elle a pour vocation également d'être gestionnaire d'actifs (« asset manager ») sur l'ensemble du territoire français.

L'ambition de la FINANCIERE SAXE est de réanimer le centre ville, recréer l'attractivité, et surtout personnaliser les circuits commerciaux notamment par un apport global, créatif et esthétique permettant ainsi une différenciation.

Cette stratégie permet ainsi à la FINANCIERE SAXE de mettre tout en œuvre pour que les investissements financiers de ses réalisations soient pérennes.

La FINANCIERE SAXE et ALAIN MANOUKIAN sont soucieux de la réussite de leur projet et notamment de leur image.



Direction de la Communication

Service de Presse
Tél 04 67 34 73 92

M

Montpellier *mille et une vies*