

# APPEL À PROJET MALAGE



# 1 / OBJECTIFS DU DAC

- le renforcement de l'attractivité commerciale du centre ville de Mont de Marsan, premier pôle commercial de l'agglomération ;
- une stratégie d'aménagement commercial durable et qualitatif de la périphérie ;
- une meilleure lisibilité de l'offre commerciale de périphérie, par une modernisation, une thématisation et l'accueil d'enseignes et de concepts commerciaux actuellement absents de l'agglomération ;
- l'amélioration qualitative de certains équipements commerciaux déjà présents sur le territoire ;
- le développement de projets améliorant le maillage commercial en milieu rural.

## 2 / OBJECTIFS DE L'APPEL À PROJET

- **CONFORTER LA ZONE COMMERCIALE DU NORD-EST** (161 commerces et services enregistrés)

- > Pénétrante Nord Est : principale porte d'entrée du territoire avec la connexion de l'agglomération aux grands axes de circulation régionaux et nationaux (A65, LGV).

- > Conséquence : la collectivité s'est engagée dans une démarche globale de requalification urbaine de l'ensemble de cette pénétrante.

- > Aujourd'hui, nombreux dysfonctionnements urbains et aucune harmonie architecturale et paysagère (implantation anarchique, propriété morcelée / inadaptation des équipements d'accès, insécurité / absence de gestion commune (parking, déchets...)).

- **EQUILIBRER L'OFFRE COMMERCIALE DE PÉRIPHÉRIE**

- **RÉORGANISER L'OFFRE COMMERCIALE À MALAGE**

- > Malage identifié comme un pôle commercial majeur dans le Document d'aménagement commercial (DAC).

- > Réorganiser le pôle commercial de l'entrée N-E par une offre attractive auprès des enseignes existantes sur cet axe. Privilégier notamment le transfert et la modernisation de la grande surface alimentaire "Carrefour" et sa galerie marchande.

- > Coordonner le développement du futur pôle commercial autour des thèmes de l'équipement de la maison, du bricolage ou encore de la jardinerie, par le transfert d'enseignes déjà présentes sur le territoire, voire l'arrivée de quelques nouvelles locomotives.

- > Dans le cadre des relocalisations d'activités et pour répondre aux enjeux de densification urbaine de ce secteur, le Marsan Agglomération réfléchira avec des opérateurs spécialisés à une offre de requalification du foncier vacant ainsi généré, se concentrant principalement sur des opérations de logements, de bureaux, de poches d'activités et de services de proximité.

# 3 / CONDITIONS DES CANDIDATURES

C'est au regard de ces objectifs que le Marsan Agglomération a décidé de lancer un appel à projet, qui porte exclusivement sur le choix de l'équipement commercial, pour céder cette parcelle (à un prix fixé dans le cadre de la négociation) à l'opérateur qui lui paraîtra la plus respectueuse de ces objectifs.

Il sera également tenu compte de la faculté de cet opérateur, ou groupement, à mener à bien cette opération dans un esprit de protection, voire de soutien, des commerces du centre-ville et des projets en cours.

## • COMPOSITION DES ÉQUIPES CANDIDATES

> la fonction d'investisseur, maître d'ouvrage de programmes d'équipements commerciaux

> la fonction de développeur-commercialisateur

> la fonction de gestionnaire de parcs d'activités commerciales

> la compétence en urbanisme et en architecture de l'équipe

## • PRÉSENTATION D'UNE PROPOSITION DE DÉVELOPPEMENT GLOBAL DU SITE

> Analyse du contexte économique et concurrentiel général du site au regard des problématiques de développement de son offre commerciale future.

> Argumentation portant sur un programme commercial de référence incluant (liste des grandes et moyennes surfaces proposées et dimensionnement / positionnement concurrentiel indicatif à rechercher (zone de chalandise, cible de clientèle, positionnement en termes de gamme et d'assortiment, état du marché de l'immobilier commercial local et loyers pratiqués... / proposition de phasage de la programmation / mode de com-

mercialisation et de gestion locative).

- > Proposition d'intégration du projet commercial au sein du site et en lien avec le tissu commercial pré-existant de l'entrée Nord Est ;
- > Proposition de phasage de l'opération avec planning de réalisation ;
- > Premières propositions d'intégration urbaine et fonctionnelle du programme commercial (adaptation du plan de circulation, volume de l'offre de stationnement, répartition spatiale, organisation des accès) ;
- > Analyse de la réceptivité du projet auprès d'un ensemble d'enseignes nationales et de porteurs de projets commerciaux consultés par le candidat ;
- > Présentation libre des orientations architecturales et urbaines générales de l'avant-projet de développement commercial d'ensemble.

## • ENVELOPPE FINANCIÈRE

- > Surface de plancher et emprise au sol proposées ;
- > Grille locative avec les activités pressenties et les niveaux de loyer envisagés ;
- > Prix d'acquisition du foncier.

## • CRITÈRES

- |   |     |
|---|-----|
| > Qualité de la proposition architecturale urbaine et paysagère                   | 15% |
| > Cohérence de la programmation commerciale au regard du contexte et des attentes | 40% |
| > Prise en compte du volet environnemental  | 15% |
| > Proposition financière  | 20% |
| > Planning et délais de réalisation   | 10% |

# 4 / CHOIX DU LAURÉAT

## • DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE

- > Publication de l'appel à projet : 10 juillet 2012. Date limite de remise des offres : 8 octobre 2012.
- > A l'issue d'une première analyse de la conformité du contenu de chaque dossier avec le règlement de consultation de l'appel à projet, trois candidats ont été présélectionnés par courrier daté du 27 novembre 2012.
- > Les trois candidats concernés ont ensuite été auditionnés les 18 et 20 décembre 2012 (par ordre de classement à cette première analyse sur dossier).

Cette phase a permis d'une part de préciser et de consolider les engagements de chacun, d'autre part de faire évoluer les principes de chaque candidature.

La date limite de remise des offres abouties a été fixée au 11 janvier 2013.

# 5 / PROPOSITION DU LAURÉAT (CATINVEST)

## • PRÉSENTATION DU LAURÉAT

### > UN ANCIEN EXPLOITANT...

Une famille issue de la grande distribution (Société Catteau, 1968-1993) : propriétaire d'une enseigne de grande distribution dans le nord de la France (CÉDICO, 107 hypermarchés et supermarchés, chiffre d'affaires de 5 milliards de Francs, 3.500 salariés.

1993 : vente de l'entreprise.

### > ...DEVENU INVESTISSEUR

Des professionnels de l'immobilier depuis 20 ans avec la création de la foncière Catinvest en 1994, devenue une des premières foncières privées d'Europe :

> Une Société anonyme simplifiée (SAS) au capital social de 23.473.920€.

> Près de 700.000 m<sup>2</sup> de surfaces de ventes en parcs commerciaux (300.000 m<sup>2</sup> de retail parks en France, 370.000 m<sup>2</sup> de centres commerciaux en Europe) ; depuis sa création, Catinvest n'a jamais revendu un seul m<sup>2</sup>.

> 70.000 m<sup>2</sup> d'immeubles de logements (essentiellement à Paris).

> 1.187 locataires (toutes les enseignes présentes en France).

> Partenariats avec Carrefour.

Catinvest n'est donc pas un promoteur, mais un investisseur à long terme.

## • LES ENGAGEMENTS DU LAURÉAT

### > UNE FONCIÈRE FAMILIALE, UN SEUL INTERLOCUTEUR, UN OPÉRATEUR-INVESTISSEUR QUI CONSERVE EN PATRIMOINE ET GÈRE LUI-MÊME SES PARCS COMMERCIAUX/

. Le capital de la foncière Catinvest est détenu à 100% par la famille Catteau (de même que ses différentes filiales). Elle réalise ses projets sur “fonds propres“, sans emprunt.

**Pour Malage, Catinvest prend le même engagement de réaliser entièrement son projet (estimé à 55 millions d'€ + le prix du foncier) sur ses fonds propres, sans aucun appel à un financement extérieur.**

Ainsi, depuis 2007, Catinvest a développé près de 250.000 m2 de parcs commerciaux en fonds propres, et en faisant toujours appel à des entreprises locales.

D'où une garantie financière d'aboutissement du projet Malage quelque soit la conjoncture ou la capacité des banques à financer. Depuis sa création, Catinvest n'a jamais abandonné un projet.

. Des propositions de **conditions très avantageuses** de transfert pour l'hypermarché et les enseignes déjà présentes sur la pénétrante.

. Des **aides au financement** ou financements directs des travaux d'aménagement intérieur des enseignes qui se transféreront.

. Une **grille de loyers progressive** et conforme au marché local.

. Proposition financière (pour 21ha) : 7,35M€ en cas de transfert de Carrefour / 10,5M€ si non.



## > **PAS DE GALERIE COMMERCIALE (AUTRE QUE L'EXISTANTE DE CARREFOUR)**

Les galeries marchandes des centres commerciaux sont les concurrents les plus dangereux aux commerces de centre ville. Par ailleurs, pour les promoteurs, ce type de produit est source de forte rentabilité.

C'est pourquoi l'appel à projet demandait à ce que soit imposé une taille minimale des commerces de la zone, hormis pour la galerie marchande existante dans l'actuel magasin Carrefour (soit 2000m<sup>2</sup>).

Non seulement Catinvest est le seul candidat à s'être strictement tenu à cette exigence, mais le lauréat est même allé plus loin, imposant un **seuil minimal de 400m<sup>2</sup>** quand le cahier des charges parlait d'un seuil de 300m<sup>2</sup>.

## > **La collectivité restera associée au choix des enseignes**

La demande d'autorisation devant la CDAC ne se fera pas en blanc, mais avec un taux d'enseignes dénommées de 70%.

## > **Environnement durable**

. Chantier écoconstruction : choix des matériaux avec bilan carbone / charte chantier vert / gestion durable de l'appel d'offres et marché ouvert aux PME locales).

. Environnement paysager (surfaces paysagées dominantes avec conservation de la plupart des sujets haute tige déjà présents sur le site).

. Énergie verte (utilisation de la géothermie et bâtiments à faible déperdition calorifique).

## • CARACTÉRISTIQUES DU PROJET LAURÉAT

. Ce projet a la configuration du parc d'activités commerciales de dernière génération. Il offre une parfaite **visibilité de l'offre dans sa globalité** dès l'arrivée du visiteur (5 thématiques commerciales : Alimentaire-Drive-Bio / Bricolage-Jardinerie-Equipement de la maison / Sports-Loisirs-Culture / Equipement de la personne-Textile / Centre autos + Station essence), permet une **bonne mutualisation des parkings** et **optimise la sécurité des piétons**. Les enseignes peuvent se retrouver par univers. La **compacité** de ce dispositif est bénéfique à tous.

. L'ouverture depuis le Centre Aqualudique, et sur l'accès à l'est du site permettent une certaine **porosité**. Un lien vers la future gare de TER reste envisageable.

. Pour le traitement du parking, Catinvest propose une **disposition lisible pour l'automobiliste et sécurisée**, avec un **unique accès depuis la voie principale** ; les flux visiteurs/livraisons sont parfaitement **distincts** pour les plus grosses unités.

. Une force de ce projet est la **parfaite intégration du Centre Aqualudique**, tant architecturale que technique : synergie économique (reprise des énergies inutilisées, mutualisation des parkings, gardiennage...) et synergie des travaux (terrassement, amenée des fluides, voiries techniques).

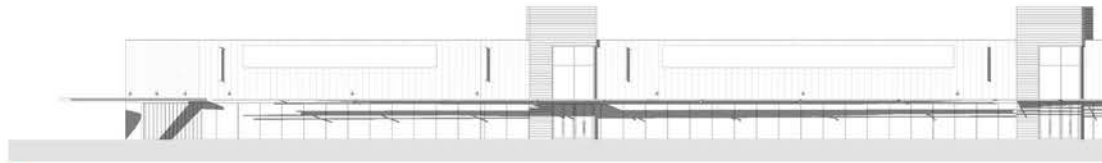
NB : ce projet de centre aqualudique communautaire est une opération propre que mènera en parallèle le Marsan Agglomération ; il était cité dans l'appel à projet pour que les différents candidats en tiennent compte autant que faire se peut, sans engagement de la part de la collectivité et sans que ce point ne soit un critère de choix dans l'appel à projet. De fait, Catinvest s'engage expressément à réaliser son projet quand bien même la piscine communautaire ne se ferait pas, ou dans un temps décalé (extrait de la lettre d'engagement : *"Nous nous permettons de rappeler que si la réalisation de ce centre nautique est un atout d'attractivité indéniable pour le nouveau pôle commercial, sa réalisation n'est en aucun cas une condition de notre engagement"*).



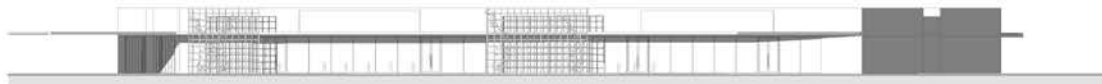
■ Perspective générale







■ Elévation 1 - échelle 1/200



■ Elévation 2 - échelle 1/200



■ Coupe de principe - échelle 1/200



■ Vue en plan rez-de-chaussée - échelle 1/200



■ Point de vue 1

Notre projet est un projet mixte, le futur centre aquatique, est au cœur des enjeux. Nous avons favorisé au maximum les circulations douces et évité le cabotage.

Le projet possède deux axes structurant, le premier est la route principale d'accès orienté vers l'hypermarché, le deuxième est le cours paysagé reliant le parvis de la piscine, la zone naturelle et la limite de la parcelle.

La forme elliptique ouverte au nord du projet présente de nombreux atouts :

- Les parkings placés au centre permettent une circulation piétonne optimisée
- Les mailles piétons ont une continuité, ils ne sont pas coupés par des circulations.
- La forme en trapèze des cellules diminue leur façade côté client, le rythme des magasins est plus soutenu et permet d'installer des vitrines tout le long des mailles.
- Toutes les circulations logistiques s'effectuent sur l'arrière du projet.

Le projet est organisé en deux mailles : un maille situé entre les grandes surfaces et les moyennes surfaces, un maille devant les moyennes surfaces, orienté vers le parking. Ce choix permet de rendre l'offre commerciale plus dense et de limiter les distances piétonnes. Il permet également de créer de véritables rues, où l'activité, au travers des vitrines, rythme la promenade dès l'arrivée sur site.

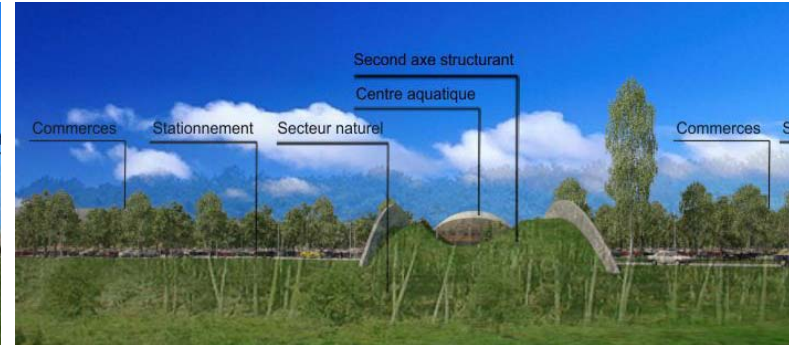
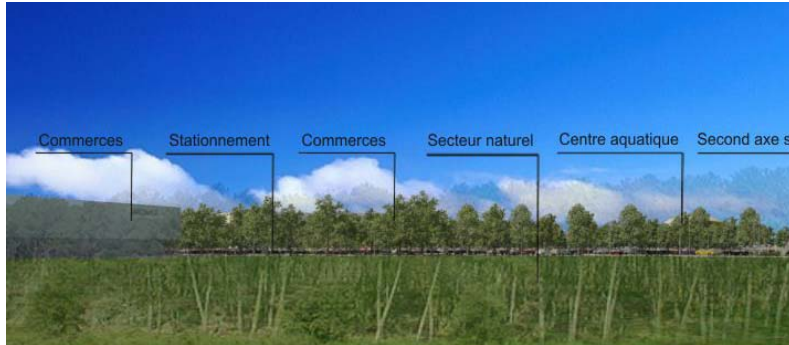
Ces deux mailles sont coupés par les deux axes structurant du site. Dans un cas, ils s'ouvrent sur le parvis, centre névralgique du projet, dynamisé par le centre aquatique et les deux restaurants. Dans le deuxième cas les mailles se rejoignent pour entrer dans la galerie de l'hypermarché. L'ensemble des circulations piétonnes, devant les magasins, est protégé par un auvent permettant de limiter la surchauffe en été, dans le maille « intérieur » une verrière permet de ne pas perdre de lumière.

Tout le site sera paysagé. La plus grande partie des arbres existants conservés. En périphérie du site, nous trouverons une transition paysagère vers les activités jouxtant la parcelle, ainsi que vers la route départementale.

A l'intérieur même du site, la végétation sera mise en valeur au travers d'un aménagement ludique. L'ensemble de l'aménagement sera mené avec un paysagiste local connaissant parfaitement les caractéristiques du paysage Landais.

Les enseignes seront chartées et uniformes dans leur teinte. On retrouvera deux grandes typologies. La première, des enseignes positionnées sur le haut des bâtiments permettant un repérage simple dès l'entrée sur site. La deuxième, des kakémonos pour les piétons circulant dans les mailles.

Les matériaux utilisés seront principalement le métal et le béton pour les structures, le verre pour les vitrines, et une essence de bois local pour les façades principales.



Vue de l'avenue du Maréchal Juin



Coupe générale - échelle 1/1000

L'implantation du centre aquatique au cœur du projet ne sera pas seulement une synergie dans l'usage mais également une synergie énergétique. Nous savons que les systèmes de déshumidification des hall des bassins dissipent énormément de chaleur, cette chaleur sera utilisée par les magasins pour se chauffer l'hiver avec un complément de la géothermie. L'été, le centre aquatique fonctionne en « free-cooling », les groupes froids de la déshumidification de la piscine permettront alors d'être utilisés pour refroidir les magasins.

En plus de la satisfaction éthique que peut apporter ce genre de solution, elle permettra à la Commune de baisser les frais de fonctionnement du centre aquatique par la révente des ces énergies. Nous savons que 40 % des frais de fonctionnement d'une piscine sont liés aux consommations énergétiques, nous devions pouvoir baisser de 35 % ces coûts (une étude précise sera nécessaire lorsque le programme du centre aquatique sera établi).

Pour une plus grande cohérence des installations, chaque cahier des charges des preneurs possèdera une préconisation des systèmes thermiques à mettre en œuvre.

- Afin de ne pas impacter l'environnement dans lequel il s'inscrit, le projet nécessite peu de mouvement de terrain, le niveau de son implantation permettra un équilibre entre les déblais et les remblais.
- Les aires de stationnement seront rythmées par des noues franchissables par un jeu de passerelles ludiques.
- Le maximum d'arbres existants sera conservé. Des arbres de hautes futaies d'essences locales seront plantés ; les espaces périphériques seront engazonnés. Afin de respecter au mieux les caractéristiques du paysage landais, nous serons accompagnés d'un paysagiste local tout au long de nos études.
- Les cheminements piétonniers seront agrémentés de mobilier urbain et de stationnements spécifiques pour les cyclistes, dont les formes, matériaux et couleurs seront un rappel aux lignes principales des façades.

Une attention particulière sera dévolue à la gestion de l'eau :

- L'ensemble des eaux pluviales de parking sera retenu, régulé et traité par des noues plantées, permettant ainsi un traitement phyto-écologique et paysagé des eaux de ruissellement. Ces eaux seront soit dirigées vers le corridor écologique, soit infiltrées sur site (si le sol le permet), soit rejetées vers le réseau public en limitant le débit.
  - Les eaux de toiture seront dirigées vers des bassins souterrains, permettant d'alimenter les sanitaires et d'arroser les espaces verts.
- Les toitures des bâtiments seront végétalisées, elles contribueront à la rétention des eaux de pluie. Cependant, cette végétalisation des toitures peut être remise en cause par la pause de toitures photovoltaïques, ce choix dépend de l'évolution de la filière.



Point de vue 2





Plan de masse - échelle 1/1000

