



Nouveau quartier de la Cartoucherie Une programmation commerciale sous le signe de l'innovation sociale

Florence MIZZI

Article écrit avec le concours de **Nathalie DUNAC**, responsable commercialisation, commerces et activités à Oppidéa

Un éco-quartier voit le jour à Toulouse sur un ancien site militaire de fabrication de munitions : la gageure est de taille. Les premiers immeubles accueillant logements et bureaux sont à ce jour occupés, deux anciennes halles de production témoignant de l'histoire du lieu ont été conservées et sont sur le point d'être reconverties. La constitution de l'offre commerciale sur le quartier est en cours avec pour ambition d'assurer un niveau d'offre diversifiée et de qualité, à la hauteur des besoins d'un quartier qui, à terme, comptera près de 3 500 logements.

* En tant qu'aménageur, Oppidéa a eu en charge le dossier de réalisation de la ZAC. Durant la phase d'aménagement, la SEM porte le foncier, aménage les espaces publics, assure la coordination des différents intervenants (collectivités, promoteurs, investisseurs...) et est garant de la bonne réalisation du programme de la ZAC.

Une nouvelle économie de proximité

L'objectif posé par la collectivité et porté par Oppidéa, société d'économie mixte (SEM) aménageur* de cette zone d'aménagement concertée (ZAC), est principalement de permettre l'émergence d'une nouvelle économie de proximité dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants et usagers, et de susciter son attractivité au-delà du quartier aménagé.

Les éléments de programmation commerciale et les actions d'accompagnement sont travaillés dans ce sens et témoignent d'un esprit souvent novateur.

De manière presque banale pour une ZAC de cette taille au cœur de la métropole, le projet prévoit à la fois l'implantation de commerces de proximité en pied d'immeubles pour satisfaire les besoins des nouveaux habitants du quartier, et des commerces dits de flux, ou commerces

de destination. Prévus dans les deux halles historiques, ces derniers doivent permettre au quartier de la Cartoucherie de s'affirmer comme partie prenante de la dynamique métropolitaine, donnant l'occasion aux Toulousains (au sens large) de venir dans cette portion renouvelée de ville.

À chacun son métier...

Pour assurer la cohérence, la pérennité et l'équilibre de l'offre commerciale dans le temps, un seul et même investisseur, le groupe Carrère, est choisi pour porter l'ensemble des locaux commerciaux créés sur la ZAC. Cet investisseur unique est garant de la complémentarité des commerces créés et de la gestion de leur renouvellement. Sa connaissance des besoins spécifiques aux différentes activités commerciales permet aux promoteurs-constructeurs d'avoir un cahier des prescriptions techniques

dès la conception des cellules commerciales (configuration des locaux, stockage, livraisons...). Un prix de vente au m² leur est imposé ; en contrepartie, la présence de cet investisseur les allège de la charge de la commercialisation.

Pour permettre l'émergence de cette nouvelle économie de proximité, l'aménageur Oppidea met en place des dispositifs, parfois transitoires, de portage des murs commerciaux et d'animation. Ces dispositifs permettent d'assurer la cohérence et la complémentarité de la programmation, la mise en commercialité du site et la pérennisation sur le long terme. Ils prennent souvent la forme de structures dédiées type « foncière » ou « société par actions simplifiée » (SAS).

Un quartier qui lie commerce et innovation sociale

Plusieurs actions liées au volet commercial de la ZAC sont au service de cette ambition.

La rencontre avec un porteur de projet de tiers-lieu va donner corps à l'idée initiale d'une vocation très innovante de la grande halle. Une équipe est aujourd'hui structurée pour mener à bien le réinvestissement des 15 000 m² des bâtiments historiques : la SAS du Tiers-Lieu rassemble sept associés privés et entend développer une offre hybride et d'envergure. On trouvera notamment autour d'une « grande rue » intérieure et fédératrice : un tiers-lieu (bureaux collaboratifs, salles de réunion...), une offre d'activités sportives (mur d'escalade, yoga...), une halle gastronomique (2 900 m² dédiés à la restauration), une salle de spectacle (800 places), un cinéma de quartier (3 salles)...

Au-delà de ce lieu phare, le principe a été retenu de privilégier des commerçants indépendants pour occuper les cellules en pied d'immeubles – gage d'un ancrage et d'un investissement réel dans le quartier. Une attention a aussi été portée à l'implantation d'activités qui créent du lien : une conciergerie ouverte aux salariés des

bureaux comme aux habitants (réception de colis, collecte de déchets, petites réparations...), un hôtel proche d'une auberge de jeunesse proposant services et espaces de convivialité mais aussi, plus classiquement, une brasserie traditionnelle.

Autre brique de cet « écosystème vertueux » : la mise en synergie des différentes composantes commerciales du quartier. Pour cela, il est souhaité qu'une société coopérative d'intérêt collectif se crée pour fédérer les commerçants, l'investisseur et au-delà. Plus qu'une simple association, la SCIC permet en effet d'associer sur un territoire géographique différents acteurs (privés, collectivités, associations, artisans, clients...), pour porter des projets communs « d'utilité sociale » et se doter de moyens, notamment financiers, à cette fin.

L'attractivité du nouveau quartier de la Cartoucherie et la recherche de sa bonne appropriation par ses différents usagers sont portées par d'autres leviers complémentaires à la programmation commerciale. Celui, par exemple, de la composition urbaine : des implantations d'immeubles en frontalité de la grande place publique – d'une taille similaire à la place du Capitole – pivot entre les commerces de proxi-

mité et la grande halle ; une coulée verte qui traverse la halle pour casser l'effet « rupture » de ce bâti de 190 m de long ; un travail de composition pour « optimiser » le fonctionnement du quartier en prenant très en amont les contraintes fonctionnelles, notamment celles liées aux activités commerciales (livraisons...).

Une dynamique d'accompagnement du temps long du chantier

Les travaux nécessaires portent à échéance de 2020 l'ouverture de la halle dans sa version définitive. Pour traverser cette période transitoire, une programmation festive et culturelle a été pensée sous forme d'une animation temporaire de la halle et des espaces publics : parfois cinéma éphémère, lieu d'exposition, grand banquet et espace de partage pour les associations de quartier.

Des temps qui ont rencontré l'adhésion du public toulousain et qui préfigurent le potentiel de service et d'animation de ce quartier.

Dynamique d'innovation sociale, travail sur l'espace public... qui prendront toute leur amplitude dans cet éco-quartier où la forme du bâti joue la carte de la compacité et de la hauteur, lorsque l'ensemble sera achevé, à l'horizon 2022. ■

