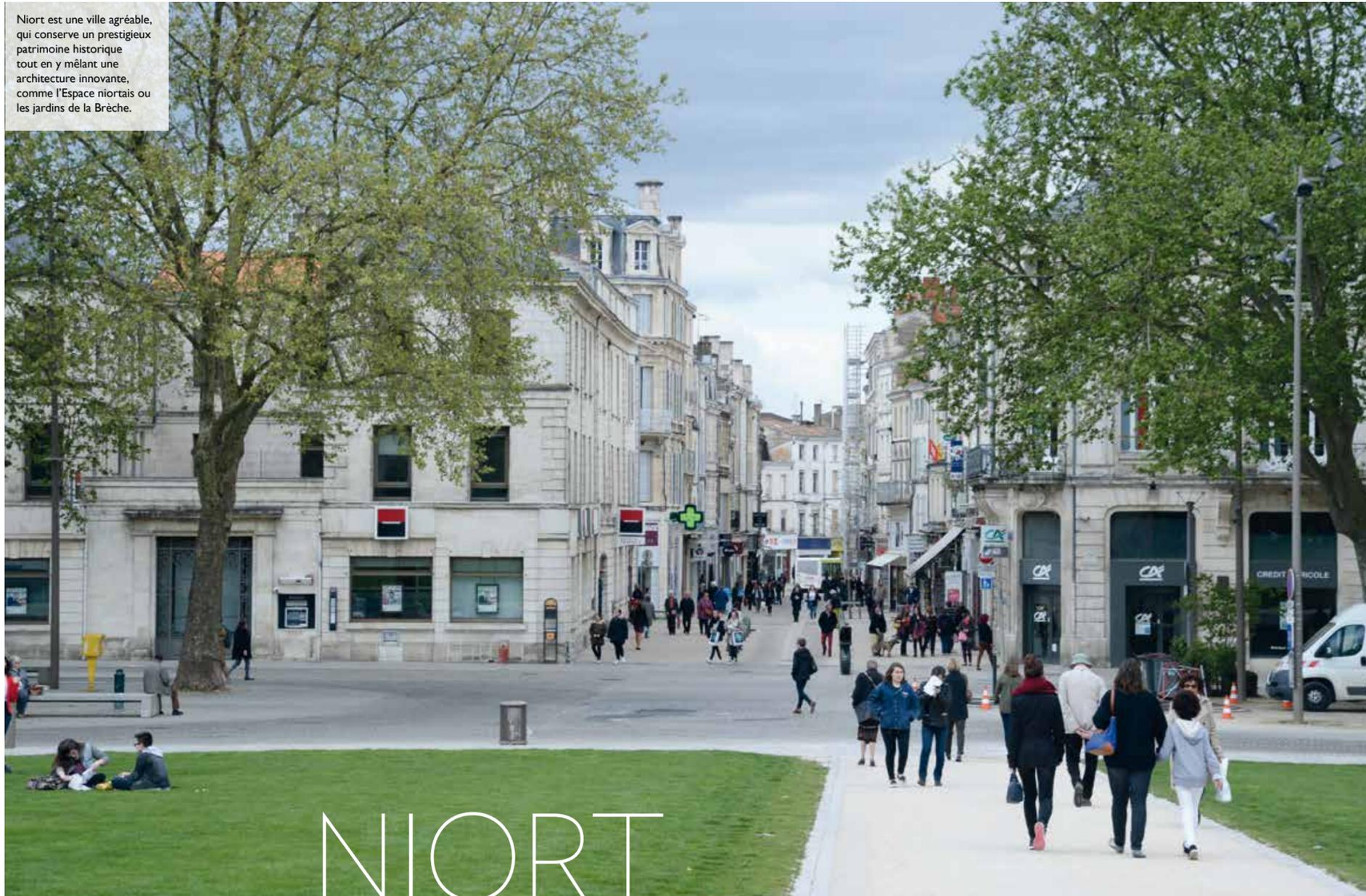


Niort est une ville agréable, qui conserve un prestigieux patrimoine historique tout en y mêlant une architecture innovante, comme l'Espace niortais ou les jardins de la Brèche.



À NOUVEAU BANKABLE

APRÈS UNE DÉSSERTIFICATION DE SON CENTRE, CETTE VILLE MOYENNE DU POITOU A SU SE PRENDRE EN MAIN ET IMPOSER SA PLACE ENTRE LA ROCHELLE ET POITIERS. DU COUP, ELLE REDEVIENT BANKABLE ET DONC UNE CIBLE POTENTIELLE POUR LES ENSEIGNES. COMME H&M.

Par Christelle Magaud

Qui aurait cru voir l'enseigne ici, dans une ville de moins de 60 000 habitants ? Ce fut pourtant en France le cent quatre-vingt-troisième magasin que H&M a inauguré en septembre sur 1 800 m². Une opportunité d'emplacement offerte

par Raphaël Abitbol, directeur général de 2 l-Ma, qui a racheté l'immeuble Léon, l'a restauré et a loué des locaux vacants à l'enseigne suédoise. Une opération qui présente un double mérite : montrer que des investisseurs s'intéressent à la cité et que des enseignes peuvent y venir. «L'arrivée de H&M n'a d'ailleurs pas

échappé à son grand rival espagnol, Inditex (Zara), qui recherche désormais des emplacements, notamment pour son enseigne Bershka», commente Pierre-Marie Moreau, gérant de L&A Commerces. Reste que leur implantation relève de la gageure. «La grande difficulté, c'est de trouver des surfaces



La légende situe au XVIII^e siècle le combat entre un dragon ailé et un soldat. Ce qui explique la présence de statues du dragon dans la rue Ricard, aussi surnommée rue des Dragons.

PEU DE DROITS D'ENTRÉE SUR NIORT

«Cela fait sept ans que je travaille sur Niort et je n'ai réalisé que très peu de droits d'entrée. La règle est le bail sec, excepté pour les axes numéro 1», explique Pierre Rosier, gérant de l'agence St Pierre Immobilier. Pourquoi ? Parce que certains commerces ont fermé, que l'offre a augmenté et que les loyers ont baissé. Et Pierre Rosier d'égrener quelques-unes de ses dernières transactions : «Rue Ricard, Lollipops, pour 70 m², règle un loyer de 2 000 € ; tandis que le Geox de 50 m², presque en face de H&M, a été échelonné à 2 600, 3 000 puis 3 300.» Des montants raisonnables, qui plus est dans une ville qui redevient «bankable»...

suffisamment grandes pour y installer les nouveaux concepts de vente, confirme Emilie Michaud, manager de centre-ville. Nous avons majoritairement des petites surfaces de 30 m² avec peu de vitrines. Le bâti ancien pose aussi des problèmes d'accessibilité : il y a des caves partout et les travaux sont donc coûteux.» Pour autant, la commune a su booster son commerce de pied d'immeuble, qui affiche fièrement aujourd'hui une vacance géographique relativement limitée à 7 %. Parmi les solutions mises en place, figure celle du portage foncier, à l'image de l'opération actuellement en cours passage Victor-Hugo. «Via un établissement foncier public, la municipalité veut fermer le passage et en faire un seul et même espace commercial de 825 m²», explique Emilie. Quelques numéros plus loin, les

pouvoirs publics ont aussi repris en main l'espace, transférant le bureau de tabac existant pour reprendre la pleine propriété de l'immeuble. «Prochainement, nous lancerons une consultation pour trouver un investisseur afin qu'il propose un programme mixte habitat-commerce», précise-t-elle.

Autre exemple, celui des Arcades, sous les halles : la Ville a installé et gère aujourd'hui 6 boutiques (artisans, mercerie, épicerie bio, disquaire et bar à jeux). Celles-ci bénéficient d'un loyer défiant toute concurrence sous forme d'autorisations d'occupations temporaires (Aot). La Mairie dispose aussi d'armes juridiques pour faciliter la mise en place de commerces. Dans le Plu figure ainsi depuis le 11 avril une clause stipulant que l'implantation d'une activité de bureaux en rez-de-chaussée est interdite dans les rues I et I bis. Plus, comme le veut la loi, le recours au droit de préemption. Des outils pratiques, mais qui n'auraient aucun effet si les élus n'avaient pas engagé de lourds chantiers de restructuration et de rénovation.

«Le centre-ville a été restructuré et 60 millions ont été dépensés en quatre ans pour réhabiliter les espaces publics, valoriser l'environnement architectural mais aussi étendre l'attractivité du centre-ville sur d'autres pôles, comme le quartier de la gare ou la place Denfert-Rochereau et le centre Du Guesclin», souligne Jeanine Barbotin, adjointe en charge du Commerce ; sans oublier le ravalement d'une centaine de façades.

«Niort, avec son bâti patrimonial de 300 000 m², va d'ailleurs concourir au



Pierre Rosier, gérant de l'agence St Pierre Immobilier : Pour une ville comme Niort, qui redevient bankable, les niveaux de loyers pratiqués sont raisonnables et attirent bon nombre d'enseignes.



Passage du Commerce, Galerie Hugo... Ces artères privées sont en cours de réhabilitation. Elles sont en effet indispensables pour irriguer les rues piétonnes Sainte-Marthe et du Rabot.



Jérôme Baloge, maire de Niort et président de la communauté d'agglomération : Niort vise aussi les touristes. Dans cette optique, nous travaillons sur le projet Port-Boinot. Treize millions d'euros seront investis à l'horizon 2019 pour une réhabilitation de l'endroit et rendre la Sèvre navigable.



Jeanine Barbotin, adjointe en charge du Commerce : 60 millions ont été dépensés en quatre ans pour réhabiliter les espaces publics, valoriser l'environnement architectural et étendre l'attractivité du centre-ville.



Pascal Montariol, affilié Mango : Notre magasin, installé rue Ricard, génère 900 000 € de chiffre d'affaires, soit une hausse de 5 % en 2015.



Emilie Michaud, manager de centre-ville : Vingt et une enseignes sont arrivées en deux ans. Nous pouvons encore améliorer ce chiffre, mais il est difficile de trouver des surfaces suffisamment grandes pour accueillir les nouveaux concepts.



Edith Satta, gérante de Glamour : Mon magasin multimarque, qui occupe 280 m² de surface de vente sur un emplacement numéro 1, rue Victor-Hugo, génère 1 million d'euros de chiffre d'affaires.



Philippe Dutruc, président de la Cci 79 : Réputée pour être la ville des mutuelles, Niort figure dans le top au niveau des Csp+. Les revenus moyens y sont supérieurs de 5 % à ceux de la moyenne nationale.



Pierre-Marie Moreau, gérant de L&A Commerces : L'arrivée de H&M en septembre 2015 a renforcé l'intérêt d'Inditex qui recherche désormais des emplacements dans le centre-ville niortais, notamment pour son enseigne Bershka.



Glamour s'impose comme la plus grosse boutique multimarque du Grand Ouest

Des malles d'époque disposées ici et là, un monumental escalier à rampe en fer forgé, avec des marches patinées par le temps, des chesterfields usés... Voici le décor de la boutique Glamour, située rue Victor-Hugo, à Niort. Installé dans une ancienne manufacture de vêtements de travail dotée d'une vaste verrière, ce magasin de 280 m² (800 au total sur trois niveaux, avec étage de réserve et bureaux) bénéficie d'une belle luminosité qui fait ressortir les collections mises en avant par sa pétillante gérante, Edith Satta. «Je change quasiment toutes les semaines de vitrine et je bouge sans arrêt le mobilier, pour surprendre sans cesse mes clients», affirme Edith, qui peut agir comme bon lui semble car elle est propriétaire des murs. Une méthode old school, sans carte de fidélité ni site Internet, qui lui réussit pourtant : 1 million d'euros de chiffre d'affaires et le leader des multimarques du Grand Ouest.

LA POLITIQUE DE GRANDS TRAVAUX CONTRIBUE À FAIRE VENIR DE NOUVELLES BOUTIQUES : VINGT ET UNE ENSEIGNES SONT ARRIVÉES EN DEUX ANS.



label de ville d'art et d'histoire», affirme Jérôme Baloge, maire de Niort et président de la communauté d'agglomération. Il a également fait part de l'intention de la Ville de solliciter l'inscription aux Monuments historiques de l'hôtel de ville, de l'église Notre-Dame et du Jardin des plantes. Toutes ces annonces envoient des signaux de qualité sur Niort, qui lorgne désormais aussi du côté des touristes. Il est vrai que la ville offre un joli minois et hérite notamment de l'imposant donjon érigé par Henri II Plantagenêt, roi d'Angleterre. «Elle a su aussi conserver les témoins de son passé industriel autour de la chamoiserie», rappelle-t-il. Mais le conseil municipal voit encore plus grand avec le projet Port-Boinot. Requalification d'une friche industrielle, création d'un parc naturel urbain, relance du tourisme fluvial sur la Sèvre Niortaise et



Reconnaisable à ses deux tours jumelles, le donjon reste le monument emblématique de Niort.

Les halles Baltard regroupent plus de 100 commerces alimentaires. L'été, la Ville organise des soirées à thèmes sur le parvis, avec la participation des cafetiers du quartier des halles.

valorisation du patrimoine, tels sont les objectifs de ce grand chantier. «Nous voulons développer une activité de plaisance touristique vers le Marais poitevin, qui draine déjà 1,4 million de visiteurs, assure le maire. Pas moins de 13 millions seront investis à l'horizon 2019 pour une réhabilitation de l'endroit et rendre la Sèvre navigable.» Cette politique de grands travaux tous azimuts contribue à faire venir de nouvelles boutiques. «Vingt et une enseignes sont arrivées en deux ans», indique la manager de centre-ville. Effet d'entraînement oblige, les commerces alignent des

UNE PÉRIPHÉRIE RÉNOVÉE ET ÉTENDUE

Une Galerie Géant qui a fait l'objet l'an dernier d'une rénovation intérieure et extérieure aux couleurs du G de la nouvelle marque de Mercialys et qui abrite 50 boutiques, dont H&M (passé de 1 200 à 2 600 m²), Brice, Camaïeu, Micromania, Nocibé, Okaidi ou encore Promod, et un Leclerc qui propose une petite galerie de 20 boutiques mais prépare un retail park d'une dizaine de boîtes, notamment de prêt-à-porter... Voilà le panorama de la périphérie niortaise. Mais pourquoi une zone commerciale aussi étendue (à l'échelle d'une ville moyenne s'entend) ? «Parce que Niort figure dans le top au niveau des Csp+», explique Philippe Dutruc, président de la Cci 79. Les revenus moyens sont supérieurs de 5 % à ceux de la moyenne nationale.» Niort, au cœur d'une agglomération de plus de 110 000 habitants, doit en effet sa renommée aux principales mutuelles françaises dont elle est le siège historique. Elle s'affiche comme le quatrième pôle financier de France avec notamment dix mille emplois propres au secteur des mutuelles. «Ce qui a justifié l'engouement des promoteurs et des enseignes, qui ont créé ces grosses zones commerciales côté est», poursuit-il. D'ailleurs, d'autres grands noms de la distribution semblent intéressés par l'agglomération. Comme Ikea. Et si le géant suédois s'installait à Niort ? «C'est minimum 2 millions de visiteurs par an», confie Philippe Dutruc. Mais il pourrait aussi bien aller à La Rochelle ou à Poitiers. Alors, Niort a-t-elle ses chances ? «Bien sûr», répond l' élu qui détaille les atouts de la ville : «Une périphérie large et bien desservie, avec le croisement des autoroutes A83 et A10. Le tout conjugué à des possibilités foncières moins coûteuses que la côte.»

ARCKEA
DÉCORATIONS & ILLUMINATIONS

- Centre Commercial Roques, 31
- Centre Commercial Val Saint-Clair, 14
- Centre Commercial Blagnac, 31
- Centre Commercial Créteil Soleil, 94
- Galerie Saint-Germain-en-Laye, 78

arckea.fr

NIORT, J'ADORE !

Population : 58 000 habitants
 Richesse vive : 28,4 % de Csp+
 Investissements de rénovation de la ville : 60 millions
 Surface des commerces : 23 000 m²
 Enseignes nationales : 39 %
 Vacance commerciale : 7 %
 Valeur locative moyenne en numéro un : 370 €/m²



Au bout de cette rue piétonne, le parc de la Brèche. En haut de celui-ci, le complexe cinématographique Mega Cgr. En bas, une esplanade piétonne, bordée de terrasses de cafés et de restaurants.

Réhabilité, le centre-ville accueille de nouvelles enseignes, comme ici Eram, Dpam et H&M.

La commune poitevine peut s'enorgueillir d'avoir redynamisé son centre et intégré de belles enseignes à des endroits-clés. Dernière annonce en date : Monoprix devrait bientôt arriver.

bilans plus positifs. «Si on s'en réfère à la fréquentation des parkings, qui a augmenté de 30 % sur l'année, cela traduit bien une hausse de visiteurs, donc potentiellement de clients», souligne encore le maire. Ce que confirme Pascal Montariol, affilié Mango. «Le magasin installé rue Ricard génère 900 000 € de chiffre d'affaires (avec 46 € de ticket moyen), soit une hausse de 5 % en 2015.» Cette réussite, il l'explique par la bonne dynamique du plateau marchand, mais aussi par son ouverture entre 12 h et 14 h, tranche horaire où il réalise 15 % des ventes. Un exemple à méditer pour les commerçants qui restent fermés. Avec les derniers arrivants, l'équipement de la maison s'étoffe. Pas de problème non plus s'agissant de l'offre alimentaire : les halles drainent un large public. «Plus de cent commerçants sont présents et ouvrent tous les matins sauf le lundi», déclare Pascal Mathon, président de la Sem des Halles de Niort. Petit à petit, le site s'est modernisé, allant jusqu'à disposer d'un Web (les vitrines des halles) mettant en avant le savoir-faire des producteurs et commerçants. «L'offre continue de s'étendre aussi, avec des nouveautés à venir du côté de la restauration», ajoute-t-il.

Il manque en revanche tout de même encore des boutiques dans le sport, les loisirs et la culture. Pas de Fnac ! Ce qui



Le centre-ville change et redevient attractif, grâce notamment au plan «façade» déclenché par la Mairie. Les nombreuses rénovations contribuent à mettre en valeur les beaux immeubles anciens du cœur niortais.



Rue Victor-Hugo, les Galeries Lafayette constitue un fort lieu de destination.

seront pas en concurrence avec celles du centre-ville». Si l'arrivée de Leroy Merlin semble en bonne voie, l'enseigne ayant obtenu son permis de construire, pour l'heure, seule Décathlon possède sur place son magasin. D'autant que le grand commerce de

l'agglomération se polarise sur le secteur nord-est, le long du boulevard Pierre-Mendès-France, et à Chauray, sur le centre commercial Géant qui représente, selon les derniers chiffres de Bérénice, 53 % du chiffre d'affaires (le centre-ville ne représentant que 14 % du chiffre d'affaires

de l'agglomération tout entière si on ne prend pas en compte les activités alimentaires). Il y a donc du pain sur la planche. Mais l'essentiel est, pour l'équipe en charge de la municipalité, d'avoir retroussé ses manches et, semble-t-il, de savoir maintenant où elle va.



Partant des halles en direction de la place du Temple, la rue du Rabet se révèle être une des plus passantes de la ville. Elle accueille, entre autres, Comptoir des Cotonniers et Sinequanone.

Beau linéaire de façade pour ce Promod, situé dans l'artère principale de la ville et surmonté d'un magnifique balcon en pierre.



H&M, qui s'est installée le 9 septembre dernier rue Victor-Hugo, à l'emplacement de l'ancien passage Hugo, est véritablement une locomotive pour le centre-ville. Entièrement reconstruits, les bâtiments offrent une surface de vente de 1 800 m² sur trois niveaux.