



Choix d'implantation du point de vue des commerçants vs pratiques de mobilité des clients



Accessibilité tous modes des centres commerciaux : quand l'utopie devient réalité – 28 septembre 2018

www.amcv.be



Association du Management de Centre-Ville



Centrum Management

Gestion centre-ville

- Méthodologies de gestion en PPP
- Outil de gestion de centre-ville
- Place Making : Place Branding – Place Management

Références

Belgique: 55 centres-villes

France: Lille, Lyon, Avignon, Amiens, Tarbes, Montoux, Occitanie ...

Italie: Turin, Chiavari ...Région du Piémont et de la Ligurie

Canada: Montréal, Québec ...

Japon: Akihabara, Sendai, Aizu Awakazu.

Autres: Nouméa, Papeete, Saint-pierre et Saint-Denis de la Réunion ...



INTERNATIONAL

on

KNIGHT
TANK

TOWN CENTRE MANAGEMENT

GENERAL STANDARDS



LEVEL I



Recognition

TOCEMA

★★★ certified STANDARD

VALID FOR

3 years

ADDITIONAL STANDARDS



LEVEL II



Certification

TOCEMA

★★★ certified HIGH

2 years

ADVANCED STANDARDS



LEVEL III



TOCEMA

★★★ certified EXCELLENCE

2 years



Etude de marché
Permis socio-économique
Potentiel de développement



Schéma de développement commercial
Web-observatoire du commerce



Formations



Etude de dimensionnement et positionnement
Etude d'impact



Etude géomarketing
Permis socio-économique



COMPRENDRE UN ACTEUR ...



... à la lumière de ce qu'il est !

COMMERCE ET MARCHÉ DU RETAIL

- Commerçants – Enseignes
- Développeurs - Promoteurs
- Investisseurs

- Courtiers
- Gestionnaires
- Bureaux d'études, cabinets d'avocats

ENSEIGNES

INDITEX



H&M



DÉVELOPPEURS - PROMOTEURS



INVESTISSEURS



REDEVCO



WERELDHAVE



amcv

COURTIERS



GESTIONNAIRES



INVESTISSEMENT COMMERCIAL 1

Construire un shopping center est une façon de s'approprier des loyers commerciaux ...

- **Transfert de propriété**
 - Offre finie
 - Offre non finie





23.000 m²
2009





amcv





Boussu Retail Warehouse

5.000 m²







Vision immobilière

Etat locatif immeuble : 50 176 - CRECHES au 31/01/11

Page : 1/1

Lot Pnl	Locataire	Enseigne	Baill	Surface	Type du lot	Loyer Facial		Charges		Durée	Durée ferme	Date du Bail			Date Occupation		CA TTC 2010 déclarés	Seuil loyer variable	Tx d'effort	
						Loyer facial	Au m2	Provisions	Début			Fin periode ferme	Fin	Début	Fin					
Lots occupés																				
1002	SEDEV	DEVIANNE	00002	1.300 m²	Boutique	160.518 €	123 €/m²	19.804 €	10	0	6	0	19/12/08	18/12/14	18/12/18	19/12/08	2.059.193 €	n/a	7,8%	
1004	CHAUSSEA	CHAUSSEA	00011	750 m²	Boutique	60.126 €	80 €/m²	11.428 €	10	0	6	0	02/04/09	01/04/15	01/04/19	02/04/09	694.108 €	n/a	8,7%	
1005	MARCA FRANCE	C&A	00003	1.450 m²	Boutique	170.131 €	117 €/m²	22.088 €	10	0	3	0	16/12/08	15/12/11	15/12/18	16/12/08	1.887.828 €	n/a	9,0%	
1006	CIE EUROPEENNE DE L	LA HALLE AUX CHAUSSURES	00004	750 m²	Boutique	90.000 €	120 €/m²	11.428 €	12	0	6	0	14/01/09	13/01/15	13/01/21	14/01/09	968.567 €	n/a	9,3%	
2002	ORCHESTRA KAZIBAO	ORCHESTRA	00006	600 m²	Boutique	57.000 €	95 €/m²	9.140 €	10	0	6	0	16/12/08	15/12/14	15/12/18	16/12/08	945.129 €	n/a	6,0%	
2004	KING JOUET	KING JOUET	00009	1.400 m²	Boutique	146.096 €	104 €/m²	21.328 €	10	0	6	0	04/03/09	03/03/15	03/03/19	04/03/09	1.363.511 €	6,0%	10,7%	
2010	CASA FRANCE	CASA	00016	705 m²	Boutique	83.631 €	119 €/m²	10.740 €	12	0	3	0	18/06/09	17/06/12	17/06/21	18/06/09	814.762 €	4,0%	10,3%	
2011	MAXI ZOO FRANCE	MAXI ZOO	00005	695 m²	Boutique	82.887 €	119 €/m²	10.588 €	10	0	6	0	30/01/09	29/01/15	29/01/19	30/01/09	732.412 €	6,0%	11,3%	
3001	NEO LUN'S	LUN'S	00001	330 m²	Boutique	48.474 €	147 €/m²	5.028 €	10	0	6	0	19/12/08	18/12/14	18/12/18	19/12/08	339.670 €	n/a	14,3%	
3002	ALANICE	JENNYFER	00014	260 m²	Boutique	64.947 €	250 €/m²	3.972 €	10	0	6	0	18/03/09	17/03/15	17/03/19	18/03/09	779.235 €	5,0%	8,3%	
3003	CHAVY	ESPRIT	00013	410 m²	Boutique	44.583 €	109 €/m²	6.248 €	10	0	6	0	29/04/09	28/04/15	28/04/19	29/04/09	854.261 €	4,0%	5,2%	
3004	NOVELIA	BENETTON	00012	433 m²	Boutique	47.084 €	109 €/m²	6.596 €	10	0	6	0	29/04/09	28/04/15	28/04/19	29/04/09	395.574 €	4,0%	11,9%	
3005	ARSAC PERE ET FILS	LITERIELAND	00007	433 m²	Boutique	47.337 €	109 €/m²	6.596 €	10	0	6	0	25/02/09	24/02/15	24/02/19	25/02/09	358.575 €	6,0%	13,2%	
3006	JYSK	JYSK	00017	934 m²	Boutique	83.097 €	89 €/m²	14.228 €	9	0	3	0	08/06/09	07/06/12	07/06/18	08/06/09	n/a	n/a	#DIV/0!	
4001	FJ. PARTY	PARTY FIESTA	00010	200 m²	Boutique	29.816 €	149 €/m²	3.048 €	10	0	6	0	18/03/09	17/03/15	17/03/19	18/03/09	159.933 €	6,0%	18,6%	
4030	LA PATATE DE MARIE	LA PATATERIE	00015	563 m²	Boutique	39.410 €	70 €/m²	8.576 €	10	0	6	0	29/05/09	28/05/15	28/05/19	29/05/09	1.076.137 €	5,0%	3,7%	
4031	DELEBARRE	WOMANLY		107 m²	Boutique	21.000 €	196 €/m²	1.630 €	10	0	6	0	10/01/11	09/01/17	09/01/21	10/01/11		4,5%	#DIV/0!	
4002	CHOYO	TAPE A L CEIL		300 m²	Boutique	39.000 €	130 €/m²	4.570 €	10	0	6	0	01/02/11	31/01/17	31/01/11	01/02/11		3,0%	#DIV/0!	
Total 50176 - CRECHES (nombre de lots :18)																				
				11.620 m²		1.315.137 €	112 €/m²	177.036 €									13.428.895 €			

Lot Prl	Locataire	Enseigne	Bail	Surface	Type du lot	Loyer Facial	
						Loyer facial	Au m2
Lots occupés							
1002	SEDEV	DEVIANNE	00002	1.300 m ²	Boutique	160.518 €	123 €/m ²
1004	CHAUSSEA	CHAUSSEA	00011	750 m ²	Boutique	60.126 €	80 €/m ²
1005	MARCA FRANCE	C&A	00003	1.450 m ²	Boutique	170.131 €	117 €/m ²
1006	CIE EUROPEENNE DE L	LA HALLE AUX CHAUSSURES	00004	750 m ²	Boutique	90.000 €	120 €/m ²
2002	ORCHESTRA KAZIBAO	ORCHESTRA	00006	600 m ²	Boutique	57.000 €	95 €/m ²
2004	KING JOUET	KING JOUET	00009	1.400 m ²	Boutique	146.096 €	104 €/m ²
2010	CASA FRANCE	CASA	00016	705 m ²	Boutique	83.631 €	119 €/m ²
2011	MAXI ZOO FRANCE	MAXI ZOO	00005	695 m ²	Boutique	82.887 €	119 €/m ²
3001	NEO LUN'S	LUN'S	00001	330 m ²	Boutique	48.474 €	147 €/m ²
3002	ALANICE	JENNYFER	00014	260 m ²	Boutique	64.947 €	250 €/m ²
3003	CHAVY	ESPRIT	00013	410 m ²	Boutique	44.583 €	109 €/m ²
3004	NOVELIA	BENETTON	00012	433 m ²	Boutique	47.084 €	109 €/m ²
3005	ARSAC PERE ET FILS	LITERIELAND	00007	433 m ²	Boutique	47.337 €	109 €/m ²
3006	JYSK	JYSK	00017	934 m ²	Boutique	83.097 €	89 €/m ²
4001	FJ. PARTY	PARTY FIESTA	00010	200 m ²	Boutique	29.816 €	149 €/m ²
4030	LA PATATE DE MARIE	LA PATATERIE	00015	563 m ²	Boutique	39.410 €	70 €/m ²
4031	DELEBARRE	WOMANLY		107 m ²	Boutique	21.000 €	196 €/m ²
4002	CHOYO	TAPE A L CEIL		300 m ²	Boutique	39.000 €	130 €/m ²
Total 50176 - CRECHES (nombre de lots :18)							
				11.620 m ²		1.315.137 €	112 €/m ²

6,5%
20.232.000 €

INVESTISSEMENT

Un privé acquiert le Bredene Shopping

Le promoteur Allfin vient de vendre le Bredene Shopping Center à Immo Vlassenroot, originaire de Grand-Bigard, une société d'investissement de l'industriel Jean-Charles Wibo. Le parc commercial fait 12.400 m² et compte 15 unités, louées à des enseignes de périphérie classiques, de même que 250 emplacements de parking. Les locomotives sont Hubo (1.968 m²), Spar (1.278 m²) et Charles Vögele (1.068 m²). Le centre commercial, qui n'a ouvert ses portes qu'en octobre 2010, se révèle un succès commercial. Sur un rendement de 6,50%, la transaction représente un investissement estimé à 19 millions d'euros.

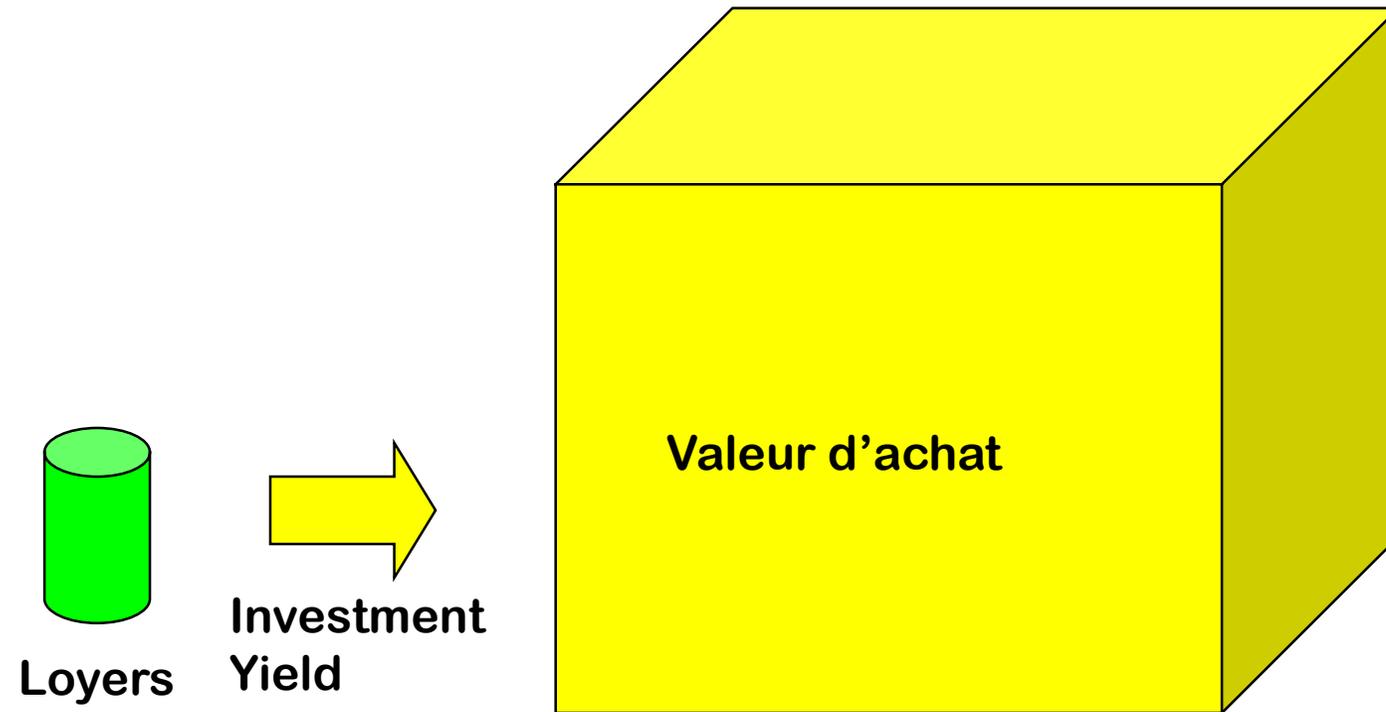


SUMMARY

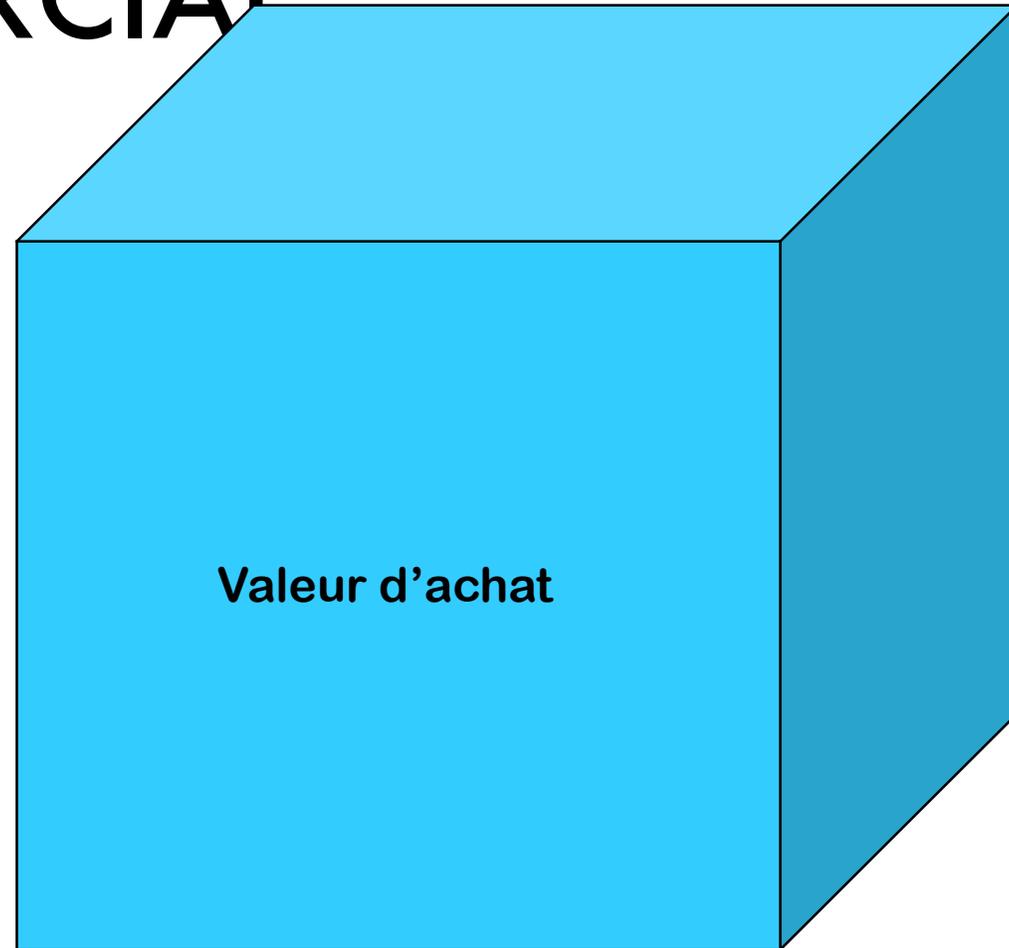
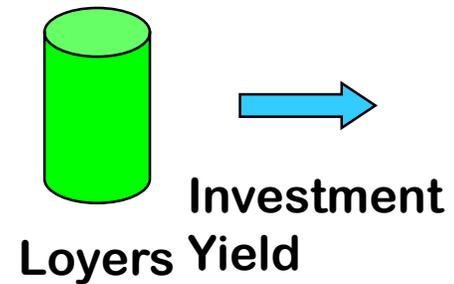
ADDRESS	Bredene Shopping Center Brugsesteenweg 9-35 8450 Bredene – Belgium	
WEBSITE RETAIL PARK	http://www.bredene-shopping.be/	
DATE OF MEMORANDUM	October 2010	
LETTABLE AREAS	12.313 m ² of commercial areas (15 shops) and 250 free parking spaces	
OWNERSHIP	Leasehold of 99 years on the land with a private landlord. Cost canon: 160.000 EUR/year	
CONSTRUCTION DATE	2010. Opening 1st of October 2010	
STATE OF CONDITION	New	
LOCATION	The park is located in the commune of Bredene, near Ostend. It is easily accessible via the E40/A10 motorway (a few minutes drive from the park) and along the busy Brugsesteenweg which is the connection between Bruges and the Belgian coast.	
THE SHOP	The site was built in a typical U-shape with a central parking. The complex is energy efficient and the electricity of part of the shops is provided through solar panels.	
CATCHMENT AREA	129.424 and 302.313 people live at respectively 20 and 30 minutes from the park; relatively more 60+ people live in the surroundings in comparison with other age groups.	
TRANSACTION	Share deal	
NET RENTAL INCOME	± 1.020.000 EUR	1.196.672 € /an

vente Mars 2011

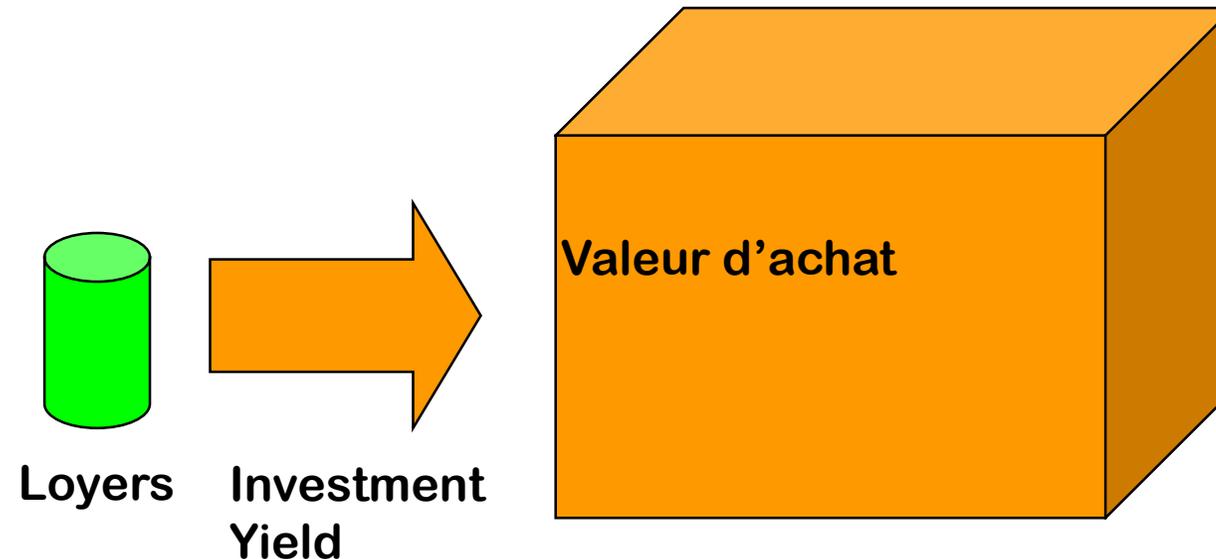
CALCUL D'UN PRIX DE VENTE D'UN CENTRE COMMERCIAL



CALCUL D'UN PRIX DE VENTE D'UN CENTRE COMMERCIAL



CALCUL D'UN PRIX DE VENTE D'UN CENTRE COMMERCIAL



« Capter les plus-values n'est pas libéral »

ENTRETIEN

Charles Picqué (PS) est ministre-président de la Région bruxelloise.

Pourquoi changer l'affectation du sol bruxellois ?

Nous sommes dans une situation d'urgence. Il faut trouver un moyen de loger ces gens. Dans le Pras, nous mettons l'accent sur cette fonction. Mais nous sommes également attentifs aux surfaces liées à l'activité économique. Nous allons donc réorganiser les friches industrielles pour les valoriser et permettre une vraie mixité de fonction dans la ville.

Certains vous reprochent de ne pas répondre aux besoins des nouveaux arrivants.

Si une ville manque de logements, le prix des loyers augmente. En ouvrant des terrains à l'habitat, nous régulons le marché. Nous évitons l'effet domino qui chasserait les populations moins aisées en dehors de la ville. Dans la réforme de l'Etat, il est prévu que le fédéral nous donne 129 millions par an pour compenser les fonctionnaires internationaux qui ne

paient pas d'impôts. Mais nous devons être réalistes. Pour mener une politique sociale, nous avons besoin d'habitants contributeurs.

En modifiant le Pras, vous créez une belle opportunité financière pour les promoteurs immobiliers.

Effectivement. Et nous allons capter une partie de la plus-value. Nous ne savons pas encore comment exactement, mais le mécanisme sera déposé en même temps que le Pras. Les promoteurs devront verser une partie de leur plus-value ou construire des logements à vocation sociale. Je ne trouve pas que ce principe soit une logique de gouvernement libéral. Mais nous sommes ici plus dans un débat idéologique.

Le logement est votre priorité. Pourquoi n'en prévoyez-vous pas plus au Heysel et à Delta, vos deux pôles de développement international ?

Les négociations avec la Commission européenne ayant échoué, nous voulons construire du logement à Delta. La zone administrative le permet mais nous pourrions modifier l'affectation pour y garan-

tir l'habitat. Au Heysel, il y aura 750 logements mais le but premier est la salle de congrès. J'aurais préféré que le fédéral la finance, mais cela n'est pas dans leurs priorités. Nous avons donc fait un montage dans lequel le centre commercial nous permet d'avoir notre infrastructure. ■

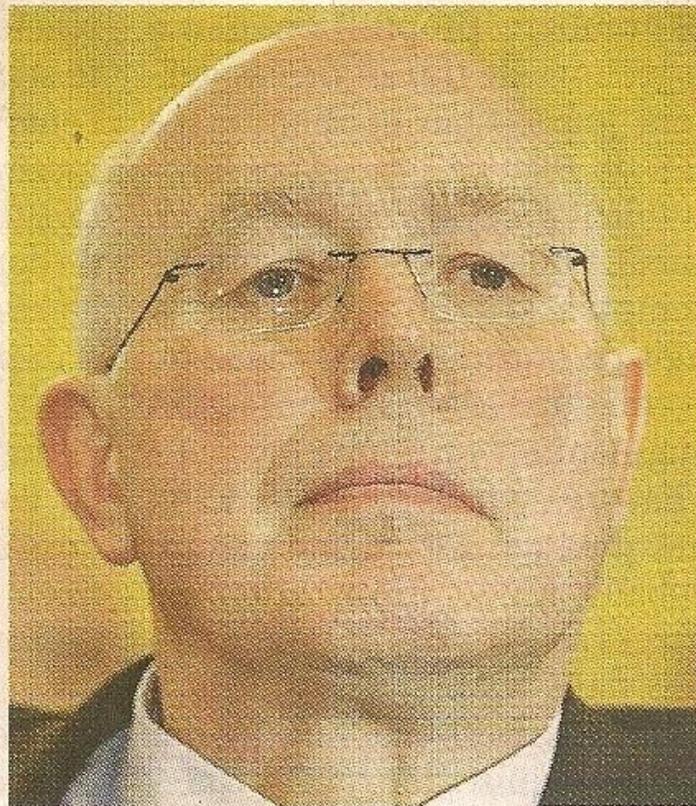
Propos recueillis par
V.Lh.



© OLIVIER VIN/BELGA

tir l'habitat. Au Heysel, il y aura 750 logements mais le but premier est la salle de congrès. J'aurais préféré que le fédéral la finance, mais cela n'est pas dans leurs priorités. Nous avons donc fait un montage dans lequel le centre commercial nous permet d'avoir notre infrastructure. ■

**Propos recueillis par
V.Lh.**



© OLIVIER VIN/BELGA



Le miroir aux alouettes

- La création d'emplois
- Augmentation de l'attractivité
- Charges d'urbanisme
- autres « compensations »





INVESTISSEMENT COMMERCIAL 2

Construire un pôle commercial comme un produit financier ...

- Spéculation
- Investissement d'opportunité



INVESTISSEMENT COMMERCIAL 3

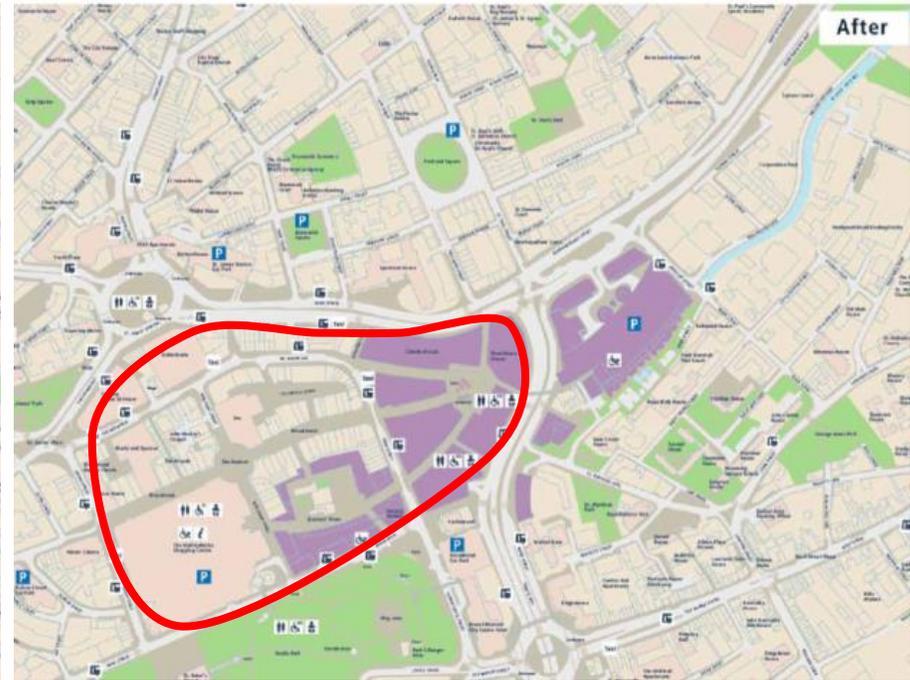
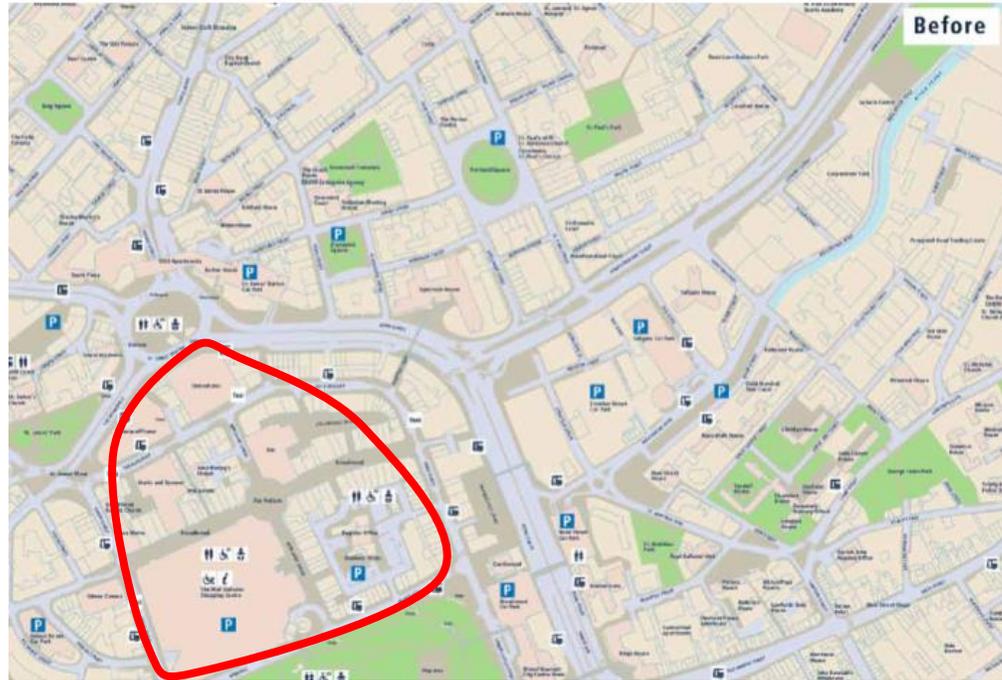
- Renforcement d'un pôle existant
 - Dimensionnement
 - Positionnement
 - Impact sur l'attractivité et les niveaux de loyers



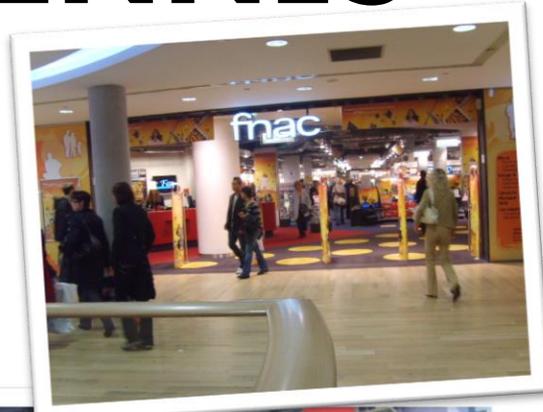


amcv





VALENCIENNES



ALSTOM

DAIMLERCHRYSLER







↑ ↓
101
Veemarkt
↑ ↓
↑ ↓
Wingardstraat
↑ ↓

BOGO



 **SATURN**

P

F



adidas®

G-STAR RAW



RAW

Panos

ESPRIT



Panos





grandOptical

K
in Kortrijk
INFO

MER DU NORD

ICI
PARIS
XL

STEPS

- Mareours
- K Break
- Salt & Pepper
- Xandres
- Crinkles
- Formen
- Terre Bleue
- Twice as Nice









amcv



LEGENDE :

- PARKING
- SURFACE COMMERCIALE
- HORECA
- MALL
- HÔTEL SERVICES
- HÔTEL CHAMBRES
- ADMINISTRATION
- LOGEMENTS
- BUREAUX
- RESERVES, CAVES
- FABRIQUE DE L'EGLISE
- TECHNIQUES
- ESCALIERS DE SECOURS MONTANT
- ESCALIERS DE SECOURS DESCENDANT









RESTAURANT

Rue de Bologne

amcv

Estelle Nicolay

Directrice du bureau d'études

estelle.nicolay@amcv.be

+32 65 88 54 66

ALAIN AFFLELOU
OPTICIEN



25 €



15 €



39 €



10 €



90 €

Zigzag
-50%