

# SOCLE URBAIN

commerces et nouveaux usages

## PRÉSENTATION & RÉFÉRENCES

MAI 2026



# SOCLE URBAIN

commerces et nouveaux usages



**PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ**

**p 4**

**OFFRE DE SERVICES**

**p 7**

**QUELQUES RÉFÉRENCES**

**p 11**

# PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

**SOCLE  
URBAIN**  
commerces et nouveaux usages

Depuis juin 2021, Socle Urbain accompagne investisseurs, promoteurs, aménageurs et collectivités locales dans leurs réflexions stratégiques concernant la **dynamisation**, la **valorisation** et le **développement** de programmes immobiliers.

Fondé par Thomas Hebert, Mathieu Gallant et Fanny Clouet, le cabinet est attaché aux problématiques de programmation des ensembles immobiliers mixtes et plus particulièrement d'animation des rez-de-chaussée. Il s'appuie sur une riche expérience commune de plus de quinze ans auprès des acteurs de l'immobilier et de l'urbanisme, acquise notamment au sein du département Développement & Conseil du cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD.

Notre équipe intervient notamment sur les problématiques :

- de définition des **potentialités** d'un site ou d'un projet,
- de **dynamisation** des programmes existants – notamment sur le plan des commerces, des services et des nouveaux usages,
- de **valorisation immobilière** dans un contexte d'attentes fortes en termes de mixité,
- **d'accompagnement** à la mise en œuvre opérationnelle de nos préconisations.

Dans chaque contexte particulier, notre objectif est de **rester au plus près de la réalité du marché** dans nos recommandations en nous basant sur notre réseau et notre expérience - ceux-ci nous donnant une excellente connaissance des besoins et attentes des utilisateurs et des opérateurs.

SOCLE URBAIN peut s'appuyer sur la mobilisation de ses associés fondateurs :

- Thomas Hebert, Président
- Mathieu Gallant, Directeur Général
- Fanny Clouet, Directrice Générale Déléguée.



### **THOMAS HEBERT - Président**

+33 6 85 04 80 98 / [thomas.hebert@socle-urbain.com](mailto:thomas.hebert@socle-urbain.com)

Thomas Hebert est associé fondateur et Président de Socle Urbain depuis Juin 2021.

Depuis plus de 30 ans, il conseille opérateurs publics, promoteurs, investisseurs et enseigne dans leur stratégie de développement et de valorisation. Après huit années à la Compagnie des Métiers du Commerce (CMC), et chez CVL en tant que directeur responsable des études, Thomas Hebert intègre le service Développement & Conseil de Cushman & Wakefield en 2005 pour en diriger l'activité jusqu'en 2021.

Il est titulaire d'une maîtrise d'Administration et Gestion des Entreprises et d'un diplôme de Sciences de l'Information (Paris II Panthéon Assas).



### **MATHIEU GALLANT - Directeur Général**

+33 7 78 11 80 14 / [mathieu.gallant@socle-urbain.com](mailto:mathieu.gallant@socle-urbain.com)

Mathieu Gallant est associé fondateur et Directeur Général de Socle Urbain.

Avec 25 ans d'expérience professionnelle, Mathieu Gallant bénéficie d'une solide connaissance des logiques de développement en immobilier commercial et des pratiques de développement local. Parallèlement à ses missions de conseil, Mathieu Gallant est intervenant à Sciences Po depuis 2022 dans le cadre de l'Executive Master "Gouvernance territoriale et développement urbain" et anime depuis 2021 les formations "revitalisation des commerces et rez-de-chaussée en QPV" pour le compte de l'École du Renouveau Urbain.

Après une expérience comme chargé d'études au sein du cabinet Mall & Market puis du cabinet CVL, Mathieu Gallant a travaillé au sein du cabinet Cushman & Wakefield entre 2006 et 2021 en tant que Consultant puis Associate, Responsable du Conseil aux Acteurs Publics.

Mathieu Gallant est titulaire d'une maîtrise de Géographie Urbaine (Université de Rouen) et d'un DESS en Urbanisme et Gestion des Villes (Institut d'Urbanisme de Paris).



### **FANNY CLOUET – Directrice Générale Déléguée**

+33 6 22 93 36 98 / [fanny.clouet@socle-urbain.com](mailto:fanny.clouet@socle-urbain.com)

Fanny Clouet est associée fondatrice et Directrice Générale Déléguée de Socle Urbain

Depuis 25 ans, elle conseille de nombreux opérateurs notamment dans le cadre de projets de développement et de valorisation. Après cinq années comme chargée d'études puis responsable au sein de sociétés de promotion de centres commerciaux (Klépierre, Unibail-Rodamco-Westfield), Fanny Clouet a travaillé au sein du cabinet de conseil Bérénice Pour la Ville et le Commerce entre 2005 et 2007. Entre 2007 et 2021, elle travaillait au sein du cabinet Cushman & Wakefield sur les thématiques de valorisation et restructuration d'actifs commerciaux.

Fanny Clouet est titulaire d'une maîtrise de Sciences et Techniques en Environnement et Aménagement du Territoire (Université de Lille) et d'un DESS Villes et Projets (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Lille).

# OFFRE DE SERVICES





### ETUDES DE MARCHÉ

Analyse de l'offre et de la demande, Potentiel de développement (commerces, services, loisirs, tertiaire, artisanat, logement), Chiffre d'affaires prévisionnel



### PROGRAMMATION

Programmation détaillée, Plan de Merchandising, Test opérateurs



### EXPERTISE ET VALORISATION

Forces / faiblesses du projet, Opportunités / menaces pesant sur l'opération, Valeur locative et immobilière



### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET/OU DE RESTRUCTURATION

Analyse du contexte local, Mise en évidence des opportunités de développement, Valorisation potentielle, Stratégie de rationalisation



### STRATÉGIE DE DYNAMISATION ET PLAN D'ACTIONS

Stratégie de dynamisation sur le plan urbain, commercial et marketing, Plan d'actions opérationnel



### ANALYSE D'IMPACT COMMERCIAL

Dans le cadre de demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) ou non

# NOS CLIENTS

## INSTITUTIONNELS PUBLICS



## COLLECTIVITÉS LOCALES



## AMÉNAGEURS PUBLICS



## DÉVELOPPEURS



## INVESTISSEURS ET COMMERCIALISATEURS



# QUELQUES RÉFÉRENCES

**PROJETS URBAINS**

**RENOUVELLEMENT URBAIN**

**DYNAMISATION DES CENTRES-VILLES**

**HALLES, MARCHÉS ET CIRCUITS COURTS**

**TRANSFORMATION DES ZONES COMMERCIALES**

**STRATÉGIE & PLANIFICATION**

**VALORISATION D'ACTIFS IMMOBILIERS**

## PROJETS URBAINS

### ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE À POISSY : PROGRAMMATION DES SOCLES / AMO SOCLES ACTIFS

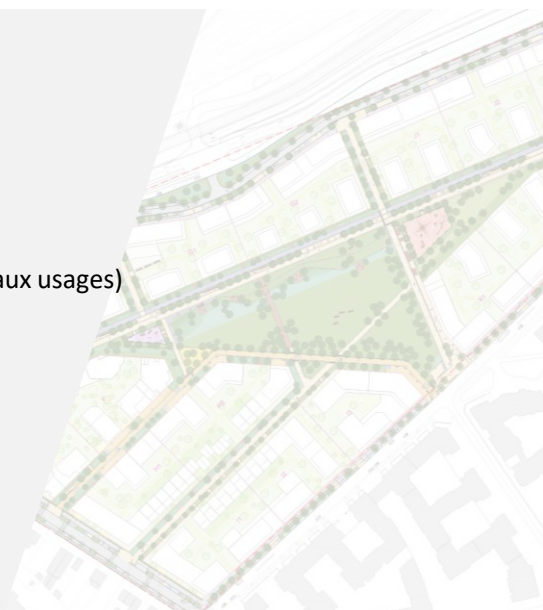
#### Éléments de mission :

- Diagnostic fonctionnel et urbain
- Potentiel de développement économique et commercial
- Programmation des activités (commerces, santé, économie, nouveaux usages) au sein des socles de la ZAC
- AMO Commerces et socles actifs

#### Commanditaire :

Citallios / Ville de Poissy / Groupement CoBe

**Date d'exécution :** 2021 – 2022 (Programmation)  
Depuis 2023 (AMO Commerces et socles actifs)



### QUAI 22 À SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE PROGRAMMATION DES SOCLES

#### Éléments de mission :

- Diagnostic fonctionnel et urbain
- Potentiel de développement économique et commercial
- Programmation des activités (commerces, santé, économie, nouveaux usages) au sein des socles de la ZAC et benchmark
- Plan de merchandising

**Commanditaire :** Nhood

**Date d'exécution :** 2023



### ZAC MARNE EUROPE À VILLIERS-SUR-MARNE PROGRAMMATION DES SOCLES

#### Éléments de mission :

- Analyse du projet et de son environnement
- Analyse des principales caractéristiques du projet
- Préconisation en termes de programmation commerces et loisirs
- Plan de merchandising
- Estimation des niveaux locatifs et de la valeur vénale des surfaces commerciales

#### Commanditaire :

Les Nouveaux Constructeurs

**Date d'exécution :** 2024



# RENOUVELLEMENT URBAIN

## QUARTIER THOUARS À TALENCE PROGRAMMATION COMMERCIALE DANS LE CADRE DU PLAN-GUIDE

### Éléments de mission :

- Diagnostic commercial
- Analyse de la demande et du contexte socio-démographique
- Enquête auprès des commerçants
- Ateliers de développement économique avec les acteurs de la métropole, les entreprises de la ZAE et le bailleur social
- Préconisations opérationnelles

### Commanditaires :

Bordeaux Métropole / Groupement Atelier Ruelle, O+, Alto Step

**Date d'exécution :** En cours



## QUARTIER PLANOISE À BESANÇON POINT D'ÉTAPE / EXPERTISE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

### Éléments de mission :

- Analyse de l'avancement des projets
- Ateliers de travail partenarial
- Préconisations d'évolution du projet NPNRU

### Commanditaire :

ANRU / Grand Besançon Métropole

**Date d'exécution :** 2023 - 2024



## GRANDE BORNE OUEST (GRIGNY / VIRY-CHATILLON) PROGRAMMATION DES SOCLES

### Éléments de mission :

- Diagnostic sur le plan fonctionnel et urbain,
- Analyse de l'offre en place
- Potentiel de développement
- Benchmark d'opérations
- Préconisations en termes de phasage et de montage opérationnel

### Commanditaire :

ANRU / EPT Grand Orly Seine Bièvre / Grand Paris Sud

**Date d'exécution :** 2023 - 2024



## DYNAMISATION DES CENTRES-VILLES

### CENTRE-VILLE DE RENNES

#### ÉTUDE PROSPECTIVE SECTEUR REPUBLIQUE ET SUD VILAINE QUEL COMMERCE A HORIZON 2030 ?

##### Éléments de mission :

- Analyse de l'offre en place
- Diagnostic fonctionnel
- Perspectives d'évolution en tenant compte des nouvelles conditions d'accès et du projet urbain
- Benchmark international
- Plan-Guide et stratégie d'accompagnement

**Commanditaire :** Rennes Ville et Métropole

**Date d'exécution :** En cours



### CENTRE-VILLE DE NEUSSARGUES-MOISSAC

#### PLAN-GUIDE DU CENTRE-BOURG À L'HORIZON 2030

##### Éléments de mission :

- Enquête consommateurs et usagers
- Enjeux de développement
- Identification de fonciers / locaux stratégiques
- Préconisation de commercialisation et valorisation des socles

##### Commanditaire :

Commune de Neussargues-Moissac / Groupement InVivo

**Date d'exécution :** 2024 – en cours



## DYNAMISATION DES CENTRES-VILLES « PETITES VILLES DE DEMAIN »

*PLUS DE 45 MISSIONS RÉALISÉES*

##### Éléments de mission :

- Analyse de l'offre locale et de son environnement
- Analyse du degré de résilience du pôle commercial
- Stratégie de développement et de dynamisation

##### Commanditaire :

Banque des Territoires / Groupement Terre d'Avance

Banque des Territoires / Groupement Nouvelles Marges

**Date d'exécution :** Accord cadre pluriannuel (Depuis 2021)



# HALLES, MARCHÉS ET CIRCUITS COURTS

## HALLES SAINT-PIERRE A SAUMUR AMO COMMERCE EN VUE DE LA DYNAMISATION DES HALLES

### Éléments de mission :

- Etude de potentiel économique
- Audit des commerçants en place
- Test opérateurs locaux et nationaux
- Préconisations en termes de programmation et de montage
- Plan de merchandising
- Valorisation locative potentielle

### Commanditaire :

Alter / Ville de Saumur

**Date d'exécution :** En cours



HUB ARCHITECTES

## HALLES DE LIBOURNE AMO DANS LE CADRE DU PROJET DE RÉNOVATION

### Éléments de mission :

- Analyse de la commercialité et de la configuration du site
- Recueil des besoins des commerçants
- Benchmark d'opérations similaires et définition du positionnement
- Elaboration du programme et de la stratégie commerciale
- Valorisation locative potentielle
- Accompagnement au concours de maîtrise d'œuvre

### Commanditaire :

La Cali – Communauté d'Agglomération du Libournais  
Ville de Libourne

**Date d'exécution :** 2024 - 2025



Byaa architectes

## CARREAU DE NEUILLY À NEUILLY-SUR-SEINE ETUDE DE PROGRAMMATION ET AMO

### Éléments de mission :

- Analyse de la commercialité du site
- Étude sociodémographique
- Programmation d'un concept de « halles gourmandes » et des socles attenants
- Valorisation potentielle

### Commanditaire :

SC Neuilly Hôtel de Ville / Gecina

**Date d'exécution :** 2023



## TRANSFORMATION DES ZONES COMMERCIALES

### PPA ENTREE SUD – CAHORS - ROUTE DE TOULOUSE PROGRAMMATION COMMERCIALE ET LOISIRS

**Eléments de mission :**

- Diagnostic commercial
- Etude de marché commerce et loisirs
- Préconisations en termes de programmation commerciale et loisirs dans le cadre du projet de restructuration de la zone
- Focus sur plusieurs îlots opérationnels

**Commanditaires :**

Grands Cahors / Groupement AAM – Terre d’Avance

**Date d’exécution :** Depuis 2025



### BOIS DE SOEUVRES – RENNES / CHANTEPIE / VERN-SUR-SEICHE PROGRAMMATION ET ORGANISATION DE LA FONCTION COMMERCE

**Eléments de mission :**

- Diagnostic commercial et urbain
- Etude de marché commerce et loisirs
- Préconisations en termes de programmation économique et commerciale dans le cadre du projet de restructuration de la zone

**Commanditaires :**

Territoires Publics / Rennes Métropole

**Date d’exécution :** 2023 - 2025



### ZA NORD – COTEAUX DE L'ILLE – RENNES / SAINT-GREGOIRE PROGRAMMATION ET ORGANISATION DE LA FONCTION COMMERCE

**Eléments de mission :**

- Diagnostic commercial et urbain
- Etude de marché commerce et loisirs
- Préconisations en termes de programmation économique et commerciale dans le cadre du projet de restructuration de la zone

**Commanditaires :**

Territoires Publics / Rennes Métropole / Groupement EPPC

**Date d’exécution :** 2022 - 2024



## STRATÉGIE & PLANIFICATION

### **BORDEAUX AÉROPARC OPÉRATION D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN (OIM) STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE L'OFFRE DE COMMERCE ET SERVICES**

#### **Éléments de mission :**

- Recensement et cartographie analytique de l'offre
- Enquête commerçants / salariés
- Benchmark illustratif du « village industriel de demain »
- Ateliers de co-construction avec les acteurs
- Définition d'une stratégie partagée
- Préfiguration de la mise en œuvre opérationnelle (esquisse urbaine/architecturale, surfaces développables, phasage)

**Commanditaire :** Bordeaux Métropole – OIM Bordeaux Aéroport

**Date d'exécution :** 2023 - 2025



### **COMMUNE DE BRUZ ET ZAC DE KER LANN STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET PROGRAMMATION DES SOCLES DU PROJET**

#### **Éléments de mission :**

- Diagnostic économique et fonctionnel de la commune
- Évaluation des potentialités économiques communales
- Définition de scénarii alternatifs d'organisation commerciale de la Zac de Ker Lann

#### **Commanditaire :**

Terre & Toit / Ville de Bruz

**Date d'exécution :** 2024 - 2025



### **TERRITOIRE PILOTE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE – LAVAL AGGLOMÉRATION EXPERTISE PROGRAMMATION**

#### **Éléments de mission :**

- Analyse des dynamiques de marché immobilier
- Définition des secteurs à enjeux et des sites démonstrateurs
- Potentialités de développement et de valorisation dans l'objectif de sobriété foncière

#### **Commanditaire :**

Laval Agglomération / Groupement Urban-Act GUAM

**Date d'exécution :** 2023 - 2025



## VALORISATION D'ACTIFS IMMOBILIERS

### BÂTIMENT GALERIES LAFAYETTE À PAU ETUDE DE PROGRAMMATION ET DE VALORISATION

#### Éléments de mission :

- Analyse de l'environnement commercial et de la commercialité du site
- Etude du projet architectural et analyse de la capacité de mutation du bâtiment
- Scenarios de programmation et de valorisation du bâtiment

#### Commanditaires :

Ville de Pau / Groupement Calia Conseil

Date d'exécution : 2024



### CENTRE COMMERCIAL CARREFOUR À MONTESSON ETUDE DE POSITIONNEMENT ET DE VALORISATION

#### Éléments de mission :

- Analyse de l'offre actuelle du centre commercial et de son environnement
- Benchmark
- Potentiel de développement commercial
- Positionnement et préprogramme
- Programmation détaillée (activités, enseignes, surfaces, plan de merchandising, loyers, chiffres d'affaires)

Commanditaire : Carrefour Property

Date d'exécution : 2022



### NOUVELLES GALERIES À BOULOGNE-SUR-MER ETUDE DE PROGRAMMATION ET DE VALORISATION

#### Éléments de mission :

- Analyse de l'environnement commercial et de la commercialité du site
- Analyse de la capacité de mutation du bâtiment
- Scenarios de programmation et de valorisation du bâtiment

#### Commanditaires :

Banque des Territoires / Boulogne Développement /  
Groupement Cushman & Wakefield

Date d'exécution : 2021-2022





# **SOCLE URBAIN**

commerces et nouveaux usages

128 RUE LA BOÉTIE 75008 PARIS

☎ 07 78 11 80 14

✉ [contact@socle-urbain.com](mailto:contact@socle-urbain.com)