

# Immobilier : Carrefour va monétiser sa « mine d'or » avec l'aide de Nexity 🏠

Les deux groupes s'associent pour mener des opérations de mixité urbaine sur des sites appartenant au distributeur, allant de la construction sur parking à la restructuration de bâtiments existants. Avec de l'ambition et la volonté d'aller au plus vite.



Pour tirer partie de ses vastes terrains, Carrefour a bel et bien décidé de découvrir les charmes des opérations immobilières complexes. (Francois Henry/REA)

Par **Julien Dupont-Calbo**

Publié le 6 juil. 2023 à 17:45 | Mis à jour le 6 juil. 2023 à 18:02

La crise de la promotion immobilière n'a pas mis le projet au placard. Pour tirer parti de ses vastes terrains, Carrefour a bel et bien décidé de découvrir les

charmes des opérations immobilières complexes. [Le distributeur dirigé par Alexandre Bompard](#) s'associe pour cela avec le promoteur Nexity.

Un « véhicule de portage foncier », détenu à 80 % par Carrefour et à 20 % par Nexity, doit voir le jour au plus tard début 2024. Le premier groupe amène le foncier, le second du cash et de l'expertise en projets résidentiels et tertiaires. Le duo entend aller vite : il a déjà identifié 76 sites à travailler en France, avec la création sur les dix prochaines années de programmes « à haute performance environnementale » abritant logements, résidences de services, bureaux et bien sûr commerces.

« C'est le premier partenariat du genre de cette ampleur. 76 sites sur une période donnée et limitée pour ce type de projets, c'est énorme et cela n'a pas d'équivalent pour le moment », affirme Jean-Luc Porcedo, le directeur général du pôle Transformation des territoires de Nexity.

## **800.000 mètres carrés à travailler**

L'idée est d'intégrer davantage les centres Carrefour dans la ville et de développer des projets sur des terrains déjà artificialisés - des parkings -, en insistant sur les espaces verts et les mobilités douces pour transformer des territoires où la voiture est aujourd'hui reine.

« Beaucoup de nos sites commerciaux se sont fait rattraper par la ville au fil des années, cela créé des opportunités nouvelles. Pour valoriser de manière générale nos actifs, mais aussi pour améliorer l'attractivité de nos actifs commerciaux en les restructurant, en les rénovant et en créant un environnement propice aux flux de clients », affirme Jérôme Nanty, le directeur de l'immobilier et des ressources humaines de Carrefour.

### **LIRE AUSSI :**

- **INTERVIEW - « Nous sommes partis pour un creux d'une dizaine d'années dans l'immobilier »**

## • DOSSIER - Immobilier : les raisons d'une crise explosive

En coeur de ville, 40 sites seront complètement réhabilités. Les 36 autres sites, des parkings en centre commercial ou en entrée de ville, seront construits. Leur somme représente 800.000 mètres carrés, qui permettront la création de 12.000 logements, 120.000 mètres carrés de magasins (de l'hypermarché à la proximité), 10.000 de bureaux et activités et 17.000 d'hôtellerie.

« Ce sont des sites de nature très différente, dans tous types de territoires. Le montage financier et le modèle de vente seront adaptés à chaque projet », précise Jérôme Nanty, chez Carrefour, qui entend également « gérer » le calendrier des chantiers pour limiter l'impact sur l'activité globale du groupe le temps de travaux. Un calendrier prévisionnel est déjà sur le métier.

### « L'effet ZAN »

Le projet répond à [l'une des ambitions du plan stratégique de Carrefour](#) détaillé en novembre dernier : créer 500 millions d'euros de valeur avec des opérations d'aménagement urbain sur une centaine de sites.

Pour tirer son épingle du jeu dans la guerre des prix déclenchée par l'inflation, [le groupe, comme ses rivaux](#), s'est lancé dans de vastes programmes de valorisation des actifs et d'économies de structure. [Carrefour a ainsi annoncé il y a quelques semaines la suppression d'un peu moins de 1.000 postes dans ses sièges hexagonaux](#). Le distributeur s'est également mis en tête de créer avec Publicis [un champion de la publicité dans les magasins](#) - le « retail media ».

### LIRE AUSSI :

- Immobilier : chez Carrefour, la foncière Carmila ajoute de nouvelles cordes à son arc

[Avec la loi sur la zéro artificialisation nette des sols \(ZAN\), même assouplie](#), les

acteurs de la grande distribution ont changé de regard sur leurs mètres carrés, qui pourraient bien rapidement se transformer en mine d'or. Les entrées de ville, « ce sont des sites déjà artificialisés, souvent monofonctionnels, avec peu d'habitants, donc moins de contestation possible », constate Jean-Luc Porcedo chez Nexity.

## **Garnir les tuyaux**

Pour Nexity, c'est un partenariat qui tombe à pic. Comme ses concurrents, le promoteur cherche à se déployer dans la rénovation dans un contexte où l'étalement urbain est montré du doigt. Le secteur manque par ailleurs de surfaces à bâtir, et ce type de partenariat permet de remplir le « pipeline » de projets.

Carrefour s'était déjà associé en 2021 avec un autre promoteur, Altarea, pour transformer des zones commerciales en quartier mixtes, mais à moins grande échelle. Dans la même veine, la foncière commerciale Frey [s'est associée avec la Banque des Territoires et CDC Habitat pour réhabiliter les « boîtes à chaussures » des entrées de villes](#) . Il y a aussi les Mulliez et Auchan, qui ont créé il y a deux ans et demi [Nhood, une société dédiée à la « régénération urbaine » en Europe](#) .

**Julien Dupont-Calbo ( )**