

PROMENADE DES PYRÉNÉES OU LE RENOUVEAU D'UN CENTRE COMMERCIAL PALOIS

DES COMMERCES DÈS L'ORIGINE

Le Palais des Pyrénées a vu le jour à Pau entre les deux guerres avec pour toute première vocation une salle de spectacles et des commerces, déjà... L'édifice tel que nous le connaissons a été réaménagé en 2006 sur la base du palais historique dans un style qui renoue avec l'origine art-déco du bâtiment, avec la présence des locomotives Fnac et H&M. Une importante réhabilitation de son image est en cours, à l'initiative de son propriétaire BNP Paribas Real Estate et de Cushman & Wakefield, gestionnaire du lieu.

PRISE DE CONSCIENCE ET IMPULSION

Forte d'une localisation idéale en plein centre-ville, de ses 16 enseignes nationales et de ses 3 millions de visiteurs par an, la galerie marchande à ciel ouvert de 10 000 m² souffrait pourtant d'un manque de notoriété, souvent confondue avec le Palais Beaumont, actuel centre des congrès de Pau.

L'enjeu de BNP Paribas Real Estate était donc de pouvoir insuffler au Palais une nouvelle dynamique favorisant son développement. L'intervention de Cushman &

Wakefield a permis de poser le diagnostic et la solution à mettre en œuvre : une réflexion stratégique globale de repositionnement de l'actif, passant par une promesse de marque claire et une nouvelle identité visuelle et architecturale. Le projet a donc été phasé en 3 temps : 1/ identification des agences partenaires pour mener à bien la mission, 2/ définition et mise en œuvre de la nouvelle marque, en phase avec l'expérience clients 3/ Déploiement des outils marketing et de gestion et de la stratégie d'animation en adéquation avec l'offre actuelle et future.

UNE MISSION QUI EN APPELLE UNE AUTRE

Une fois le diagnostic posé, un appel d'offres mené par Cushman & Wakefield a permis d'identifier les meilleurs intervenants pour cette mission : la société Brio, une agence expérimentée en architecture et design Retail pour développer la nouvelle identité visuelle et architecturale, et l'agence de communication Campagnes & Cie pour le plan média et la stratégie d'animation commerciale. Après un audit du parcours client et des flux existants, une évidence s'est imposée : la galerie n'est pas qu'un lieu de passage mais un véritable lieu de vie où il fait bon flâner et shopper devant l'incroyable perspective des crêtes montagneuses: la Promenade des Pyrénées était née !

DES MOYENS À LA HAUTEUR DE CE PROJET AMBITIEUX

Le projet a été mené à bien grâce à l'engagement et la collaboration active d'une équipe BNP Paribas RE + Cushman & Wakefield, avec un bailleur très à l'écoute des propositions, prêt à s'investir sur tous les plans. Chez Cushman & Wakefield, c'est une équipe de professionnels pluridisciplinaire qui a été mobilisée pour couvrir l'ensemble des aspects de la mission : gestion locative et technique du site (relations avec les locataires, gestion des travaux, coordination des animations commerciales, etc.), enjeux juridiques (dépôt de marque, négociation des contrats), et conseil en marketing et communication (identification des prestataires, pilotage de l'appel d'offres, stratégie marketing, etc.). Sans oublier le soutien de la municipalité en place...



“ L'objectif était clairement défini : repositionner le site, lui offrir une nouvelle identité et un positionnement commercial qui lui est propre, en tenant compte des spécificités de l'édifice, et lui fournir les outils qui lui permettront de renforcer sa visibilité et son animation commerciale. ”

Valérie Courbier,
Directrice Marketing et
Communication,
Cushman & Wakefield

**PROMENADE
DES PYRÉNÉES**



PROMENADE DES PYRÉNÉES EN QUELQUES CHIFFRES

Création en 2006

Rénovation en 2018

Nombre cellules : 17

Locomotive : Fnac

Surface totale : 10 000 m²

Propriétaire : BNP Real Estate depuis 2015

Gestionnaire : Cushman & Wakefield depuis 2015

NOUVEAU NOM, NOUVELLE IMAGE

Les bancs sont posés et la Promenade des Pyrénées a pris vie !

Une fois le site rebaptisé et la nouvelle signalétique posée (harmonisation des bandeaux, nouvelle charte enseigne), l'ouverture de Columbus Café en novembre 2018 a marqué le début d'une nouvelle ère pour la Promenade des Pyrénées. Basic Fit annonce son arrivée prochaine.

Aujourd'hui, la commercialisation se poursuit sous l'impulsion des derniers arrivants. Avec la présence d'enseignes « food & beverage » et loisirs, le site renoue avec les flux.

Cette transformation porte d'ores et déjà ses fruit :

- Un pôle commercial réhabilité qui retrouve une réelle attractivité de cœur de ville,
- Une véritable professionnalisation de la gestion et de l'animation commerciale par la création d'un nouveau fond marketing : nouveau site internet, animation sur les réseaux sociaux, opérations commerciales (Black Friday, Shopping de Noël), animations culturelles (champion du monde de Bigbox, musique classique, animation graphique, etc.).
- Des commerçants et des clients satisfaits, de quoi combler bailleur et gestionnaire !

“ La force de Cushman & Wakefield consiste à mobiliser un panel complet de compétences pour que les équipes d'Asset services proposent au client un remodeling complet de son actif, de l'audit et diagnostic du départ, à la réhabilitation et la gestion finale du site. C'est ainsi que Cushman & Wakefield considère l'accompagnement client. ”

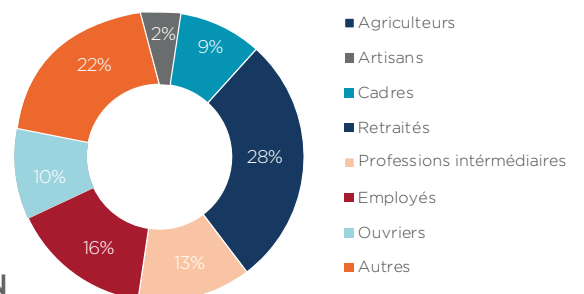


Ophélie Duhoux,
Responsable Asset Services Retail,
Cushman & Wakefield

PAU ET SA POPULATION

Population 77 215 habitants	Evolution 2011/2015 -0,8%
Revenu médian par unité de consommation 19 248 €	
Indice de revenu 96,64	Taux de croissance annuel (10 ans) -0,6%
Taux de chômage 19%	Evolution 2006/2015 + 3,8%
Taux d'activité 65%	Evolution 2006/2015 + 0,5%
Taux de pauvreté 19%	Evolution 2006/2015 + 2,2%

Sources : Cushman & Wakefield, INSEE



POPULATION PAR CSP ET ÂGE (EN 2015)

