

Guerre de positions commerciales à Bayonne

Sodec veut imposer au nord de l'Adour une nouvelle polarité commerciale rayonnant sur les Landes et le Pays basque. Face à BAB2 la référence historique de Bayonne en voie de reprise par Carmila. Tandis qu'Inter Ikea édifie son propre fief à l'est de la ville.

A l'est de Bayonne, des grues érigent un magasin Ikea entre les roca-des. À quelques kilomètres au nord de la sous-préfecture des Pyrénées-Atlantiques, aumilieu des pins, les premiers bulldozers entament les terrains où démarre le chantier des futures Allées Shopping. Et, à l'ouest de l'agglomération, BAB2 centre commercial «terriblement» daté 1982, attend son extension, encore dans les cartons. Voilà planté le décor d'une guerre feutrée de projets, que l'on pourrait appeler «la bataille de l'Adour». Ce fleuve trace la ligne stratégique par rapport à laquelle Inter Ikea, foncière de l'enseigne; Carmila, filiale de Carrefour (reprenneur de BAB2 auprès d'Unibail-Rodamco), et la société Sodec campent leurs positions pour 2016. Si cette dernière, créée en 1998 par Massaad Matar à partir de capitaux familiaux, est la moins connue des trois, son projet est

1 487 800 habitants

La zone d'attraction visée par le projet des Allées Shopping

Source : Sodec

Plus de 1 million d'habitants

La zone de chalandise à une heure du projet Ikea Bayonne Ametzondo

Source : Inter Ikea Centre Group France



« C'est au nord de l'Adour, où nous installons les Allées Shopping, que se concentrent les futurs développements de Bayonne. Avec 25 000 habitants de plus dans les dix ans. Une offre qui comblera le vide entre Bordeaux et le chemin de l'Espagne. »

Serge Negro, directeur général développement de Sodec

de loin le plus ambitieux! «*Il n'y a... rien entre Bordeaux et le nord de l'Adour, en matière de shopping, en direction de l'Espagne*», lançait Gérard Solas, PDG de Sodec, en dévoilant les Allées Shopping, il y a un an au Mapiç, salon de l'immobilier commercial. Et où l'on reparlera sans doute, lors de la prochaine édition, du 19 au 21 novembre, de cet incroyable projet d'élever un ensemble de 70 000 m², près d'Ondres (Landes). Au milieu des champs, certes, mais en prise directe avec l'autoroute A63 reliant Bordeaux à l'Espagne, en longeant le littoral touristique basque.

Essor démographique et touristique

Une façon de prendre l'avantage en accessibilité sur BAB2, à Anglet (Pyrénées-Atlantiques), enclavé dans sa gangue de commerces en «boîtes». Mais qui n'en est pas moins le centre local de référence, poursuivant son propre dessein de modernisation. En juin, Unibail-Rodamco confirmait un programme d'extension de 10 000 m² environ pour 35 boutiques. Mais il a depuis annoncé son projet de cession de six centres, dont BAB2, à Carmila, conduisant sa stratégie de valorisation de centres atte-nants à des hypers Carrefour. «*Le projet restera d'actualité, une fois*

cette cession finalisée», précise-t-on chez Carmila.

Mais, depuis le 5 décembre 2013, un autre chantier bat son plein. Inter Ikea mobilise 250 M€ dans la construction d'un magasin Ikea, d'un hyper Carrefour, d'une douzaine de moyennes surfaces et de 80 boutiques!

Éternelle question immobilière: pourquoi projeter tant de mètres carrés commerciaux nouveaux sur un périmètre si étroit? Argument démographique d'abord. Selon Sodec, l'agglomération bayonnaise affiche une croissance démographique 2 à 3 fois supérieure à la moyenne nationale, dépassant les 2%. Ce qui classerait la ville en troisième place après Toulouse et Montpellier. Vitalité touristique aussi. De Biscarosse à Hendaye, le littoral égrène les pôles d'attraction. Les Landes sont le premier département français pour le thermalisme. Ce qui dessine, pour les Allées Shopping, «*une zone de chalandise de 435 000 habitants à trente minutes, dont 12 à 15% de touristes. Et près de la moitié au nord de l'Adour*», détaille Serge Negro, directeur général développement de Sodec. Et les deux projets directement reliés à l'Espagne par la même autoroute ont également des vues sur le marché transpyrénéen.

Les 3 projets de part et d'autre de l'Adour

EXTENSION DE BAB2

- **Anglet** (Pyrénées-Atlantiques)
- **Centre** de 42 100 m² créé en 1982, avec Carrefour
- **Extension** de 10 000 m² annoncée par Unibail-Rodamco, que devrait confirmer Carmila (Carrefour), en cours de reprise du site
- **Ouverture** Dernier trimestre 2016

Sources : LSA/LSA Expert



LES ALLÉES SHOPPING

- **Ondres** (Landes)
- **Création** de 53 910 m² de vente par Sodex, dont Auchan (12 000 m²); 13 500 m² de galeries commerciales avec 140 boutiques; 28 410 m² de moyennes surfaces avec une quinzaine d'unités (hors restauration et loisirs); et un parking de 3 000 places
- **Ouverture** 2016
- **Fréquentation à terme** 9 millions de visiteurs/an

Source : Sodex

Le «food court» panoramique des Allées Shopping, avec vue sur les Pyrénées, sera l'une des attractions du centre.

CRÉATION DU CENTRE IKEA BAYONNE AMETZONDO

- **Saint-Pierre-d'Irube** (Pyrénées-Atlantiques)
- **Ensemble** de 56 893 m² de surfaces de vente, dont 24 146 m² pour Ikea; 32 747 m² pour un forum commercial intégrant Carrefour, 80 boutiques,
- 12 moyennes surfaces et 12 restaurants
- **Ouverture** 2015 pour le magasin Ikea, 2016 pour le centre commercial
- **Fréquentation à terme** 8 millions de visiteurs/an

Source : Inter Ikea Centre Group France

Mais cette guerre est aussi économique. En prenant position au nord de l'Adour, les Allées Shopping comptent bien faire barrage à «l'évasion commerciale» du sud des Landes vers Bayonne, estimée à 365 M€ par an. Elles donnent en plus à Auchan – qui table sur 120 M€ de chiffre d'affaires annuel – l'occasion d'ajouter une pièce sur l'échiquier local où il n'est présent qu'à Pau et Biganos. Pendant qu'Ikea verrouille ses bases sur le grand quart Sud-Ouest, où il contrôle déjà Bordeaux et Toulouse.

Si chacun des deux projets en chantier se fait fort d'attirer 1 à 1,5 million de visiteurs, ces zones de chalandise se recoupe-

ront forcément. La forme de «l'objet» comptera donc beaucoup. «Plutôt que d'aligner classiquement hyper, galerie et moyennes unités en bout de parking, les Allées Shopping les «amalgament» sur un seul niveau arrondi en ellipse. Et surélevé sur celui des parkings», détaille Jean-Claude Papot, directeur des études et réalisations de Sodex. Le tout désigné comme un «lodge africain» par l'agence Minale Design Strategy, qui veut offrir un contrepoint de verdure à la zone très urbanisée de BAB2. Tandis que l'ensemble Ikea érigé sur deux niveaux s'articulera autour d'un atrium central conçu en lieu de vie. ■ DANIEL BICARD

J'UTILISE BIEN L'ESPACE

Mmm, C'EST CONFORTABLE!



Je suis un emballage optimisant à 98 % de l'espace. Cela signifie plus de produits sur une palette, une utilisation maximale de l'espace dans les entrepôts, moins de camions sur les routes et des coûts de logistique inférieurs. Qui suis-je ?

LE CARTON ONDULÉ BIEN SÛR !



www.cartononduledefrance.org