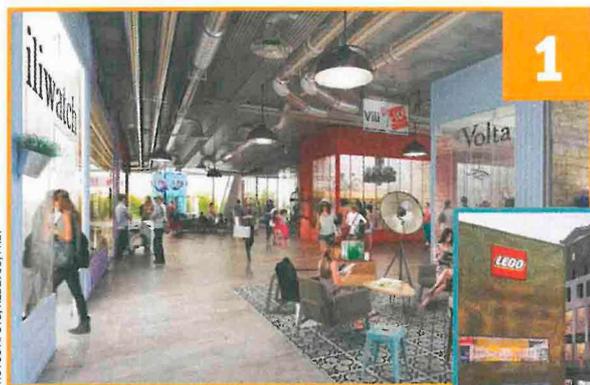


## Les cinq tendances des ouvertures en 2015

PHOTOS APSYS, REDEVCO, FREY



1

**CROISEMENTS INÉDITS**  
Vill'Up (photo) s'installe dans la Cité des sciences de la Villette à Paris; Nice One s'intègre dans le Stade Allianz Riviera à Nice; Marques Avenue A13 se greffe sur le Family Village d'Aubergenville (78); St. Max Avenue joue la « fashion street » dans la zone de Saint-Maximin (60).



2

### OPÉRATIONS DE CENTRE-VILLE

Greffer un centre commercial sur un cœur urbain, c'est le pari de Promenade Sainte-Catherine à Bordeaux (photo) et des Maourines à Toulouse. Jeu de Paume à Beauvais (60), Avaricum à Bourges (18), Passages Pasteur à Besançon (25) ou Place Morgan à Salon-de-Provence (13), opèrent de même dans les villes moyennes.



3

**RETAIL PARKS**  
Ce concept s'impose en « modèle de crise » grâce à des loyers compétitifs, et une localisation périphérique synchronisée avec les mouvements de population. Supergreen (photo) de Terville-Thionville (57), Enox à Gennevilliers (92), Toulouse-Fenouillet à Fenouillet (31) et les Portes de Bourgogne à Sens (89), feront partie des ouvertures majeures de l'année.

ter « au cœur de Besançon et à la Franche-Comté le centre commercial qui leur manquait ». Même renouveau annoncé pour les hypercentres de Bourges, avec Avaricum (Urbanisme & Commerce), de Beauvais (Oise), avec le Jeu de Paume (Hammerson) et de Salon-de-Provence (Bouches-du-Rhône), avec la Place Morgan (CFA Méditerranée)... Quant à l'ensemble Les Maourines (Carrefour Property), à Toulouse, il s'érigera en nouveau pôle urbain au nord du centre-ville historique, avec sa galerie marchande en pied d'immeuble encadrant la place Carré de la Maourine.

### Couture urbaine

Mais l'une des plus délicates opérations de « couture urbaine » est peut-être Promenade Sainte-Catherine (Redevco) en hypercentre de Bordeaux. Elle intègre trois niveaux de commerces et 100 logements de standing sur le site des anciennes imprimeries du journal *Sud-Ouest*. Le tout « branché » sur les principales rues commerçantes du cœur

historique bordelais, dont la rue Sainte-Catherine. « Faire du neuf avec du vieux », voilà certainement une voie à explorer pour des promoteurs manquant d'espaces vierges. Constructa donne l'exemple à Marseille en transformant les niveaux bas des Docks, d'anciens entrepôts construits au XIX<sup>e</sup> siècle, en « lifestyle center » d'esprit très contemporain.

En attendant, les extensions de sites sont l'autre façon de capitaliser sur des positions commerciales préexistantes. Le retail park de Mer-

» Villette (quatrième musée de France avec plus de 3 millions de visiteurs par an) fait également le pari des loisirs, en harmonie avec son jeune public. Sa « locomotive ludique », exhibée dans l'immense tube de verre de 30 mètres de son atrium, sera le simulateur de chute libre iFly, une première en France.

« Construire de la ville » – et de préférence du centre-ville – est un argument clé d'un immobilier... plus seulement commercial. Ainsi, avec les Passages Pasteur, Klépierre promet d'ap-

Suite du classement des nouveaux centres ou extensions de site en 2015 (par taille décroissante, en mètres carrés commerciaux créés).

Source : LSA

Nom du centre et localisation	Opérateurs	M <sup>2</sup> créés	Date ou délai d'ouverture
Vill'Up à Paris (XIX <sup>e</sup> arrondissement)	Apsys/Sogécap	24 000	Automne 2015
Jeu de Paume à Beauvais (60)	Hammerson	24 000	Dernier trimestre 2015
Toulouse Fenouillet à Fenouillet (31)	Mercialys	24 000	Mi 2015
Les Portes de Bourgogne à Sens (89)	JMP Expansion/Belloy	23 000	Octobre 2015
Promenade Sainte-Catherine à Bordeaux (33)	Redevco	19 000	Second semestre 2015
Docks de Marseille (13)	Constructa/JP Morgan Asset Management	17 000	Septembre 2015
St. Max Avenue à Saint-Maximin (60)	JMP Expansion	15 284	Mars 2015

# L'événement

PHOTOS STUDIOSEZ.COM, CONSTRUCTA



**RÉNOVATIONS ATTENDUES**  
Le nouveau Forum des Halles (photo), à Paris, sera l'une des extensions-rénovations suscitant le plus de curiosité. Pour le moment, on ne voit émerger du projet – qui a fait table rase des anciennes structures de surface – que son immense canopée. De même, Centre Bourse refait peau neuve à Marseille. Deux renaissances qui s'étaleront sur 2016.

zone d'entrepôts entreprend sa réhabilitation foncière avec bureaux, sièges sociaux et logements, ce qui devrait drainer de nouveaux habitants. Le retail park Enox (Compagnie de Phalsbourg) à Gennevilliers investira à son tour ce fief en devenant, en position mitoyenne de l'espace Chanteraines ouvert en 2006, non loin de Quartz inauguré il y a dix mois.



**RÉHABILITATION EXEMPLAIRE**  
Une nouvelle vie va bientôt habiter les vieilles pierres des Docks de Marseille, des entrepôts datant du XIX<sup>e</sup> siècle. Les étages bas seront transformés en « lifestyle center » accueillant concept-stores, créateurs, ainsi qu'une halle de marché. Une reconversion inspirée qui devrait inspirer les acteurs de l'immobilier commercial.



## Le pari des symbioses

Comme la vie, encore, l'immobilier se développe selon le principe de la symbiose. Oser organiser une « fashion street » piétonne au cœur du plus vaste amoncellement de « commerces en boîtes » de Picardie, tel est le pari de JMP Expansion, qui veut acclimater des enseignes de choix dans St Max Avenue,

cialys à Fenouillet, au nord de Toulouse, sera le premier maillon d'une opération visant à faire du site un centre régional de plus de 120 boutiques et 65 000 m<sup>2</sup> en 2016. Les Portes de Bourgogne (JMP Expansion) constitueront, au sud de Sens (Yonne), un nouveau pôle sur la RN6, face à la zone de l'hyper Auchan. Les cycles de l'immobilier commercial ressemblent à ceux de la vie. Dans les Bouches-du-Rhône, Jas-de-Bouffan, créé à 2 kilomètres du centre d'Aix-en-Provence en 1982, a été rattrapé par l'agglomération, devenant à son tour une galerie commerciale intra-urbaine. Altarea et Mercialys ont entrepris un vaste projet de revalorisation, qui débute par l'extension de cette galerie. Inversement, à la confluence des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise, une ancienne

un axe tracé au cœur de la zone de Cora Saint-Maximin (Oise). Autre défi : ajouter un centre de marques en relais d'attraction d'un retail park. C'est ce qu'expérimente Altarea Cogedim, créateur du Family Village d'Aubergenville (Yvelines), en partenariat avec Concepts & Distribution qui ouvre la première tranche de Marques Avenue A13. Le projet veut tirer parti d'un emplacement stratégique « à trente minutes de Paris, bénéficiant d'une visibilité immédiate et d'un accès dans les deux sens depuis l'autoroute forte d'un trafic moyen de 108 000 véhicules par jour », fait valoir le spécialiste des centres de marques. Enfin, greffer un « street mall » sur le côté d'un équipement sportif, c'est ce qu'invente Vinci Immobilier avec Nice One, qui s'intégrera au sein du Stade Allianz Riviera à Nice. ■ **DANIEL BICARD**

Suite du classement des nouveaux centres ou extensions de site en 2015 (par taille décroissante, en mètres carrés commerciaux créés).

Source: LSA

Nom du centre et localisation	Opérateurs	M <sup>2</sup> créés	Date ou délai d'ouverture
Les Passages Pasteur à Besançon (25)	Klépierre/Société d'équipement du département du Doubs	14 800	Fin 2015
Marques Avenue A13 à Aubergenville (78)	Altarea/Concept & Distribution	12 900	22 avril 2015
Les Maourines à Toulouse (31)	Carrefour Property/Belin Promotion	11 000	À partir du printemps 2015
Place Morgan à Salon-de-Provence (13)	CFA Méditerranée (Financière Duval)	9 680	Second semestre 2015
Avaricum à Bourges (18)	Urbanisme & Commerce	9 500	18 février 2015
Rénovation-extension du Forum des Halles à Paris	Unibail-Rodamco	6 000	Fin 2015
Rénovation-extension du Centre Bourse à Marseille (13)	Klépierre/Axa	5 300	Fin 2015
Extension de Jas-de-Bouffan à Aix-en-Provence (13)	Altarea Cogedim/Mercialys	5 000	Avril 2015