

Sogeprom a conçu un centre à taille humaine, ouvert et harmonisé avec les rues commerçantes voisines. Qui apporte à la préfecture du Cher les moyennes surfaces qui lui manquaient.

Avaricum se branche au cœur de Bourges

LE CONTEXTE URBAIN

■ **Avaricum prend la place de tours d'HLM démolies**, reconstituant un ensemble urbain en bordure du centre historique de Bourges, près de la cathédrale et de la gare.

■ La disposition en îlots délimite **des allées à ciel ouvert qui viennent se connecter** avec les rues commerçantes adjacentes. Dont celles de l'Abbé-Berthault, de la Poellerie et Pelvoysin.

■ Reconstituer la ville, c'est reconstituer aussi sa **variété de fonctions**. Soit 81 logements, 1 000 m² de bureaux, 300 places de parking, en plus des commerces d'Avaricum.

voisins en place, ayant eux-mêmes entrepris une rénovation de leurs points de vente, «*un centre nouveau comme Avaricum peut accroître leur chiffre de 10 à 30 %*», affirme Isabelle Baudoin, directeur conseils et transactions de Sogeprom. L'autre avantage de «récréer de la ville» est de pouvoir y tailler sur mesure des formats de magasins introuvables dans l'hypercentre. Ce qui permet d'installer en plein Bourges une collection de moyennes surfaces qui lui manquaient. Tels le Zara le plus grand de la région (1 600 m²), Habitat (1 700 m²) ou Mango (900 m²). Monoprix y fait aussi son retour après plus de vingt ans d'absence en principale locomotive du quartier. Foot Locker (300 m²), Marionnaud et Kiko sont également nouveaux. Et Histoire d'Or était jusqu'alors absent du cœur berruyer. Ce mois s'ajoutera Desigual, puis New Yorker (sur 1 100 m²) en avril.

Voir avant de croire

Voilà qui devrait encourager les futures enseignes à venir compléter les quelque 600 mètres de vitrine d'Avaricum. En effet, seules 80 % de ses surfaces sont occupées. Signe de la sensibilité des enseignes mises à mal depuis la crise de 2008 : elles veulent voir avant de croire en préalable à toute implantation. Si le boum des premiers jours - 36 000 visites entre le 18 et le 28 février - ne se dément pas, la greffe d'Avaricum devrait prendre dans la préfecture du Cher. Qui se hisse en troisième position de la région Centre, après Tours et Orléans, avec sa communauté urbaine de 140 000 habitants, au-delà des 62 000 Berruyers. De quoi atteindre l'objectif de chiffre d'affaires annuel de plus de 35 M€ que se fixe Sogeprom. ■ **DANIEL BICARD**

12 800 m²

La surface totale, dont 9 500 m² de vente

25

Le nombre de magasins

80%

La part des surfaces ouvertes le 18 février 2015

78 M€

L'investissement

35 à 38 M€

L'objectif de chiffre d'affaires annuel

Source : Sogeprom

Depuis le 18 février, jour d'ouverture d'Avaricum à Bourges, «le cœur de la ville bas plus fort». C'est du moins le slogan de Sogeprom, filiale de promotion immobilière de Société générale, qui a opéré cette «greffe» intra-urbaine de 9 500 m² commerciaux. La condition première pour qu'une telle opération prenne est que le neuf communique avec l'ancien. Comme on brancherait les vaisseaux sanguins sur le nouvel «organe». D'où l'idée des cabinets d'architectes Arte Charpentier et Blatter Sas de concevoir un centre ouvert disposé en quatre îlots. Entre lesquels les larges allées se raccordent naturellement aux rues adjacentes. Le style des lieux, très contemporain, mais reprenant des lignes et des matériaux de l'architecture locale - notamment le bois des colombages - contribue à créer le lien. Ce plan de masse reconstitue les «pâtés de maisons» tels qu'ils devaient exister avant le laminage du quartier, vers 1960, par des tours d'HLM, aujourd'hui rasées. Et loin de nuire aux commerces

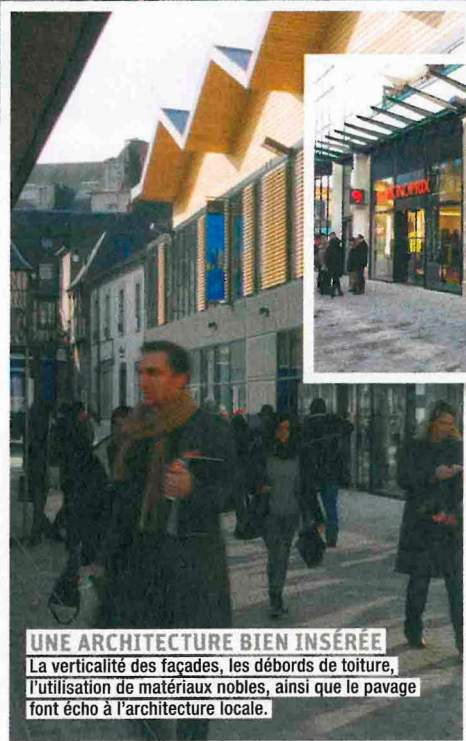
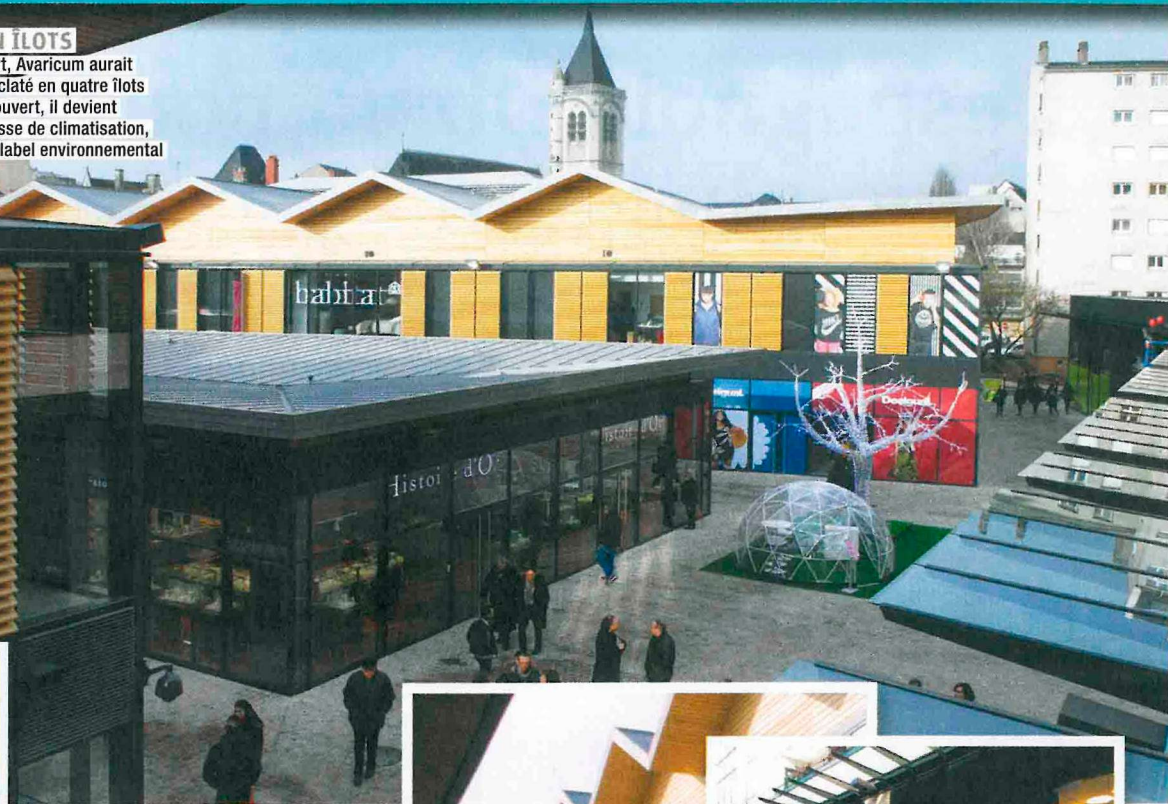
DISPOSITION EN ÎLOTS

Monolithique et couvert, Avaricum aurait été coupé de la ville. Éclaté en quatre îlots avec des allées à ciel ouvert, il devient « perméable ». Et se passe de climatisation, ce qui contribue à son label environnemental Breeam « Very Good ».

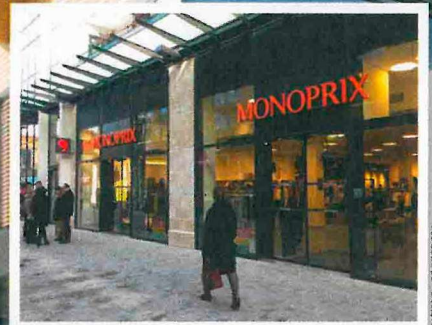


« C'est tout un centre-ville qui renaît, par la qualité de l'architecture, son raccordement réussi avec le tissu urbain existant, l'apport d'enseignes iconiques au cœur de Bourges. »

Pierre Sorel, directeur général de Sogeprom

**UNE ARCHITECTURE BIEN INSÉRÉE**

La verticalité des façades, les débords de toiture, l'utilisation de matériaux nobles, ainsi que le pavage font écho à l'architecture locale.



PHOTOS : SOGEPROM

MONOPRIX FAIT SON RETOUR

Présente à Bourges à la fin des années 30, l'enseigne avait baissé le rideau cinquante ans plus tard. Monoprix revient en locomotive sur 1500 m² de vente (alimentaire, prêt-à-porter et cosmétiques).

DES ENSEIGNES ATTENDUES

Outre Zara et Monoprix, les enseignes Habitat, Mango, Foot Locker, Marionnaud ou Kiko manquaient aussi.

DES PARKINGS EN ÉTAGE

La découverte de vestiges archéologiques a interdit toute construction souterraine. D'où l'installation des 390 places de stationnement sur deux étages, au-dessus de Monoprix.

ZARA AU TOP

C'est le magasin le plus vaste du centre - 1600 m² avec les collections femme & homme - et de la région. Les Zara les plus proches étant jusqu'alors à Tours et Orléans, à une heure de route.

