

# Le commerce investit les vieilles pierres

En sauvegardant leur architecture prestigieuse, mais en réaménageant leur intérieur, des bâtiments historiques offrent des écrans commerciaux uniques au cœur des villes. Mais toutes les enseignes ne sont pas encore prêtes à se loger dans l'ancien...

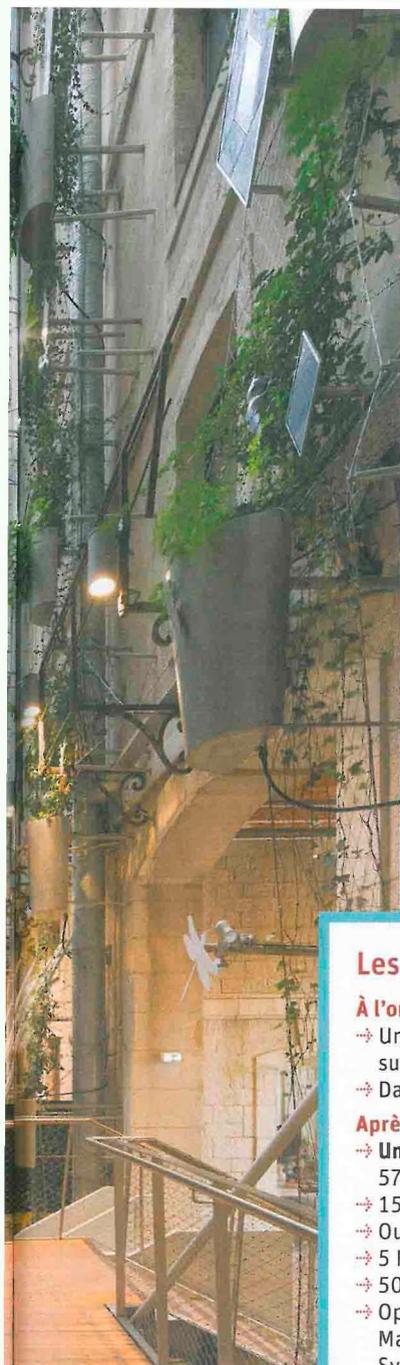
## CE QU'UN PATRIMOINE ANCIEN APORTE AUX ENSEIGNES CONTEMPORAINES

- **Un «supplément d'âme»** lié à l'histoire et à l'antériorité du lieu.
- **Un écran architectural exceptionnel** des plus valorisants pour les commerces en place.
- **L'opportunité unique** de se démarquer des standards actuels de constructions commerciales et de leurs diktats en design.
- **Des emplacements en cœur de ville** des plus stratégiques.
- **Des espaces intérieurs atypiques** au profit d'enseignes le plus souvent originales.
- **Un moyen de «recyclage»** noble des bâtiments désaffectés ou déclassés.

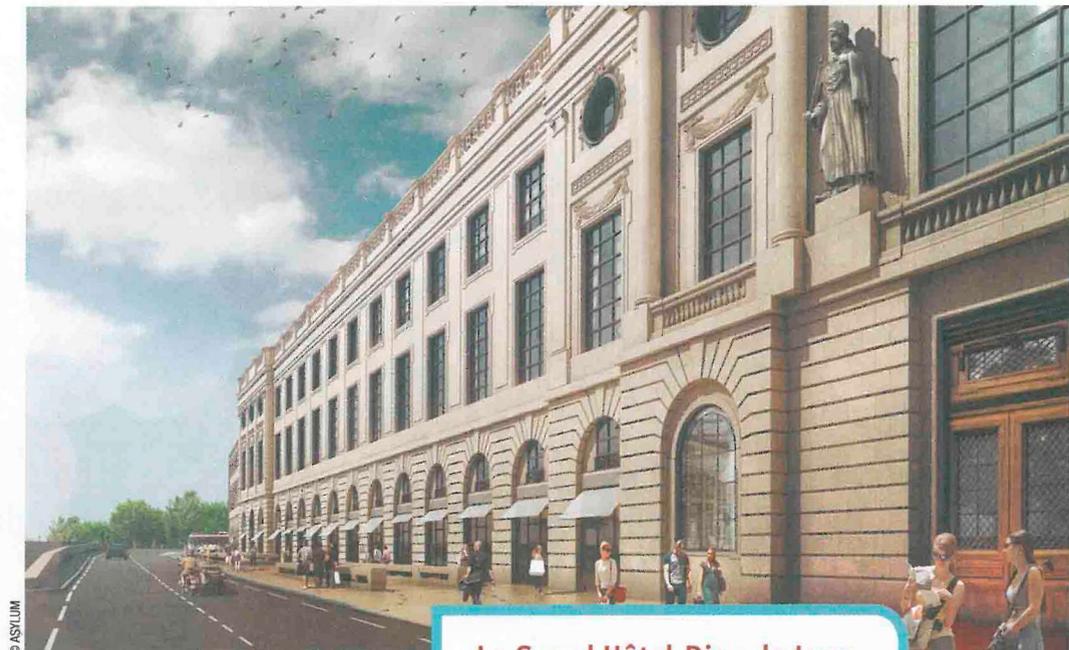


Depuis un plus d'un an, on voit se multiplier les cas de «remise en vie» de bâtiments anciens par injection de commerces ! Ces édifices du patrimoine urbain, parfois classés, étaient tombés en désuétude. Anciens chaix, entrepôts, sites industriels ou ferroviaires désaffectés... ils renaissent en centres commerciaux. Trivialement résumé, on pourrait parler de «recyclage» de locaux. Ou de sort à la Belle au Bois Dormant, plus poétiquement. Voilà en tout cas une alternative au bétonnage à tout-va, par reconversion des constructions déjà existantes, qui ouvre une voie passionnante au développement durable. Et les gisements ne manquent pas au cœur des cités ! Ainsi, les «reconcepteurs» du Grand Hôtel-Dieu initient

dans la presqu'île de Lyon «la plus vaste opération privée de rénovation d'un monument historique réalisée en France». Soit 50 000 m<sup>2</sup> qui hébergeront, en plus des commerces, un hôtel, un centre de convention, des bureaux et une Cité internationale de la gastronomie, dans un écran signé Jacques-Germain Soufflot, l'architecte du Panthéon. «Un tel site est déjà une destination physique et culturelle en soi, s'enthousiasme Anne Genot, présidente de Scaprim Asset Management. Ce n'est pas seulement le cœur de la ville qu'il occupe, mais celui des Lyonnais : un sur trois est né dans sa maternité.» «Quand les centres contemporains essaient de créer de toutes pièces une légitimité à coups de matériaux neufs, celle-ci préexiste dans ces vieilles



© LUC BOEGLY CONSTRUCTA



© ASYLUM

### Les Docks Village à Marseille

#### À l'origine

- Un entrepôt de stockage conçu sur le modèle des Docks de Londres
- Date de construction: 1856

#### Après

- Un concept store de 65 boutiques (dont 57 occupées) en étages inférieurs
- 15 000 m<sup>2</sup>
- Ouvert en **octobre 2015**
- 5 M de visiteurs depuis octobre 2015
- 50 M€ d'investissement
- Opérateurs: J.P. Morgan Asset Management, Constructa Urban Systems, Sogeprom

### Le Grand Hôtel-Dieu de Lyon

#### À l'origine

- Hôpital, hospice et maternité historiques de Lyon
- Construction entre les XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles

#### Après

- Un parcours shopping en 4 univers (mode, design, gastronomie et bien-être)
- 17 000 m<sup>2</sup> de commerces et restaurants (**34 boutiques**)
- Ouverture à la **fin 2017**
- 1,5 M d'habitants en zone de chalandise
- Opérateurs: Eiffage Immobilier, Crédit agricole Assurances, Scaprim Asset Management

*pierres du patrimoine urbain», enchaîne Philippe de Taffin, directeur associé de l'agence Matador, en charge de la communication du futur lieu.*

#### Travaux titaniques

Emmanuel Duchange, directeur général de Constructa Urban Systems, n'est pas moins fier de la métamorphose des anciens docks de Marseille. «*Le modèle classique de centre commercial est à bout de souffle, estime-t-il. Les clients ont besoin de retrouver du sens et du lien social en réaction aux formes de commerces standardisées. Avec les Docks Village, on ne part pas de zéro, mais d'un lieu d'exception déjà doté d'une âme. Un site apaisé où l'on déambule comme dans une rue commerçante.*» Ce qui entraîne les visiteurs

dans le flux du nouveau quartier de Marseille, passant par les Terrasses du Port et le musée du Mucem, jusqu'aux Voûtes de la Major voisines. Ces anciens chaix conçus comme socle de la majestueuse cathédrale du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle étaient tombés dans l'oubli, masqués derrière une bretelle d'autoroute, murés de parpaings... Pour Olivier Durand, directeur général de Banimmo, «*redonner vie à des ensembles anciens dont les usages ont disparu, c'est participer aux cycles de l'urbanisme des cités. C'est un acte politique!*» Qui se concrétise parfois au prix de travaux titaniques. Telle la Halle Secrétan, à Paris (XIX<sup>e</sup> arr.), dont Banimmo a sauvé l'architecture Second Empire, tout en doublant les espaces intérieurs par creusement et création d'un semi-étage. ■ ■ ■ ■ ■



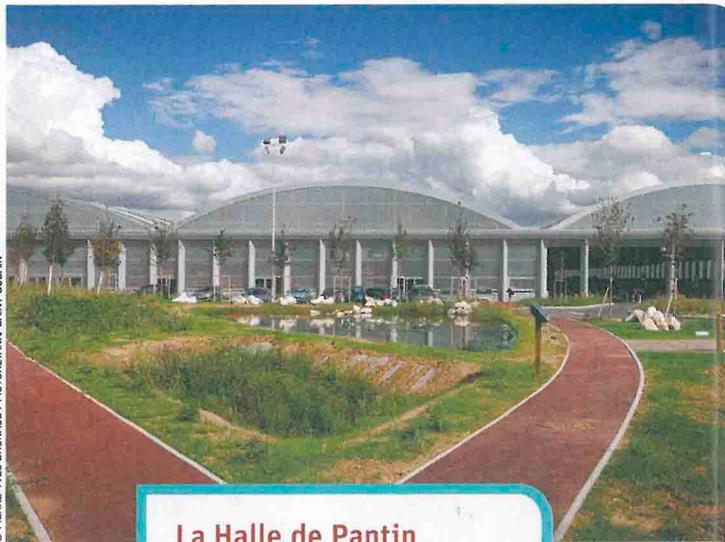
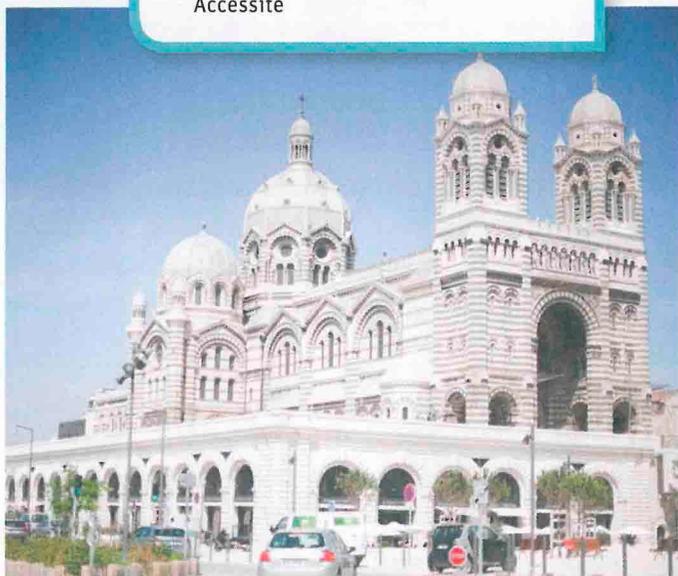
## Les Voûtes de la Major à Marseille

### À l'origine

- Entrepôts et chaix construits en soubassement de la cathédrale de la Major
- Date de construction : à partir de 1852

### Après

- Ensemble « Art Shop Food »
- 6 460 m<sup>2</sup> répartis en 23 voûtes (dont 17 louées)
- Ouvert en **septembre 2015**
- 27 M€ d'investissement
- Opérateurs : Cepac Immobilier, Accessite



© PIERRE-YVES BRUNAUD / PICTURETANK / SAINT GOBAIN

## La Halle de Pantin (Seine-Saint-Denis)

### À l'origine

- Halle de trafic de marchandises
- Construction entre 1946 et 1949

### Après

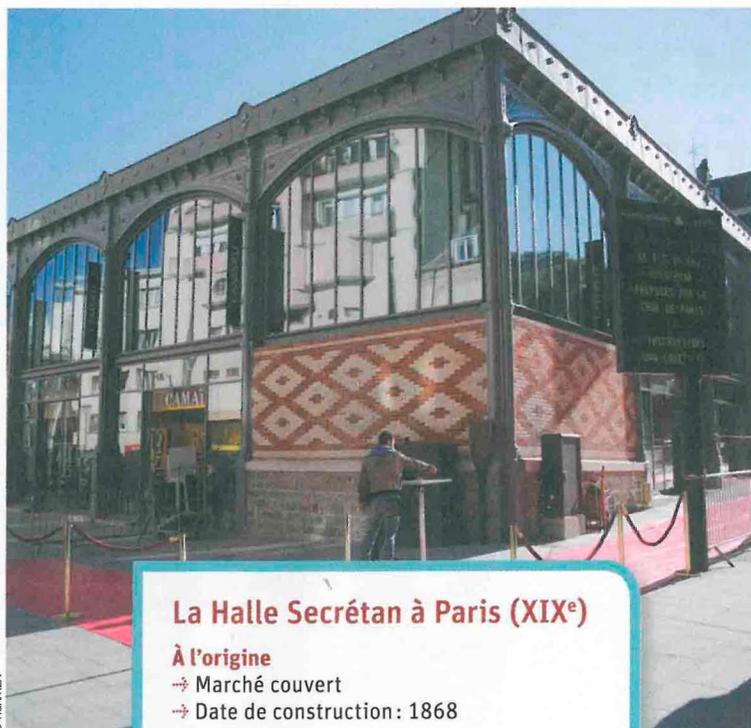
- Halle hébergeant 10 enseignes pour professionnels du bâtiment
- 35 000 m<sup>2</sup> de bâti, dont 8 200 m<sup>2</sup> de libre-service et 18 000 m<sup>2</sup> de stock
- Ouvert en **septembre 2015**
- 29 M€ d'investissement
- Opérateur : Saint-Gobain Distribution Bâtiment France

■■■■■ De même, au cœur du Marais (IV<sup>e</sup> arr.), une ancienne usine a offert un cadre unique à Uniqlo. «Si les architectes des Bâtiments de France exigent que l'on respecte la coque historique, nous avons démoli et reconçu le bâti intérieur», raconte Jean-Michel Labourasse, managing director de Schwitzke France, cabinet réaménageur du site de la rue des Francs-Bourgeois. En prenant soin de conserver des éléments emblématiques, comme la célèbre cheminée de briques rouges, la verrière, et même des pièces du patrimoine industriel. » Les docks de Marseille dédiés au stockage étaient conçus tel un coffre-fort sur 365 mètres de long et 7 étages. «Il a fallu ouvrir et rendre poreux cet édifice», décrit Emmanuel Duchange. En excavant et en faisant communiquer les quatre cours intérieures, en créant ou en modifiant une cinquantaine d'ouvertures à l'identique dans les façades. » En d'autres temps, la maison du XVII<sup>e</sup> siècle «encombrant» l'aire de construction de Promenade Sainte-Catherine, à Bordeaux, aurait pu être rasée.

Thierry Cahierre, directeur général de Redevco France, en a fait une pièce maîtresse. «Les murs de pierre, les cheminées et les moulures, l'escalier à échiffre ont été mis en valeur. La cour intérieure à arcades est devenue atrium ; les anciennes chambres, cabines d'essayage. »

### Surtout des indépendants

Parfois, l'usage antérieur des lieux réhabilités sert leur nouvelle vocation. «Ancienne plate-forme logistique ferroviaire dédiée à la redistribution de marchandises, la Halle de Pantin était spécialement adaptée à nos impératifs de gestion massifiée de stocks pour les professionnels du bâtiment», indique Michel Daniel, directeur immobilier & patrimoine de Saint-Gobain Distribution Bâtiment France. Les trois grandes nefs de 300 mètres de long accolées créent la première halle commerciale d'Europe approvisionnant les professionnels du bâtiment ! Ces acteurs attachés à redonner de la contemporanéité aux vieilles pierres ont des devanciers.



### La Halle Secrétan à Paris (XIX<sup>e</sup>)

#### À l'origine

- Marché couvert
- Date de construction : 1868

#### Après

- Une Halle multi-offre (marché frais, textile, salle de sport, restauration, café)
- 3 800 m<sup>2</sup>
- Ouvert en **octobre 2015**
- 1,2 million de visiteurs depuis l'ouverture
- 16 M€ d'investissement
- Opérateurs : Banimmo, Sodéarif, Patrick Mauger (architecte)

© RGA/AREA

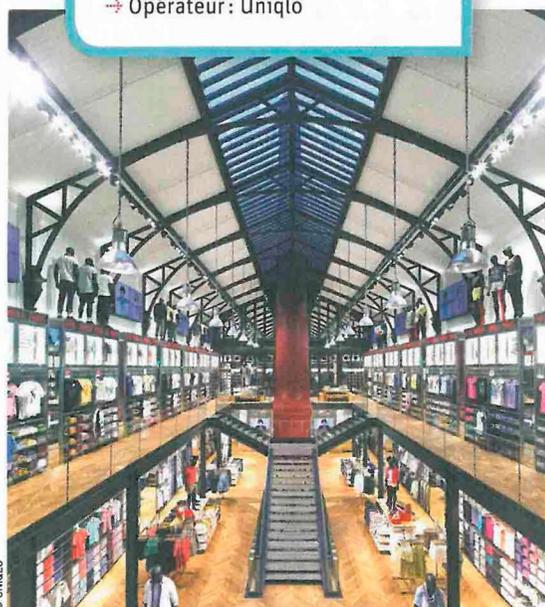
### Uniqlo du Marais à Paris (IV<sup>e</sup> arrondissement)

#### À l'origine

- Société des Cendres, usine de récupération de matières précieuses de bijoutiers et joailliers
- Construction vers 1867

#### Après

- Le cinquième magasin Uniqlo en France
- 900 m<sup>2</sup>
- Ouvert en **avril 2014**
- Opérateur : Uniqlo



© UNIQLO

Dès 1998, Altarea et le cabinet Valode & Pistre avaient eu l'idée de faire des 47 chais du port vinicole de Bercy, l'emblème du commerce du XII<sup>e</sup> arrondissement de Paris : Bercy-Village ! À écrans uniques, concepts rares. Mais parfois hétérogènes. Les Docks Village dont devenus «concept store» géant associant des créateurs de mode, bijoux, accessoires et décoration. Ainsi qu'une halle bio. On y trouve la première salle de sport Virtus en France, associée à Reebok. Les Voûtes de la Major abritent des commerces originaux tels que L'Espérantine, confiserie mariant chocolat et huile d'olive ; Fragonard, parfumerie grasse ; ou Les Toiles du Large, recyclant des toiles de bateau en accessoires de mode-déco. Mais compte aussi un Habitat sous six voûtes ! La Halle Secrétan loge Les 5 Fermes - supermarché à dominante bio, le textile Camaïeu, une salle de sport, une ludothèque, des restaurants et un café. Redevco a installé le concept multimarque Blue Box dans l'ancienne maison de maître.

RETROUVEZ  
NOS DIAPORAMAS  
SUR LSA.FR



Et, fin 2017, le Grand Hôtel-Dieu déclinera son offre commerciale à travers quatre cours intérieures thématiques : prêt-à-porter fashion, design, bien-être et gastronomie. Reste que, à l'exception du pari parisien d'Uniqlo et marseillais d'Habitat, les grandes enseignes ne sont pas légion à vouloir se loger dans l'ancien. Même Apple, après avoir vu les Voûtes, s'est plus classiquement sis aux Terrasses du Port. C'est encore une majorité d'indépendants qui prennent location des sites restaurés. « Ces projets se portent sur le long terme, admet Raphaël Chauvin, directeur général de Cepac Immobilier pour les Voûtes. Aussi prestigieux que soit ce cadre, il se trouve dans un vaste quartier en évolution et doit laisser à sa future clientèle le temps de se l'approprier. » De même, « les Docks Village sont un laboratoire, note Emmanuel Duchange. Dans cinq à dix ans, certains commerces se seront confirmés, franchisés ou partis. Et surtout de plus grandes marques oseront investir le lieu. » ■

DANIEL BICARD