

Grand Paris, le pari de la proximité

Les nouvelles lignes de métro et les aménagements du Grand Paris feront surtout éclore des offres du quotidien dans une soixantaine de gares et des magasins en pied d'immeuble. Une opportunité unique pour les enseignes de proximité.

Les formats de commerces que fera naître le Grand Paris seront, pour l'essentiel, inversement proportionnels à la démesure du projet. Imaginez ce vaste réseau de transports qui, d'ici à 2030, s'étendra d'Orsay (91) au sud, à Roissy-Charles-de-Gaulle (95) au nord ; de Guyancourt (78) à l'est, à Chelles (77) à l'ouest. Le tout parcouru des 200 km de lignes de métro nouvelles du Grand Paris Express ! Comme un vaste filet jeté sur l'Ile-de-France. Et pourtant, en fait de gros poissons commerciaux remontés par cette nasse, on ne compte à ce jour que le controversé projet EuropaCity, à Gonesse (95), et le plus proche retail park Eden, à Servon (77). Pour le reste, le commerce sera un élément parmi d'autres, constitutif – mais non moins stratégique –, du cœur des gares et quartiers nouveaux. Depuis le temps que l'on s'alarme des surenchères de mètres carrés commerciaux, le Grand Paris peut même être perçu comme une alternative unique, grâce au maillage beaucoup plus fin qu'offriront ces opérations mixtes.

LE MÉTRO GRAND PARIS EXPRESS

29 Mrds€

Le total investi par la Société du Grand Paris pour la réalisation du nouveau métro et la modernisation du réseau francilien

200 km

de lignes automatiques construites

68 gares

développées ou créées

Source : Société du Grand Paris

GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

61

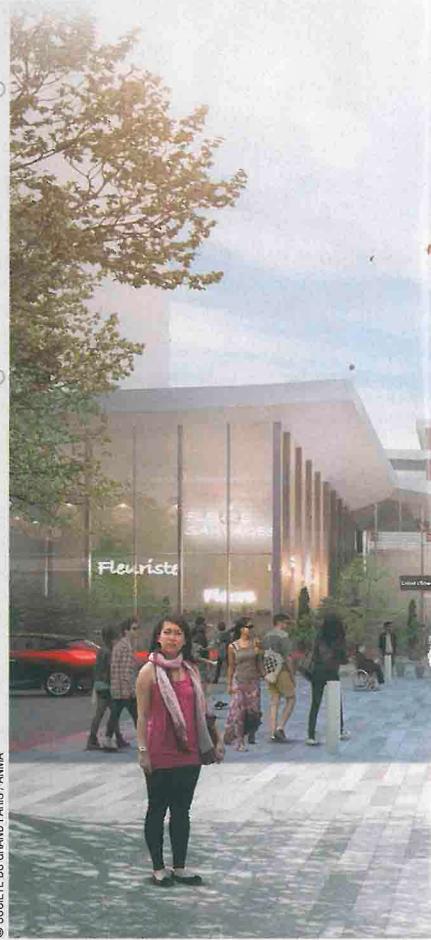
Le nombre d'opérations d'aménagement actives dans la région Ile-de-France en 2016

Source : rapport d'activité 2016 de Grand Paris Aménagement

LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

7,5 millions d'habitants

La population rassemblée dans les 7 départements et 131 communes du périmètre de la métropole du Grand Paris



C'est pourtant bien le Paris du XXI^e siècle qui se dessine. « En 1900, la capitale comptait 3 millions d'habitants intra-muros, pour 4 en Ile-de-France, rappelle Benoît Labat, directeur de la valorisation et du patrimoine de la Société du Grand Paris. Aujourd'hui, si la ville s'est réduite à 2,2 millions d'habitants, la région en rassemble 12 ! » Et le réseau des transports était loin d'avoir suivi. Avec, en prime, un plan de métro et RER radial faisant partir du cœur de Paris, et y converger, toutes les lignes. Le Grand Paris tracera donc des arcs excentrés permettant de voyager de banlieue à banlieue. L'Ile-de-France étant déjà la première région économique d'Europe, le dessein est de la doter d'infrastructures encourageant la venue d'inves-

DAVANTAGE DE PETITS FORMATS...

Dans les futures gares

50 à 100 m² La taille des points multiservices
1 000 m² La taille maximum des équipements
 dans les futures gares de Villejuif-Institut Gustave-Roussy (94) et Saint-Denis Pleyel (93)

Source : Société du Grand Paris

Dans les futurs aménagements urbains

1 200 m² à 5 500 m² Les surfaces dédiées au commerce, pour 15 de la soixantaine d'opérations d'aménagement en cours en Ile-de-France

Source : rapport d'activité 2016 de Grand Paris Aménagement

... QUE DE GRANDS ENSEMBLES COMMERCIAUX

2 projets de centres commerciaux

■ EuropaCity Gonnesse (95)

550 000 m², dont 230 000 m² de commerces, 150 000 m² de loisirs, 50 000 m² de culture.

Porté par Immochan et Dalian Wanda Group.
Échéance 2024

■ Eden

Servon (77)

33 000 m²
Retail park de 58 unités, qui portera l'équipement de la ZAC du Noyer-aux-Perdrix à 50 000 m².
Développé par Apsys.
Échéance 2019.

Source : EuropaCity, Apsys

◀ Vue d'artiste de la future gare de Créteil-L'Échat, où se croiseront l'actuelle ligne 8 et la ligne 15, en construction.



tissements français et étrangers. Ce que favoriserait le Brexit, en détournant certaines institutions financières et grandes entreprises d'une Grande-Bretagne coupée de l'Union européenne, de même que l'accueil des Jeux olympiques, en 2024, dont le premier effet est d'accélérer la construction des lignes de desserte des aéroports.

Points multiservices en gares

Contrairement aux stations de métro enterrées, le Grand Paris Express développera ses bâtiments en surface. Si pas moins de 68 gares sont créées ou agrandies, ce n'est pas pour autant que des magasins s'y développeront «en grand». «Il y aura dans chaque gare des points multiservices

de 50 à 100 m² répondant à la demande quotidienne des usagers, précise Laurence Aveline-Bailly, responsable commerce et publicité de la Société du Grand Paris. L'offre pourra culminer à plus de 1 000 m², par exemple dans la future gare de correspondance Villejuif-Institut Gustave-Roussy (94) ou à Saint-Denis Pleyel (93), plus grande gare de Grand Paris Express avec 250 000 à 300 000 passagers par jour. La Société du Grand Paris, n'ayant pas vocation à être gestionnaire du pan commerces, lancera un appel d'offres. » En revanche, assumant l'entièreté des constructions des nouvelles lignes, elle a passé une convention de partenariat avec SNCF Gares&Connexions qui œuvrera à l'interconnexion de ses propres sites. ■ ■ ■

■■■■ L'aspect passionnant du Grand Paris est de réserver, aujourd'hui, des espaces pour un commerce de demain en partie inconnu! «*L'intérêt de notre offre ne réside pas dans sa taille mais sur le fait qu'elle est en réseau*, insiste Laurence Aveline-Bailly. Son "intelligence" sera primordiale. Songez au niveau qu'aura atteint la révolution numérique du commerce quand nos gares ouvriront! La monnaie physique existera-t-elle encore? Notre challenge ne sera pas de créer un commerce de destination, mais d'optimiser au mieux le temps très mesuré de l'usager.» Autre progrès, «*la mesure de nos équipements ne viendra pas tuer le commerce de centre-ville des 82 communes sur lesquelles sont implantées les 68 gares du Grand Paris. Ils sont autant d'opportunités pour des quartiers dynamiques*», souligne Benoît Labat.

Les travaux continuent !

Sur la colonne vertébrale des axes de transport se grefferont donc des aménagements. Mais comme le fait remarquer Bernard Deslandes, directeur du développement chez Klépierre, «*la Grand Paris est avant tout une entreprise de déserte économique et de transports en commun. Le trafic généré par les gares les moins importantes, de l'ordre de 10 000 passages par jour, n'est pas suffisant pour nourrir de gros commerces*». En plus, «*jusqu'ici, les abords de Paris ont été structurés par les autoroutes, le long desquelles sont déjà nés les sites d'Évry 2, Rosny 2, O'Parinor, Créteil Soleil...*», remarque Emmanuel Le Roch, délégué général de Procos. Seul EuropaCity, plus grand projet privé du Grand Paris, branché sur la future ligne 17, veut créer une nouvelle centralité urbaine entre les aéroports du Bourget et de Roissy-Charles-de-Gaulle. Tandis qu'à Briecombe-Robert (77), Apsys ouvrira le retail park Eden en 2019, qui fera face à un autre ensemble, avec O'Marché frais et huit unités supplémentaires, le tout constituant un pôle de 50 000 m². Mais pour le reste, «*quand nous installons du commerce, c'est toujours dans le contexte plus vaste d'un aménagement de quartier*, résume

■ **La Société du Grand Paris**
Établissement public pilotant le déploiement et le financement du Grand Paris Express, futur métro et plus grand projet d'aménagement d'Europe. Avec 200 km de nouveau réseau, il prévoit la création de quatre nouvelles lignes, le prolongement de deux existantes, et la construction de 68 gares.

QUI FAIT QUOI ?

■ **Grand Paris Aménagement**
Établissement public couvrant l'ensemble de l'Ile-de-France. Il acquiert des terrains pour y faire des projets, mène des travaux de requalification, viabilise les fonciers, définit des projets multifonctionnels (logements, bureaux, commerces, etc.). Et cède les terrains par lots à des promoteurs immobiliers.

■ **Inventons la métropole du Grand Paris**
Appel à projets international lancé en octobre 2016 pour concevoir une «*ville durable et intelligente*». Sur 420 candidatures, 153 groupements finalistes ont été retenus pour des projets développés sur des sites dont les maires maîtrisent le foncier. Le 18 octobre, 51 projets lauréats ont été dévoilés.

Géraldine Ajax, directrice de la communication et des relations institutionnelles de Grand Paris Aménagement. *Cela va des magasins de pied d'immeuble à de petits retail parks au cœur de pôles d'activités*. Sur les 61 opérations en cours en Ile-de-France, seulement 15 annoncent des activités commerciales. Et dans la dizaine de cas où les surfaces commerciales sont précisées, elles se situent dans une fourchette entre 1 200 m² et 5 500 m². On trouve aussi des tranches commerce dans les projets du Parc de Maison Blanche (5 500 m²) à Neuilly-sur-Marne (93); de la Croix-Blanche (3 250 m²) à Vigneux-sur-Seine (91); de la Caserne Renard (2 500 m²) à Saint-Cyr-l'École (78) et du Fort à Aubervilliers (93). Le quartier des Bois-Rochefort à Corneilles-en-Parisis (95) annonce plus de 4 000 m² de commerces en pied d'immeuble, en plus du retail park Urban Valley, développé par Foncière Atland.

Et les travaux continuent! Chez Grand Paris Aménagement, «*les cessions de charges foncières qui concernent le développement économique en vue de l'implantation de locaux d'activités, de commerces et de bureaux sont en augmentation de 26 % entre 2015 et 2016*, chiffre Géraldine Ajax. Nous avons vendu pour 35,4 millions d'euros de promesses de vente (correspondant à 31 hectares de foncier) et signé pour 37,7 millions d'euros d'actes de vente (38 hectares).»

Cependant, si l'on en juge par le nombre qui n'ont pas répondu à cette requête, bien des foncières ne semblent pas avoir pris le tournant du Grand Paris! Peut-être rejoignent-elles le point de vue



«*Paris avance! Avec les Jeux olympiques de 2024 en prime, c'est une bonne nouvelle pour le commerce. Le Grand Paris est la garantie d'avenir d'une "capitale région" dynamique, se donnant les moyens de rayonner mondialement.*»

Thomas Hébert, directeur du département études et conseil commerces de Cushman & Wakefield



Chantier de la future ligne 15 sud du Grand Paris Express à la gare d'Arcueil-Cachan (94).

de Bertrand Boullé, président du cabinet Mall&Market: «Pragmatique, je ne parle jamais de commerce sans parler d'emplacement, pose-t-il pour principe. Or, contrairement à un projet concret précisément défini en termes de surface, d'équipements, de parkings, etc., le Grand Paris reste une bulle. Et n'apporte pas de réponses précises aux questions de flux de populations ou d'habitudes d'achats qu'il est censé révolutionner.»

Une vaste matrice à s'approprier

Reste que «c'est une chance inespérée de s'inscrire dans cet horizon qui hissera Paris au rang de métropole mondiale, s'enthousiasme Jean-Baptiste Suire, directeur d'opérations chez Apsys. Il est rare d'avoir autant de projets de reconquête sur des territoires si restreints, en écho parfait avec nos initiatives développées en entrées de villes ou aux alentours de gares». «C'est une occasion unique de multiplier les points de contact marchands avec les citoyens plutôt que de continuer à édifier des mégastructures unifonctionnelles, appuie Emmanuel Le Roch. Nous passerons d'une approche par zones (commerciales ou de chalandise) à une approche de flux. Voilà qui changera les distances-temps entre les villes.» Justement. «Le projet du Grand Paris va optimiser la connectivité de tous les sites autour de la capitale, dont ceux de notre patrimoine commercial, estime-t-on chez Unibail-Rodamco. Ce bénéfice s'appréciera spécialement dans nos centres en cours de rénovation, comme Parly 2 au Chesnay (78) ou Vélizy 2 (78), qui va se doter de notre concept

Dining Experience. L'essor concernera aussi le pôle 4 Temps-CNIT, à La Défense (92), plus grand centre commercial d'Europe continentale, que Grand Paris Express connectera en moins de quarante minutes aux aéroports franciliens.»

Finalement, le Grand Paris est une vaste matrice que chacun peut s'approprier. «Nous avons plusieurs projets qui devraient profiter de la densification des réseaux de transport et des flux entre départements», explique ainsi Mathieu Boncour, responsable des relations institutionnelles de la Compagnie de Phalsbourg. Tels les retail parks Open Sky de Plaisir et Buchelay (78) ou Central Park Valvert à Sainte-Geneviève-des-Bois (91). La foncière répondra aussi aux destinations mixtes des équipements du futur en jetant l'immeuble-pont Mille Arbres (bureaux, logement, rue gourmande...) au-dessus du périphérique vers Neuilly-sur-Seine (92). Tout comme Altarea Cogedim, qui développe Place du Grand Ouest, à Massy Atlantique (91) incluant une trentaine de commerces. «Deux grands desseins doivent être conciliés dans le projet du Grand Paris, conclut Géraldine Ajax. Celui de favoriser l'attractivité d'une ville-monde avec des polarités fortes, propres à favoriser un rayonnement international et le développement des territoires. Et aussi de faire le Grand Paris pour ses habitants, en répondant à des enjeux de qualité de vie quotidienne et durable. Avec des offres de proximité qui tiennent compte de l'évolution des réseaux, des technologies, des usages. L'enjeu pour un aménageur est davantage celui du temps que celui de l'espace.» ■

DANIEL BICARD.

EN DATES

XIX^e siècle

Napoléon III imagine un Grand Paris étendu de Saint-Germain-en-Laye à l'emplacement actuel de Marne-la-Vallée.

Septembre 2007

Nicolas Sarkozy annonce un projet d'aménagement et de consultations sur le Grand Paris.

3 juin 2010

Loi définissant le Grand Paris comme «projet urbain, social et économique d'intérêt national».

1^{er} janvier 2016

Création de la métropole du Grand Paris.

13 septembre 2017

Paris obtient les JO 2024 et entérine l'accélération de la construction des lignes nord.

2019 Ouverture du prolongement nord de la ligne 14.

2030 Finalisation des lignes 15, 17 et 18.

RENDEZ-VOUS

SALON PROFESSIONNEL MAPIC
(INTERNATIONAL RETAIL PROPERTY MARKET)
15 AU 17 NOVEMBRE
PALAIS DES FESTIVALS DE CANNES (06)