

Les 29 centres qui

Onze centres commerciaux vont être créés en 2018 et dix-huit opérations d'extension-rénovation conduites. C'est le recensement exclusif que LSA a réalisé auprès d'une quarantaine de promoteurs. Qui voient moins grand, mais non moins original et prestigieux.

LSA dévoile – pour la quatrième fois depuis 2015 – sa grande enquête exclusive sur les inaugurations de centres les plus marquantes de l'année. Primevères et pâquerettes ne sont pas les seules à fleurir au printemps! Si nous publions cet échéancier en mars, c'est que l'immobilier commercial aussi a ses saisonnalités. La première période d'ouvertures de centres neufs ou rénovés coïncide avec le retour des beaux jours, symétrique d'une seconde vague entre rentrée scolaire et fêtes de fin d'année. En tout, 11 créations ex nihilo et 18 extensions-rénovations sont inscrites à l'agenda 2018. Ce qui générera plus de 370 000 mètres carrés nouveaux (en cumulant créations pures et extensions). LSA a établi cette liste de 29 opérations en interrogeant 38 promo-

teurs, dont 18 déclarent des projets à échéances promises en 2018. Nous n'avons retenu que les ouvrages dont la taille finalisée dépasse 10 000 m². Premier constat, la taille des centres créés semble atteindre un étiage. Le plus grand centre ouvert en 2014, Qwartz, à Ville-neuve-la-Garenne (92), développait 86 000 m²! En 2015, Polygone Riviera, à Cagnes-sur-Mer (06), jaugeait 70 000 m². En 2016, Ametzondo Shopping, à Bayonne (64), avec 55 000 m², n'était guère éloigné des 60 000 m² de Promenade de Flandre, à Roncq (59), en 2017. Cette année, le plus grand centre neuf, B'Est, à Farébersviller (57), n'outrepasera pas ces standards avec 55 000 m². Le gigantisme n'est donc plus un critère d'appréciation. Mais l'ori-

252 084 m²

Le total en surfaces commerciales des 11 projets de création majeurs recensés par LSA

23 000 m² environ

La taille médiane des centres créés ex nihilo

557 922 m²

Le total des surfaces après travaux des 18 centres étendus et/ou rénovés, dont 5 à surfaces égales

Source: LSA



PRADO

Le 8^e arrondissement de Marseille verra naître, d'ici à l'été, ce centre conçu par Klépierre et Montecristo Capital comme une rue commerçante sous une verrière de 2 400 m² à 30 mètres du sol. L'offre s'y développera sur 5 étages et une quarantaine de magasins. Avec les Galeries Lafayette pour figure de proue de cet espace haut de gamme.

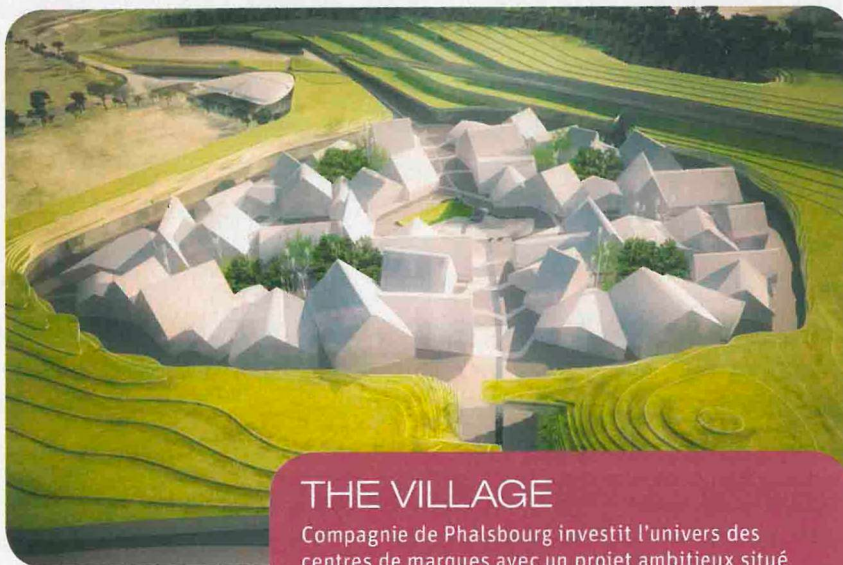
vont animer 2018

B'EST

C'est « une vision innovante du commerce » que Codic veut donner à Farébersviller, en Moselle. Le 11 avril, les visiteurs découvriront son triptyque associant un hyper Auchan inédit dans la région, une zone shopping de plus de 100 boutiques et restaurants et un espace outdoor dans un parc de loisirs et découvertes de 1 hectare.

LA SUCRERIE

De l'ancien site industriel d'Abbeville (80) restera une cheminée emblématique. Autour de laquelle Immo Mousquetaires fait naître un ensemble mixte associant commerces, loisirs et logements. Dont un Intermarché Hyper, une galerie de huit boutiques, six moyennes surfaces et un cinéma.



© COMPAGNIE DE PHALSBURG

THE VILLAGE

Compagnie de Phalsbourg investit l'univers des centres de marques avec un projet ambitieux situé à Villefontaine (38), aux portes de Lyon, sur l'autoroute des sports d'hiver (A43). Il regroupera 120 magasins et 8 restaurants dans une architecture de village contemporain conçue par l'architecte Gianni Ranaulo, déjà partenaire de la foncière pour les centres Waves à Metz et Enox à Gennevilliers (92).

LES 11 CRÉATIONS DE CENTRES COMMERCIAUX

Classement des projets par taille décroissante, en mètres carrés commerciaux créés

Nom du centre	Localisation	Opérateurs	Surfaces commerciales (m ²)	Échéance d'ouverture
B'Est	Farébersviller (57)	Codic	55000	11 avril
Retail park Carrefour Cap Saran	Orléans (45)	Carmila	29000	25 avril
La Sucrierie	Abbeville (80)	Immo Mousquetaires	24581	Printemps
Les Promenades de Brétigny	Brétigny-sur-Orge (91)	Immochan & G2AM	24315	Printemps
Prado	Marseille (13)	Klépierre / Montecristo Capital	22335	Premier semestre
The Village	Villefontaine (38)	Compagnie de Phalsbourg	22000	Mai
Les Océanides	La Teste-de-Buch (33)	Groupe Pichet	21000	Printemps
Grand Hôtel-Dieu	Lyon (69)	Scaprim Asset Management / Crédit agricole	17635	27 avril
Retail park Carrefour Besançon-Chalezeule	Chalezeule (25)	Carmila	15000	Septembre
My Cardinet	Paris (17 ^e)	Groupe Duval	10718	Fin d'année
Z'Aisne	Saint-Quentin (02)	Frey	10500	Mars
			Total 252084	

LES 18 EXTENSIONS-RÉNOVATIONS DE CENTRES COMMERCIAUX

Classement des projets par surface commerciale ajoutée décroissante

Nom du centre	Localisation	Opérateurs	Extension (m ²)	Total surfaces après extension-rénovation (m ²)	Échéance d'ouverture
Carrefour Grand Évreux	Évreux (27)	Carmila / Carrefour Property	30 400	62 240	Septembre
Jumbo Le Port Sacré Cœur	Le Port (La Réunion)	Mercialys	16 050	42 500	4 ^e trimestre
Aushopping Noyelles-Godault	Noyelles-Godault (62)	Immochan	13 350	61 750	Automne
Gare Paris-Montparnasse	Paris (75)	Altea Cogedim	11 000	17 000	Fin d'année
Transfert-extension de Bricomarché	Varennes-Vauzelles (58)	Immo Mousquetaires	9 610	14 060	Juin
Installation de Discount Center	Corbeil-Essonnes (91)	Accessite / Carval Investors	7 000	35 580	Automne
Saint-Genis 2	Saint-Genis-Laval (69)	La Société générale immobilière	5 860	43 500	Novembre
Carrefour Athis-Mons	Athis-Mons (91)	Carmila / Carrefour Property	5 600	30 030	4 ^e trimestre
Cora Colmar-Houssen	Houssen (68)	Galimmo SCA	5 500	25 660	Octobre
La Feuilleraie	Trélissac (24)	La Société générale immobilière	5 000	22 500	Avril
Transfert-extension d'Intermarché et Bricomarché	Civens (42)	Immo Mousquetaires	4 270	9 480	Juin
Shop'in Publier	Evian-Publier (74)	Galimmo SCA	2 800	12 640	2 ^e trimestre
Transfert-extension de Bidart Océan	Bidart (64)	Immo Mousquetaires	2 643	10 103	Mars
Rénovation de Villeneuve 2	Villeneuve-d'Ascq (59)	Unibail-Rodamco / Auchan / Foncifulu	0	57 100	2 ^e semestre
Rénovation de Portet	Portet-sur-Garonne (31)	Klépierre	0	49 003	4 ^e trimestre
Rénovation de La Lézarde	Montvilliers (76)	Immochan & Sopic Nord	0	40 000	1 ^{er} trimestre
Rénovation de Shopping Étrembières	Étrembières (74)	Eurocommercial	0	14 000	Juillet
Rénovation de l'Espace du Palais	Rouen (76)	Redevco	0	10 776	Été
Total			119 083	557 922	



CARREFOUR GRAND ÉVREUX

La plus grande extension de l'année sera opérée par Carmila et Carrefour Property dans ce centre créé en 1974 dans l'Eure et occupant une position stratégique proche de l'axe Paris-Normandie. Sa surface, quasi doublée, dépassera les 60 000 m², avec 60 enseignes au sein d'une galerie agrandie et d'un retail park.

JUMBO

Situé au Port, sur l'île de la Réunion, ce centre rayonne en leader local. Mercialis y mène trois opérations majeures. Sa galerie marchande va être étendue et renouvelée cette année. En attendant l'ajout d'un pôle de restauration et d'un retail park. Au final, Jumbo Le Port dépassera les 40 000 m² avec plus de 100 magasins.

GARE PARIS-MONTPARNASSE

Gares & Connexions a choisi Altarea Cogedim comme partenaire pour la modernisation et l'extension de ce lieu de flux parisien. Dans une première phase, 50 commerces représentant environ 11 000 m² GLA seront inaugurés dans la gare fin 2018. Son offre sera portée à 19 000 m² à terme avec 130 boutiques.



ESPACE DU PALAIS

Situé en plein cœur de la ville de Rouen, au sein du quartier historique très commerçant, l'Espace du Palais propose une trentaine d'enseignes, dont la Fnac, ainsi que des restaurants autour d'une large place piétonne. Redevco va revitaliser ces espaces commerciaux en renforçant la visibilité de cet ensemble concentré sur un peu plus de 10 000 m².

ginalité, si ! Avec B'Est, Codic fait le pari de nicher un hyper Auchan, 100 boutiques et restaurants au cœur d'un parc multiloisirs de 1 hectare en Moselle. Dans le 8^e arrondissement de Marseille, Klépierre ouvre le Prado, conçu comme une rue commerçante sous verrière par les cabinets Benoy et Rogeon. Avec The Village, Compagnie de Phalsbourg invente un style de village de marques design aux portes de Lyon. Tandis que les acteurs de la réhabilitation du Grand Hôtel-Dieu, dans cette même ville, donnent une seconde vie à ce bâtiment classé en le faisant écrin d'un ensemble qui héberge la Cité internationale de la gastronomie. Sur un ancien site industriel d'Abbeville (80), dont la cheminée de briques sera conservée, Immo Mousquetaire fait naître La Sucrierie en associant commerces, loisirs et logements. Et le Groupe Duval pousse l'art de la couture urbaine jusqu'à installer l'offre de proximité My Cardinet dans le quartier du 17^e arrondissement de Paris métamorphosé par le nouveau Palais de Justice.

Les hypers et galeries poussent l'avantage

Une chance de succès pour les mètres carrés neufs est de les greffer sur des équipements existants déjà bien fréquentés. Presque la moitié des projets de 2018 sont des agrandissements, qui agglomèreront près de 120 000 m² nouveaux. Sans compter les retail parks s'ajoutant en satellites neufs

de pôles commerciaux majeurs. La deuxième plus grande réalisation échoit à Carmila, dont le retail park doublera la taille de l'ensemble Carrefour Cap Saran à Orléans. Associée à Carrefour Property, la foncière conduira la plus grande extension en multipliant aussi par deux l'offre commerciale de Carrefour Grand Évreux (27). Les extensions-rénovations dans le giron de Cora sont également au programme de Galimmo à Evian-Publier (74) et à Colmar-Houssen (68). Immo Mousquetaires joue des transferts-extensions pour donner de l'ampleur à ses sites de Bidart Océan (64), Civens (42) ou Varennes-Vauzelles (58). Et c'est jusqu'à la Réunion que les foncières poussent l'avantage des hypers avec galerie, puisque Mercialis ajoutera une soixantaine de magasins au centre leader Jumbo Le Port Sacré Cœur.

Les rénovations à surfaces égales nourrissent aussi le renouveau commercial de centres solidement établis. Comme le pôle commercial leader de l'agglomération toulousaine de Portet-sur-Garonne (31), que Klépierre dotera d'un parcours client et d'une mise en lumière inédits ; Villeneuve 2 à Villeneuve-d'Ascq (59), auquel Unibail-Rodamco donnera la nouvelle identité « Home sweet home » conçue par Saguez & Partners ; l'Espace du Palais, remis en majesté par Redevco au cœur de Rouen ; ou Étrebières (74), qu'Eurocommercial fera rayonner plus fort à proximité de la Suisse. ■

DANIEL BICARD

119083 m²

Le total des surfaces commerciales nouvelles créées par les 13 extensions au sens strict (hors rénovations des surfaces déjà existantes attenantes).

Source : LSA, d'après enquête auprès d'une quarantaine de promoteurs, foncières et investisseurs en immobilier commercial (détails sur LSA.fr)



DÉCOUVREZ LES 29 CENTRES COMMERCIAUX CRÉÉS, AGRANDIS OU RÉNOVÉS EN 2018 SUR NOTRE DIAPORAMA EN LIGNE SUR LSA.FR