

CENTRES COMMERCIAUX

Ode à la consommation de masse et à l'automobile, les zones et centres commerciaux ont brossé le paysage improbable de nos entrées de ville. Aux dépens de la vitalité des centres-villes et de pans de campagne artificialisés, ils attirent chaque année des millions de personnes. La France, qui en compte quelque 1 500, fait figure de championne d'Europe. La transition écologique, la loi ZAN (zéro artificialisation nette) de juillet 2023

DOSSIER

et la nécessité de libérer du foncier pour construire des logements font évoluer le secteur. Elus, Etat, opérateurs fonciers ou enseignes s'efforcent d'y introduire une mixité urbaine, en transformant à la fois les entrées de ville et des zones rattrapées par l'urbanisation. Si de nombreux équipements, y compris en centre-ville, souffrent d'une vacance nourrie par le commerce en ligne, d'autres frétilent de dynamisme. L'arrivée de transports en commun donne à certains, naguère périphériques et banals, un nouvel élan. Au nom du développement du territoire, des opérateurs les rêvent en polarités métropolitaines bénéficiant d'une gestion clé en main de l'habitat, du commerce et des loisirs.

VERS DE NOUVELLES POLARITÉS MÉLANT COMMERCE, LOGEMENTS ET LOISIRS

1963, un magasin Carrefour s'implante à Sainte-Geneviève-des-Bois (Essonne). Six ans plus tard, tandis que Cap 3000 ouvre ses portes à Saint-Laurent-du-Var (Alpes-Maritimes), le Tout-Paris se presse à l'inauguration du premier grand centre commercial francilien, Parly 2, au Chesnay-Rocquencourt (Yvelines). L'architecte, Claude Balick, s'est inspiré du mall couvert Southdale, construit en 1956 dans le Minnesota par Victor Gruen, père du centre commercial à l'américaine. Le Printemps, le BHV et 150 enseignes chics sont réunis; Dior y organise des défilés. A la même époque, Goulet-Turpin, autre pionnier, commande ses supermarchés à l'architecte Claude Parent. Avec l'essor urbain, l'automobile et 12% d'inflation pesant sur le panier des ménages, ces équipements se multiplieront en quelques décennies, poussant les villes vers la périphérie. Dans leur sillage, des Leclerc ou Auchan surferont sur l'effet d'aubaine des zones à l'écart, proches des voies de circulation. Dès les années 1990, cet urbanisme sera questionné⁽¹⁾. Influencé par l'apologie du paysage commercial des bords de route de *Learning from Las Vegas* de Robert Venturi et Denise Scott Brown, ainsi que celle de la ville générique chère à Rem Koolhaas, Patrice Goulet, alors responsable du département Création-Diffusion de l'Institut français d'architecture, y voit les « vastes flambées » d'une ville d'un nouveau genre; tandis que le Certu (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques), émanation du ministère de l'Ecologie, n'offrait que les conseils d'une brochure fade et convenue. Dans les années 1980, l'osmose entre les flux, le commerce et la ville alimente des réflexions urbaines et architecturales. L'architecte Jean-Paul Viguier rappelle comment un centre commercial est devenu le cœur de la ville nouvelle de Sénart: « Pour donner un centre aux villes nouvelles, à la fois trop proches et trop éloignées de Paris, l'Etat a décidé d'y ancrer de grands équipements publics aptes à générer



Projet de restructuration du centre commercial Paridis à Nantes, pour la Compagnie de Phalsbourg, par Antonio Virga et AAVP avec L35 Architecture.



A Saint-Laurent-du-Var, Cap 3000 abrite une salle de sport face à la mer, depuis sa restructuration-extension en 2020 par Groupe-6.

des flux et une centralité. A Melun-Sénart, cette fonction revenait à un centre commercial faisant l'objet d'une consultation internationale, que nous avons remportée face à Rem Koolhaas. Notre projet, porté par l'équipe de Jean-Louis Solal, le créateur de Parly 2, associait commerces et loisirs autour d'un lac. Contesté pour sa faible densité, il a été modifié pour s'intégrer au carré de 1,4 km² constituant la trame paysagère plantée d'arbres de Carré Sénart. S'inspirant du shopping center construit par Frank Gehry à Santa Monica, l'architecte et son client ont ouvert les façades du centre vers le mail planté et le canal voisin, créant une fluidité alors inédite entre l'intérieur et les qualités paysagères de l'aménagement.

Jalons architecturaux, foncier et reconquête

En 1994, le paquebot d'Euralille signé Jean Nouvel s'est arrimé à un pôle multimodal de centre-ville entre les gares de Lille Flandres et Lille Europe. En 2000, sous l'égide de Valode&Pistre et d'Altea Cogedim, Bercy Village a renoué avec l'idée de parcours en plein air, en s'implantant sur le site d'anciens chais et entrepôts. Pour Apsys, ces mêmes architectes ont transformé en 2013 le centre Beaugrenelle avec une incidence décisive sur l'entrée du quartier Front de Seine. En 2012, c'est le gigantesque anneau blanc de l'Atoll d'Angers, plus grand centre commercial du Grand Ouest, qui a valu à Antonio Virga et Vincent Parreira (AAVP) une nomination à l'Equerre d'argent. Assumant le développement du commerce de périphérie, il affichait des ambitions esthétiques, paysagères et environnementales. Une figure architecturale forte montrait la volonté d'en finir avec les « boîtes » commerciales et leur cacophonie d'enseignes.

La loi ZAN (zéro artificialisation nette) du 20 juillet 2023 empêche désormais la création de telles zones commerciales

périphériques; celles désuètes apparaissent comme du foncier artificialisé disponible. Démolir un centre existant pour le reconstruire en version réduite, réimplanter une partie des commerces en pied d'immeuble et autour des gares – à l'image de la stratégie choisie pour le Grand Paris – peut servir l'idée de ville polycentrique. L'équation « détruire ou agrandir » demande de renouveler le modèle de financement. Les opérateurs se tournent vers la mixité fonctionnelle, intégrant une brique immobilière de logement sans dégrader la valeur des murs et fonds de commerce. Un phasage pour préserver l'activité, un outil foncier pour porter ces actifs commerciaux à moyen et long terme et introduire de la mixité, ainsi qu'un cofinancement public sont donc nécessaires. Depuis 2023, un plan d'action d'Etat, doté de 24 M€, facilite ces rénovations et l'expérimentation de projets avec des architectes, des urbanistes, des collectivités, des opérateurs et des foncières. Les zones commerciales peu denses ou éloignées du tissu urbain sont les premières concernées; celles en décroissance peuvent accueillir un regroupement de magasins et de services publics; celles denses et actives, gagner en mixité autour d'espaces renaturés. Déployé sur 1,5 km le long de la RD14, le corridor marchand étalé sur plusieurs communes autour de Montigny-lès-Cormeilles (Val-d'Oise) a été rattrapé par l'urbanisation. Lauréate, en 2017, de l'appel à projets « Repenser la périphérie commerciale », la ville fait partie des 243 zones commerciales de périphérie qui offrent un gisement de foncier artificialisé

243 ZONES COMMERCIALES DE PÉRIPHÉRIE, OFFRENT UN GISEMENT DE FONCIER ARTIFICIALISÉ DE 55 000 HA, FONDAMENTAL POUR CONSTRUIRE DU LOGEMENT.

de 55 000 ha, fondamental pour construire du logement face aux exigences de la loi ZAN. Elle a bénéficié du premier fonds Friches, lancé par l'Etat en 2021. « Pour requalifier cette zone monofonctionnelle d'une trentaine d'hectares, nous avons lancé en 2011 un grand projet urbain. Partant d'un plan-guide, nous en ferons un quartier mixte qui, en 2030, donnera à notre commune le centre-ville qui lui fait défaut », déclare le maire, Jean-Noël Carpentier. Et ce dernier de souligner qu'il faut ici composer avec la complexité d'un parcellaire en multipropriété, où les enseignes ne détiennent souvent ni la propriété foncière ni celle des bâtiments. « Créer un quartier agréable avec des immeubles de cinq étages environ, des rez-de-chaussée actifs et des équipements d'intérêt collectif coûte cher. Outre l'indemnisation des commerces qui partent et le foncier à acquérir, il faut de la trésorerie pour créer d'emblée des équipements et des espaces publics. L'arrivée d'habitants, les subventions espérées et la vente de parcelles permettra un retour sur investissement dans quelques années », précise-t-il, en insistant sur l'importance d'une politique nationale forte et d'un soutien de l'Etat, du Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les



Dans le quartier des Docks, à Saint-Ouen, la Commune, transformée en halle urbaine pour Frey par Reichen et Robert, avec l'Atelier Kozto (mobilier).

risques, la mobilité et l'aménagement) et de l'établissement public foncier d'Ile-de-France. Dans le cadre du Plan national de transformation des entrées de ville lancé en 2023, Montigny-lès-Cormeilles bénéficiera d'une subvention de presque 2 M€ pour combler une partie de son déficit opérationnel.

Un portage pour transformer les entrées de ville

La SAS Repenser la ville, outil de portage foncier associant Frey, la Banque des Territoires et CDC Habitat pour transformer ces entrées de ville en quartiers mixtes, est aujourd'hui positionnée sur un îlot du projet. Montigny-lès-Cormeilles est le premier démonstrateur du dispositif adopté par ce groupement doté d'une capacité d'investissement de 200 M€ pour acquérir des locaux, gérer les baux en place et les étapes transitoires en favorisant, si possible, la relocalisation sur place. En novembre 2023, un partenariat entre Carrefour (80%) et Nexity (20%) a entériné la création de l'outil foncier Villes et Commerces pour revaloriser 69 sites du géant de la distribution par des opérations de mixité urbaine. Celui-ci s'est par ailleurs associé en 2021 au groupe immobilier Altarea pour « la transformation et la valorisation d'actifs immobiliers » commerciaux. Deux projets sont en cours de développement à Nantes (Loire-Atlantique) et Sartrouville (Yvelines), dans des zones commerciales rattrapées par l'urbanisation. La foncière



Comme de nombreux centres commerciaux, Steel, à Saint-Etienne (Sud et Atelier Rivat, arch., 2020), se signale par des œuvres monumentales.

d'investissement familiale créée en 1996 Apsys développe aussi des activités de promotion commerciale. En Pologne, où elle est le premier gestionnaire d'actifs de commerces, puis en France, elle s'intéresse à des sites urbains où « construire la ville sur la ville ». « Nous avons développé puis cédé des centres commerciaux dont nous gardons la gestion. La restructuration en 2013 de Beaugrenelle, un site que nous avons conservé [à hauteur de 40%] dans notre en patrimoine, a marqué l'évolution de notre rôle de promoteur vers celui de foncière, afin de gérer nos projets sur le long terme en prenant une part très active dans l'opérationnel et l'exploitation, indique François Agache, directeur général développement et opérations. Cela nous permet d'être l'unique porteur, à hauteur de 450 M€ d'investissement, du projet Canopia à Bordeaux, transformation urbaine d'un quartier charnière entre la gare Saint-Jean et la Garonne, où nous travaillons très étroitement avec Bordeaux Euratlantique et la SNCF. Apsys devient ainsi propriétaire de rues entières où une douzaine de bâtiments développés avec Maison Edouard François associé à un socle commercial des logements, bureaux et services. La foncière va gérer et animer les rues en y installant des terrasses, des kiosques, des parcours culturels et ludiques, en y organisant des événements et en assurant l'entretien, la sécurité... Une première à l'échelle d'un quartier, en France. » Pour ce projet mené dans le cadre de l'OIN Bordeaux Euratlantique, un opérateur privé devient ainsi l'aménageur d'un quartier de ville entier. Parmi les nombreuses démolitions, celle d'un bâtiment brutaliste de l'Insee. L'opération s'est un temps heurtée à des oppositions, et le maire de Bordeaux, Pierre Hurmic, souhaitait l'annuler. Les clauses contractuelles rendant l'abandon du projet trop coûteux (100 M€), l'édile a préféré négocier des « évolutions positives » avec Apsys, selon le quotidien *Sud-Ouest*. Cette diversification permet à l'opérateur d'intégrer dans ses projets les composantes qui font la ville. « Tout devient plus proche et rapide. Faire 20 à 30 minutes de trajet en voiture pour ses courses est de moins en moins souhaité. Désormais, chacun travaille chez soi en mêlant travail et vie personnelle.

La crise climatique et l'effet post-Covid ont catalysé ce besoin de rapprochement des usages et donc de mixité, de service et de lien social, que nous intégrons dans notre façon d'aborder l'immobilier. En ville, par exemple, de grands équipements de loisirs doivent trouver leur place, alors qu'ils ont besoin de portées importantes et de hauteurs généreuses. Nous intégrons tout cela d'emblée dans nos opérations», ajoute François Agache. En remaniant son centre commercial Boom Boom Vilette (ex-Vill'Up) de 25 000 m² sur le site de la Cité des sciences et de l'industrie à Paris, la foncière s'est inspirée des *food market* et des *leisure center* anglo-saxons et néerlandais pour recentrer l'offre du site sur les loisirs, la restauration, le cinéma. Live Nation, organisateur de festivals et d'événements sportifs aux Etats-Unis, a mis en place une programmation dont un pilier est la retransmission d'événements sportifs dans les circulations. Une part festive et événementielle importante afin d'en faire le « premier parc d'attractions indoor à Paris ».

Activer l'espace public

Déjà associés à Angers, la Compagnie de Phalsbourg, Antonio Virga et AAVP étudient la restructuration du centre commercial Paridis à Nantes, avec l'agence L35 Architecture. Le pôle commercial est le point clé de la mutation de 20 ha en quartier mixte accueillant boutiques et services dans ses rez-de-chaussée. Luisa Badia, associée de L35, est familière de ce type d'intervention : « Nous travaillons depuis cinquante ans à réintroduire de la mixité dans le commerce, en retrouvant des rues, des placettes et d'autres éléments évoquant le modèle méditerranéen... Catalyseur du prolongement vers la mer de l'avenue Diagonale de Barcelone, le centre commercial des Glories (1995) était au cœur de notre premier projet urbain mixte. En 2000, la création du Maquinista à l'emplace-



La restructuration du centre Beaugrenelle, en 2013 par Valode & Pistre pour Apsys, a eu une incidence sur l'entrée du quartier Front de Seine (Paris XV*).

ment d'une usine Alstom abordait la transformation des friches en centres commerciaux», souligne-t-elle. Depuis, l'agence a restructuré Italie 2 à Paris (actuel Italik), en ouvrant sur l'extérieur le linéaire de 110 m de façades. Avec Frey, elle travaille sur l'opération de Montigny-lès-Cormeilles, traitant la route en boulevard urbain intégrant la logistique et les transports en commun, ainsi qu'une de promenade servant de desserte pour les commerces, les équipements de loisir et les écoles.

« Notre force est de savoir fabriquer et activer l'espace public, sachant que le commerce avec ses contraintes de configuration et de visibilité doit toujours être pensé avant les contraintes des logements situés au-dessus », affirme-t-on chez Frey, qui développe un site de 24 000 m² sur une friche industrielle à Saint-Ouen [Seine-Saint-Denis], dans le cadre de l'aménagement du quartier des Docks conduit par Séquano et Nexity. Le schéma directeur conçu par l'agence Reichen & Robert est représentatif des quartiers mixtes périurbains misant sur le mélange de commerces et de logements pour créer des centralités. Une halle industrielle

LE PÉRIURBAIN ÉTANT L'URBAIN DE DEMAIN, LES FONCIÈRES CONVERTIES À L'AMÉNAGEMENT SE DISPUTENT LES NOYAUX PÉRIPHÉRIQUES À TRANSFORMER.

(12 000 m²) devient une halle urbaine et le cours des Lavandières, une rue commerciale piétonne (12 000 m²) avec 50 boutiques. Frey dispose d'une autorisation d'occupation temporaire pour animer l'espace public. Rebaptisée « Communale », la halle devient

le cœur du quartier, une locomotive pour des kiosques de restauration, des bars, un marché de produits frais, une cuisine partagée, une salle de spectacles, un studio radio et 4 000 m² de bureaux. L'esquisse d'un futur modèle ? Repenser le positionnement et l'échelle des équipements commerciaux autour d'un parc urbain, en intégrant des halles de marché ouvertes et perméables abritant des programmes hybrides, des commerces et des équipements sportifs, c'est aussi la logique du schéma d'aménagement imaginé par Arte Charpentier pour un quartier de Cotonou, au Bénin. Sous contrat Cifre au sein de l'agence et autrice d'une thèse portant sur le devenir des centres commerciaux⁽²⁾, l'architecte Sophie Verguin estime que « comprendre la typologie et la matérialité des objets architecturaux et urbains commerciaux est essentiel pour étudier leur mutation et des dispositifs pour travailler avec tous les acteurs de leur transformation ». Des fonctions inattendues sont susceptibles de se greffer à ces polarités. Au sud d'Haffenscity à Hambourg, le futur complexe commercial, résidentiel et de loisirs Westfield Hamburg-Uberseequartier (WHU) accueillera un terminal de croisières (WHU) au sein d'un quartier développé par la foncière de centres commerciaux Unibail Rodamco.

Quelle ville veut-on ?

Cette mue incite les opérateurs à se tourner vers de nouveaux occupants : commerces indépendants, centres médicaux, activités récréatives. Tous les projets affichent désormais une approche environnementale (lumière, ventilation naturelle, traitement des déchets, récupération des eaux de pluies, parkings paysagers...). Le périurbain étant l'urbain de demain, les foncières converties à l'aménagement se disputent les noyaux périphériques à transformer. Les remplacer par des quartiers résidentiels est sans doute louable. On peut néanmoins s'interroger sur la ville sans histoire et pauvre en matière qui se fabrique sous nos yeux, quitte à mimer dans des écoquartiers mixtes hors la ville, les codes architecturaux des centres-villes patrimoniaux. Dans une optique « leisure à l'anglaise », les vastes flambées de la civilisation des loisirs vont-elles l'emporter ? Ce questionnement nous renvoie aux écrits de Philippe Muray dans *Festivus Festivus*. En 2005, l'essayiste s'interrogeait sur les préoccupations de l'homo festivus, descendant de Sapiens, et sur notre époque qui, disait-il, « refait le monde, y met tous ses soins. Puis elle contemple son ouvrage et elle le trouve bon ». Cela n'est pas sans rappeler la certitude de bien faire régnant du temps des grands ensembles.

Les vitrines vides et les rideaux baissés des rues délaissées des centres-villes incitent à rêver à d'autres modèles. D'où l'idée d'une balade dans le nouveau quartier branché de Coal Drops Yard, derrière la gare de Kings cross, à Londres, où Heatherwick Studio a inventé des lieux contemporains riches de contrastes à partir de la réhabilitation d'entrepôts délaissés. Le présage d'un retour prochain du commerce dans les centres-villes délaissés ?

(1) « Entrées de ville, la cote d'alerte », Christine Desmoulin, *D'Architectures* n°44, avril 1994 ; « La France moche », *Télérama*, 10 février 2010 ; *Du Far West à la ville*, Cristina Garcez et David Mangin, éd. Parenthèses, 2014.
(2) « Le centre commercial de demain : une centralité en devenir ? Shopping malls, La nouvelle fabrique de la cité », Sophie Verguin.



Pour le projet Canopia à Bordeaux, Edouard François conçoit pour Apsys une douzaine de bâtiments associant socle commercial, logements, bureaux et services.