

TRANSFORMATIONS Les projets de centres commerciaux sont à rude épreuve. Déjà au ralenti sous l'impact de la crise sanitaire, ils sont confrontés à la loi Climat et Résilience qui va réduire les marges de manœuvre.

Loi climat : de nouveaux terrains à défricher pour les centres commerciaux

Vincent Lepercq

Maintenant que la loi Climat et Résilience vient compliquer un peu plus la création de centres commerciaux sur des terrains non urbanisés en France, leurs promoteurs et développeurs vont devoir prendre des décisions. Continuer à monter des équipements, forcément plus petits, en plein milieu des champs ? Se ruer sur des friches, militaires, ferroviaires, industrielles ou même commerciales, comme ce texte, et d'autres avant lui, veut les pousser, face à la trajectoire du zéro artificialisation nette fixée par le gouvernement ? « *Le marché des grands projets de sites commerciaux concernant le foncier nu était déjà au ralenti, à part pour les retail parks* », constate Gilles Boissonnet, ancien directeur du pôle commerces d'Altea, maintenant à la tête du promoteur et investisseur Tresco.

En mars dernier, lors de la publication des résultats annuels, qui sont souvent l'occasion d'évoquer l'avancée de leurs plus beaux projets, il était frappant de voir comment les grands spécialistes de ce marché mettaient leurs ambitions en sourdine. L'année 2020 a laissé des traces sur ces bilans financiers.

Forte baisse des encaissements et des valeurs locatives, hausse de la vacance, etc., autant d'événements

qui poussent Unibail-Rodamco-Westfield (URW), Klépierre, Altea, Carmila et les autres à la prudence. Mi-mai, le Premier ministre a annoncé porter de 300 à 650 millions d'euros l'enveloppe de financements du tout jeune fonds de recyclage des friches, créé dans le cadre du plan de relance.

Transformation des friches

Certains professionnels de l'immobilier de commerce n'ont pas attendu ce dispositif pour convertir d'anciens sites occupés. Fin 2007, déjà, le spécialiste des outlets Concepts & Distribution ouvrait son Quai des Marques à Bordeaux, le long de la Garonne, dans un centre commercial qui n'avait pas trouvé son public. En 2015, il renouvelait l'expérience à Aubergenville, sur la route de la Normandie. A l'époque, c'était d'abord une astuce pour se dispenser de CDAC (autorisation d'exploitation commerciale) et utiliser les autorisations administratives commerciales des prédécesseurs !

Plus récemment, Apsys a « sauté » sur d'anciens terrains industriels pour monter son très grand centre commercial Steel, et il compte bien réitérer la manœuvre aux portes de Grenoble, à Saint-Martin-d'Hères (projet Neyrpic), un dossier toujours contesté. A Strasbourg, l'Eurométropole a donné les clés à la foncière Frey, qui avait tenté la même straté-

gie à Troyes pour gommer les erreurs commerciales du passé pour son entrée Nord, mais en acceptant une hausse de la jauge en commerce.

Rien que pour les commerces, il y aurait près de 6 millions de mètres carrés commerciaux à restructurer en France, selon le Conseil national des centres commerciaux (CNCC). Ces reconversions peuvent toutefois se frotter à au moins deux problèmes. Le premier, c'est la dépollution et l'indemnisation des locataires encore présents sur place. Le second, c'est la frilosité des banquiers, pour qui l'immobilier de commerce est nettement moins en odeur de sainteté depuis quelques années. Gilles Boissonnet en voit un troisième. « *Le plus difficile, c'est de convaincre les propriétaires de ces actifs de vendre, car ils ont du mal à accepter une perte de valeur* », constate-t-il. Et les élus signent aussi moins

de permis qu'avant. Le maire bâtisseur n'a plus la cote », affirme le dirigeant de Tresco.

Comment interpréter l'accord de début 2021 entre Altea et Carrefour-Carmila concernant la mise en œuvre de projets de développement urbain situés à Nantes, Sartrouville et Flins-Aubergenville ? Et la création, au même moment, de Nhood, la nouvelle société immobilière de l'Association familiale Mulliez (AFM) dédiée à la transformation urbaine, par la fusion de Ceetrus, qui gère les galeries marchandes Auchan, avec Nodi, le petit spécialiste de la régénération urbaine ?

Ily a du foncier à densifier autour des hypermarchés. D'autres vont jouer la mixité des usages (commerce, bureau, logement), ce qui va nécessiter des rapprochements. Ce métier va demander un savoir-faire qui n'est pas à la portée de tous. ■



Le centre commercial Shopping Promenade Cœur d'Alsace, conçu par Frey, a ouvert ses portes le 17 mars 2021 dans la zone commerciale nord de Strasbourg. DR.