

traits urbains

le magazine de l'immobilier et de la ville

n° 124 | décembre 2021/janvier 2022 | 25 €

Immobilier : hybridations et mutations

**Aménager
la ville**
du bien-être

JO 2024 :
Héritage
mode d'emploi

**Le sol
des friches,**
nouvelle valeur

Cours des Lavandières : une rue piétonne commerçante. © Citizers

COMMERCE

FREY INVESTIT LES DOCKS DE SAINT-OUEN

Frey lance la première phase d'aménagement de son projet des Docks, à Saint-Ouen (93) : un ensemble composé d'une halle « gourmande et culturelle » de 13 000 m² GLA et du cours des Lavandières, une allée de 12 000 m² GLA qui accueillera 50 boutiques et 6 moyennes surfaces. Une opération que le président Antoine Frey qualifie « non pas de centre commercial, mais un centre d'intérêt collectif ».



Pénétrer dans cette Halle - 65 mètres de large, 200 mètres de long et 15 mètres de haut - permet d'appréhender son passé industriel : construite en 1924, elle fut exploitée par Thomson Houston (devenu ensuite Alstom) pour la fabrication de grands appareillages électriques, jusqu'à l'arrêt de la production en 2006. Est créée à ce moment la Zac des Docks de Saint-Ouen : un quartier qui représente 100 hectares - soit le quart de la superficie de la ville -, « avec 900 000 m² à construire, dont la moitié de logements et le tiers de bureaux, et notamment le parc des Docks, qui occupe 12 hectares », resitue Roger Barbary, directeur général de Citizers, la filiale de Frey dédiée aux projets denses urbains, qui précise que « plus de 4 200 habitants et 8 000 employés seront connectés directement à la Halle ». Celle-ci sera réanimée sous la plume de Reichen & Robert et Saguez & Partners.

Pour le développeur d'espaces commerciaux, ce projet répond à plusieurs problématiques urbaines, spécialement la nécessité de faire le lien avec entre le centre-ville audonien et le reste de l'écoquartier des Docks de Saint-Ouen. « Faire quartier », comme le résume Roger Barbary, via plusieurs consultations de riverains, qui ont fait remonter des envies plutôt dans l'air du temps : vivant, convivial, engagé... Pour répondre à ces attentes, Frey a confié l'animation de l'ensemble à La Lune Rousse, concepteur d'événements et animateur de lieux tels que le Ground Control, dans le 12^e arrondissement parisien.

« Il n'est pas question ici de répliquer la recette exacte de Ground Control », assure Denis Legat, directeur associé La Lune Rousse, « mais nous avons certaines constantes. La halle doit servir de lien utile pour le quartier, nous nous adressons d'abord aux personnes limitrophes. Ensuite, l'accent est mis sur le côté hybride et divers des activités. Enfin, nous avons pour objectif de créer un lieu authentique ». Ainsi, au sein de la Halle, la marque Peas&Love proposera des marchés de produits les plus locaux et frais possibles ; l'offre de restauration comptera une douzaine de comptoirs culinaires ; plusieurs artisans - fleuristes, réparateurs en tout genre, barbiers/coiffeurs... - proposeront leurs services, mais devront être contributeurs de l'animation au sein de l'ensemble ; une salle polyvalente de 300 places permettra d'organiser tous types d'événements ; une « cuisine partagée » sera ouverte aux classes d'enfants, d'adultes et à des porteurs de projets dans la gastronomie ; comptez également un studio média pour faire rayonner les événements du lieu et un espace de coworking de plus de 3 000 m² (avec ateliers et incubateur).

Le cours des Lavandières, lui, est constitué de boutiques en rez-de-chaussée de six immeubles directement au sud de la Halle, que Frey a acheté auprès des promoteurs desdits immeubles : Nexity (cinq actifs) et Emerige (un actif). L'ambition est d'y déployer une allée vivante, « animée du matin au soir, toute l'année, à l'image des "ramblas" »



Une halle « gourmande et culturelle » (avant-après). © Citizers

espagnoles », précise Denis Legat. Dans sa programmation commerciale, Frey prévoit trois types d'enseignes : « des enseignes de destination - de grandes marques connues et attractives - ; des commerces essentiels - boulangerie, pharmacie, tabac... - et des enseignes originales - des concepts novateurs et des marques émergentes », détaille Camille Beauvais, responsable commerciale du projet au sein de Frey. Le phasage de l'opération s'organise en fonction de quatre grandes thématiques : les commerces dits « quotidien/pratique » ainsi que la famille « santé/hygiène/beauté » émergeront au moment de la première phase, déjà commercialisée à 70 % en surface (17 boutiques), au printemps 2022. Les enseignes « maison/loisirs/culture » et « mode/sport » prendront place lors des phases suivantes : une seconde phase s'ouvrira à horizon 2023 ; ouverture complète des Docks en 2024.

Afin d'assurer une accessibilité à tous les Audoniens, Frey et la municipalité ont signé une charte de coordination qui portera sur la commercialisation et la gestion des espaces commerciaux. Karim Bouamrane, maire de Saint-Ouen, a rappelé vouloir faire de Saint-Ouen « la ville du progrès partagé ».

Jean-Baptiste Favier



« Faire quartier » entre le centre-ville et les Docks de Saint-Ouen. © Citizers