

EN 1969 – « PARLY 2 »

L'INVENTION DU CENTRE COMMERCIAL COUVERT EN EUROPE

Après l'opération de La Poste du Louvre, Ingrid Nappi-Choulet nous livre l'histoire du centre commercial Parly 2, premier centre commercial régional couvert implanté en France et en Europe. Le centre, aujourd'hui en partie propriété de la plus grande foncière cotée d'Europe Continentale, le groupe Unibail-Rodamco, illustre, sur ces 45 dernières années, la montée en puissance des grands groupes d'investissement immobilier commercial. Il est, par ailleurs, emblématique dans son fonctionnement, de la plus grande copropriété française dans laquelle il s'inscrit.

inauguré le 4 novembre 1969, le centre commercial de Parly 2, près de Versailles, constitue le premier centre commercial régional couvert français et européen. Inspiré de l'*American way of life* et des premiers *malls* américains, il est conçu par Robert de Balkany, l'inventeur du centre commercial en France, assisté par Jean-Louis Solal en tant que directeur salarié de la Société des Centres Commerciaux. Robert de Balkany a réalisé plus de 42 centres commerciaux en France et à l'étranger, notamment Vélizy 2 (1972), Rosny 2 (1973) ou la Part-Dieu (1975) à Lyon.

Dès sa conception, le centre commercial Parly 2 s'insère dans la réalisation de la plus vaste copropriété de France et d'Europe, dans la ville nouvelle de Parly 2, d'origine et d'initiative entièrement privées, imaginée par le promoteur Robert de Balkany. Ce « nouvel art de vivre » prend ses racines dans le terreau de la croissance économique et démographique, du développement de l'urbanisation et des nouveaux modes de vie, de l'émergence de la consommation de masse et de l'explosion du pouvoir d'achat des trente glorieuses d'après-guerre. Le contexte est favorable en France: d'une situation de pénurie et de rationnement à la fin des années 1940, la consommation des ménages s'accroît d'un tiers entre 1959 et 1964, alimentée par une croissance des revenus des ménages liée à la reconstruction et la reprise économique. La population passe, par ailleurs, de 42 millions d'habitants en 1950 à 51 millions en 1970, soit un accroissement de 20 % en deux décennies.

Le modèle du *shopping mall* américain

Le centre commercial naît aux États-Unis au début des années 1950. Les tout premiers *malls* sont alors des zones commerciales piétonnes à l'air libre, localisées en grande périphérie des villes, presque en rase campagne, conçues pour l'automobile et basées sur les nouveaux modes de consommation et les nouveaux besoins d'équipement des ménages. En France, le commerce est également en plein essor avec l'apparition des premiers supermarchés et hypermarchés (Édouard Leclerc et Carrefour en 1959, Auchan en 1961) et le développement des moyennes surfaces spécialisées, comme Darty. Mais les centres commerciaux restent de taille modeste, à proximité immédiate des villes et n'abritent qu'une petite dizaine de boutiques au maximum.

Le modèle du centre commercial régional de grande taille repris pour Parly 2 est différent, inspiré du premier centre com-

mercial « couvert », celui de Southdale, inauguré en 1956 à Edina dans la banlieue de Minneapolis aux États-Unis. Conçu par l'architecte Victor Gruen, le *Southdale Center* est le premier centre commercial régional nord-américain qui offre, sur deux niveaux couverts, 74 000 m² de commerces, agencés autour de fontaines et plantes décoratives et plus de 5 200 places de parking, le tout géré comme une seule entité. Le centre commercial américain, véritable mastodonte, regroupe alors essentiellement deux grands magasins spécialisés, véritables « locomotives » implantées aux extrémités d'un *mall* ou galerie commerciale rectiligne, réunissant plusieurs dizaines de boutiques. Ces centres régionaux, dont la zone de chalandise couvre plusieurs centaines de milliers d'habitants, se distinguent des premiers centres construits, notamment par leurs prestations (restaurants, cinémas...), le nombre élevé de boutiques, leur structure sur plusieurs niveaux et les milliers de places de parking proposées aux clients. Le centre couvert permet, par ailleurs, de maximiser l'utilisation du foncier et de minimiser le poids de la charge foncière dans le montage financier.

Parly 2 est imaginé sur le modèle américain, sans hypermarchés ou « locomotives » alimentaires. Robert de Balkany crée en 1962 la société SCC, Société des Centres Commerciaux, et initie le premier centre commercial régional couvert à Parly 2, une ville nouvelle privée, sur une zone de chalandise primaire de hauts revenus et à fort pouvoir d'achat. Le permis de construire est déposé en 1966, le centre inauguré en 1969, avec une galerie couverte à trois niveaux de 150 boutiques sur plus de 300 mètres, entourées de part et d'autre de deux grands magasins parisiens, le BHV et le Printemps.

Le centre est voulu luxueux et de prestige avec l'utilisation, pour la première fois, de matériaux nobles comme le marbre blanc ou l'acajou. Son positionnement haut de gamme accueille les enseignes les plus chics de Paris avec notamment Lenôtre ou Hediard, attirant les grandes marques comme la boutique Dior en 1969. Il est également avant-gardiste: un multiplex de 5 cinémas y est implanté, le premier en France. Pour l'adapter aux habitudes de consommation françaises, un mail alimentaire qui n'existe pas aux États-Unis, y est implanté afin d'optimiser la fréquence du nombre de visites.

Très rapidement, les projets de centres commerciaux régionaux de plus de 40 000 m² de surfaces de vente vont se multiplier sur le modèle de Parly 2, notamment dans les nouveaux centres urbains et dans les villes nouvelles de la fin des années 1960: la Part-Dieu à Lyon, Mériadec, à Bordeaux, Rosny 2,



Le centre commercial de Parly 2, près de Versailles, constitue le premier centre commercial régional couvert français et européen. Inspiré de l'American way of life et des premiers malls américains, il est conçu par Robert de Balkany, l'inventeur du centre commercial en France qui a réalisé plus de 42 centres commerciaux en France et à l'étranger, notamment Velizy 2 (1972), Rosny 2 (1973) ou la Part-Dieu (1975) à Lyon.

Velizy 2, Les Trois Fontaines à Cergy Pontoise, Belle Epine, Les Quatre-Temps... Fin 1973, avant le vote de la loi Royer qui modifie les règles d'urbanisme commercial, la France compte, dès lors, 230 centres commerciaux pour plus de 5 millions de mètres carrés.

Le centre commercial de la plus grande copropriété de France

Le centre commercial Parly 2, dont le nom est la contraction de Paris et de Marly le Roi, s'insère en réalité dans une gigantesque opération immobilière de 7500 appartements répartis dans 36 résidences, soit une vaste copropriété de 18 000 personnes localisée sur près de 100 hectares sur les deux communes du Chesnay et de Rocquencourt.

Ce vaste complexe immobilier, d'initiative privée et apparenté au moment de sa conception, comme une nouvelle « ville à la campagne » près de Versailles, est réalisé entre 1967 et 1978 par le promoteur immobilier Robert de Balkany avec l'architecte Claude Balick. L'opération, certes d'envergure, n'est pas nouvelle pour le jeune promoteur, formé aux études d'architecture aux États-Unis et qui a déjà réalisé en 1960, deux opérations immobilières résidentielles emblématiques, totalisant près de 2000 logements de standing à la Celle Saint Cloud (« Élysée 1 et 2 ») et à Saint Cyr, destinés aux jeunes cadres des classes moyennes qui trouvent alors difficilement à se loger dans la Capitale. C'est donc à proximité du site du *Shape* (*Supreme Headquaters Allied Powers Europe*), le quartier général des puissances alliées de l'Otan installées depuis 1951 à Rocquencourt, que le promoteur acquiert, en 1963 au Chesnay, les terrains agricoles des demoiselles Poupinet, en contrepartie notamment de la construction d'une église et de la reconstruction du dispensaire.

L'opération devient très rapidement un succès dans le contexte de la crise immobilière d'après-guerre, marquée par la pénurie de logements et l'insalubrité du parc immobilier de l'époque que révèle notamment la première Enquête Logement de l'Insee en 1955 (41 % des logements n'ont pas l'eau courante et 73 % n'ont pas de WC). Par ailleurs, sa conception d'origine privée se démarque des grands projets de construction et des grands ensembles planifiés par le SDAU (Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) en 1965

dans le contexte de l'organisation de l'aménagement urbain de la région parisienne et de la programmation des villes nouvelles.

En effet, implantés dans un parc verdoyant, les logements de tout confort sont révolutionnaires pour l'époque: petits immeubles bas indépendants, de type R+2, R+4 et R+5 selon leur niveau de standing, ouverts sur l'extérieur par leurs grandes baies vitrées et les loggias vers des jardins privatifs sillonnés d'allées piétonnes, avec piscine, courts de tennis et aires de jeux, autour d'un centre commercial couvert, constituant l'innovation majeure, un « nouvel art de vivre ».

L'ensemble immobilier Parly 2, né de l'initiative privée, devient la plus grande copropriété de France, rendue possible par la loi du 10 juillet 1965. C'est également le cas du centre commercial qui, dans un contexte d'inexistence, à l'époque, de financement à long terme de l'opération est vendu par lots à différents organismes financiers de crédits-baux, ainsi qu'aux différentes enseignes qu'il abrite, des preneurs tels que le BHV, le Printemps ou le groupe de restauration Le Duff (notamment l'enseigne la Brioche Dorée).

1987 : le centre s'agrandit et attire les investisseurs étrangers

Ouvert fin 1969, avec 150 boutiques qui constituent ce que l'on nommera la partie « historique » ou « tranche A7 », le centre commercial Parly 2 est agrandi en 1987 d'une nouvelle extension de 36 500 m² de surfaces GLA (*gross leasing area*) ou surface commerciale utile. La nouvelle tranche, appelée « aile Sari - Progemo », est menée conjointement par deux sociétés de promotion immobilière: d'une part, par Progemo, la société de promotion de la SGE (Société Générale des Entreprises) sur les terrains achetés auprès du pépiniériste Truffaut, implanté au Chesnay depuis le début du 19^e siècle (partie Truffaut et Habitat), et d'autre part, par la Sari, sur les terrains de la ville du Chesnay (partie galeries commerciales et boutiques).

Rapidement, la compagnie d'assurance britannique Norwich Union (aujourd'hui Aviva), déjà investisseur de la partie Progemo, devient, en rachetant la partie Sari, investisseur majoritaire à 90 % de l'extension de Parly 2, accompagnée pour la partie restante par Redevco, la foncière de l'enseigne commerciale C&A qui vient de s'installer. L'extension, fleuron du patrimoine immobilier de Norwich Union, est considérée comme l'un des actifs immobiliers les plus performants de l'assureur. Il est cependant revendu en 1994, alors que l'assureur décide de restreindre la part de ses investissements immobiliers et que la crise immobilière sévit en Europe, au fonds souverain d'investissement d'Abu Dhabi, ADIA, qui devient, dès lors, propriétaire majoritaire de l'extension de Parly 2.

La financiarisation des centres commerciaux et l'arrivée des grandes foncières sur le marché

C'est en 1995 avec l'arrivée de la foncière européenne Rodamco que le centre commercial Parly 2 connaît une nouvelle étape dans son histoire économique. La foncière hollan-



Un plan de rénovation d'une quarantaine de millions d'euros est entrepris par Unibail-Rodamco en 2011, basé sur une identité et un design « sixties chic ».



.../... daise, déjà spécialiste des centres commerciaux en Europe du nord, applique une véritable stratégie de gestion d'actifs, en sécurisant les loyers et en recherchant la création de valeur pour le centre. Avec un rendement locatif de 6 à 7 %, les centres commerciaux deviennent les nouveaux actifs de prédilection pour les grands investisseurs étrangers qui s'intéressent aux actifs *prime* et aux « grandes dames » que représentent les grands centres régionaux. Au début des années 2000, la professionnalisation du marché français s'intensifie et le secteur se financiarise rapidement en attirant de nouveaux de grandes foncières étrangères comme Corio ou Hammerson, mais également de grandes foncières françaises cotées spécialisées dans le *retail*, telles que Klepierre, Unibail, qui développent chacune leur propre filiale de promotion des centres (Ségécé et Espace Expansion). À Parly 2, Rodamco rachète progressivement les lots de copropriété du centre commercial, pour en devenir le propriétaire majoritaire et détenir ainsi la majorité de contrôle de la partie historique. Le centre est désormais contrôlé majoritairement, d'une part par la foncière cotée Rodamco, d'autre part, par le fonds d'investissement souverain Adia pour son extension.

2011 : la modernisation du centre commercial par Unibail-Rodamco

C'est en 2007, lors de sa fusion avec Rodamco, que la plus grande foncière cotée en France, Unibail, devient propriétaire majoritaire de la tranche historique « A7 ». La foncière Unibail-Rodamco, cotée au Cac 40, se positionne, dès lors, comme le premier groupe côté européen d'immobilier commercial spécialisé dans les centres commerciaux, avec un portefeuille d'actifs de 82 centres commerciaux en Europe, dont 34 en France. Le site de Parly 2 est particulièrement performant, avec un rendement du chiffre d'affaires au m² de plus de 8 500 euros pour les boutiques du centre. Malgré tout, le site vieillit et nécessite une rénovation, notamment de la partie historique, détenue en copropriété et dont la gouvernance reste complexe.

Un plan de rénovation d'une quarantaine de millions d'euros est entrepris par Unibail-Rodamco en 2011, basé sur une identité et un design « sixties chic », qui obtiennent, par ailleurs, le grand prix « Stratégiques du Design » pour la rénovation de Parly 2 en 2012. Il s'agit de positionner, d'un point de vue marketing, la rénovation du centre dans l'esprit et le cachet des

origines de Parly 2, en reprenant en particulier son aspect avant-gardiste des années 1960. La rénovation de la partie historique du centre mêle, ainsi, à la fois l'esprit des sixties et le design contemporain; l'architecture, les volumes de l'époque et l'identité du centre sont respectés en utilisant les mêmes matériaux nobles et en ajoutant notamment une nouvelle luminosité qui évolue au rythme des journées et des saisons. En vue d'étendre et d'harmoniser les travaux de rénovation à l'ensemble du site de Parly 2, en prenant également en compte la tranche extension de 1987, un contrat de partenariat est signé entre les deux principaux propriétaires Unibail-Rodamco et ADIA en juillet 2012, afin de recomposer la gouvernance globale du site et d'obtenir, en consolidé, la majorité pour entamer les travaux de rénovation intérieure et extérieure, notamment les parkings, à échéance 2014. Par ailleurs, le centre devrait à nouveau faire peau neuve à échéance 2015 avec la construction, par le groupe Unibail-Rodamco, d'un nouveau mail de liaison et l'extension des grandes surfaces commerciales. Parly 2 abrite aujourd'hui 200 enseignes sur 100 000 m² GLA et accueille, en moyenne, 20 millions de visiteurs par an, avec un chiffre d'affaires estimé à environ 700 millions d'euros.

* Ingrid Nappi-Choulet, FRICS, est professeur à l'ESSEC Business School. Elle est titulaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable. Elle est également membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier. (www.ingridnappichoulet.com)

La Chaire Immobilier et Développement Durable de l'Essec

Soutenue depuis 2010 par Poste Immo, ainsi que par Foncière des Régions et Form'a depuis 2012, la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'Essec est un lieu de production et de recherche académiques orientées sur le management et la stratégie immobilière des entreprises et des investisseurs. La chaire permet, par ailleurs, aux étudiants du programme Grande Ecole de l'Essec de suivre des enseignements accrédités par la RICS et dispensés notamment par les partenaires. Ingrid Nappi-Choulet est également responsable de l'Observatoire du Management Immobilier créé en 2004 afin d'observer, de manière neutre et académique, la fonction Immobilier dans les grandes entreprises.

