

EN 2013 : LE NOUVEAU CENTRE COMMERCIAL BEAUGRENELLE

LA PLUS GRANDE TOITURE VÉGÉTALISÉE DE PARIS

Après « Bercy-Expo », Ingrid Nappi-Choulet nous expose l'histoire du centre commercial Beaugrenelle. Le bâtiment, livré en 1979, est alors l'archétype de l'architecture sur dalle des années 1970, dans l'une des plus vastes opérations de rénovation urbaine de la Capitale, celle du Front de Seine. Entièrement rénové durant les années 2000, le nouveau centre commercial inauguré en 2013, est considéré comme l'un des plus innovants « grands magasins » parisiens.

L'immeuble présente aujourd'hui la plus grande toiture végétalisée de Paris et témoigne des nouvelles problématiques de la biodiversité urbaine pour les acteurs immobiliers.

Implanté au bord de Seine, en aval de la Tour Eiffel et au pied des tours du Front-de-Seine, le nouveau Beaugrenelle est inauguré en octobre 2013. Reconstruit sur le site de l'ancien centre commercial Beaugrenelle, alors emblématique de l'architecture sur dalle des années 1970, le nouveau centre est conçu de manière originale et innovante comme un immeuble lumineux et transparent, végétal et écologique. Ayant servi d'opération pilote pour établir les bases d'un référentiel HQE® pour la catégorie centres commerciaux et doublement certifié (HQE® et BREEAM Retail), l'immeuble participe à la biodiversité promise par la Ville de Paris, en proposant le plus grand toit végétalisé de la Capitale.

Le bâtiment de 50 000 m² est innovant à plusieurs niveaux et se distingue des principaux grands centres commerciaux de la Capitale. Le centre est, en effet, pensé dans la continuité des grands magasins parisiens, sur six niveaux de boutiques agencées autour d'un vaste atrium ovale de lumière naturelle. À la différence des grands centres commerciaux organisés autour d'hypermarchés, Beaugrenelle, composé de trois bâtiments (« City », « Panoramic » et « Magnetic ») reliés par une passerelle, est conçu davantage comme une « promenade urbaine » autour de plusieurs portes. Les boutiques ouvertes en rez-de-chaussée donnent directement sur la rue de Linois, ré-ouverte à l'occasion de la rénovation du site. L'ancienne façade béton a été transformée en une grande façade vitrée - aussi grande que celles du Printemps et des Galeries Lafayette réunies - qui diffuse la lumière naturelle et se pare de couleurs différentes la nuit.

1979, un centre commercial au cœur d'une des plus vastes opérations de rénovation urbaine parisienne

Le premier centre commercial Beaugrenelle est réalisé en 1979 par la Sefimeg, une des premières sociétés immobilières d'investissement (SII) créées par la loi du 15 mars 1963. Sefimeg appartient alors à l'Immobilière de Constructions de Paris (ICP), première société d'économie mixte qui construit, sur les terrains des fortifications mis gracieusement à sa disposition par la Ville de Paris, des « habitations à bon marché améliorées » sur la base de baux emphytéotiques. Les SII, sociétés privées cotées qui succèdent au statut des SIC (sociétés immobilières conventionnées) mis en place en 1958, sont les ancêtres des SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées). Elles se développent dans les années 1960 sous l'impulsion de l'État pour favoriser le dévelo-

pement de la construction de logements locatifs et participer à l'effort de reconstruction de l'après-guerre, notamment dans les zones de rénovation de friches urbaines ou d'îlots urbains insalubres. Une vingtaine de sociétés sont ainsi créées, telles que GFC (Groupement pour le Financement de la Construction rebaptisée Gecina en 1998), UIF, Cofimeg et Simco en 1959, Ugimo en 1963, Sefimeg en 1965 et Ufimeg en 1969.

Le centre commercial fait partie de la vaste opération de rénovation urbaine du Front-de-Seine, lancée par le Général de Gaulle en 1959, en même temps que celle de Maine-Montparnasse. Situé à l'origine sur les anciens terrains des usines Citroën, quai de Grenelle, le nouveau quartier Front-de-Seine, dont les travaux commencent en 1967, trouve ses fondements dans les idées progressistes du mouvement d'architecture moderne de l'entre-deux-guerres, publiées en 1943 dans la Charte d'Athènes. L'idée est de promouvoir une ville moderne et harmonieuse, adaptée aux nouveaux besoins de l'homme moderne, en totale opposition avec la ville traditionnelle, et de valoriser, tout en les séparant, les quatre grandes fonctions humaines: habiter, travailler, se divertir et circuler.

À Paris, cette nouvelle conception de la ville est reprise notamment dans le Plan d'urbanisme directeur de 1959, qui vise à rénover les îlots insalubres en prônant un urbanisme de tours et la réorganisation des quartiers de manière fonctionnelle. La rénovation du quartier Front de Seine repose sur une dalle piétonne longue d'un kilomètre et large de 200 mètres, pensée comme un lieu de vie, d'échange et de travail, sur laquelle sont construits des commerces, plusieurs tours d'habitation et de bureaux, séparant les circulations piétonnes et les circulations automobiles.

2003, la reconstruction du centre commercial Beaugrenelle

Après avoir absorbé la société Sefimeg qui avait développé le projet dans les années 1970 et qui détenait alors 75 % des parts de la SCI Beaugrenelle, c'est la foncière Gecina qui hérite du centre commercial Beaugrenelle en 1999. Par ailleurs, en rachetant la participation de Simco dans la SCI Beaugrenelle (25 %), la foncière détient, début 2000, la pleine propriété du centre commercial.

Tandis que la commercialité du centre commercial s'effondre entre 1999 et 2002 avec la fermeture de plusieurs boutiques, une consultation est lancée en 2003 auprès des principaux opé-



Le projet de rénovation consiste à détruire tout d'abord le site existant, quasiment à l'abandon, puis à élargir le périmètre du projet en proposant un concept inédit, celui du grand magasin du XXI^{ème} siècle. Conçu par le cabinet d'architectes Valode et Pistre, le nouveau centre est trois fois plus grand que l'ancien, avec près de 50 000 m² de superficie GLA.

rateurs immobiliers pour reconvertis le site. Gecina n'étant pas spécialiste de l'immobilier commercial, l'idée est d'associer un maître d'ouvrage délégué spécialisé dans les centres commerciaux afin de piloter le projet de restructuration et de rénovation immobilières. C'est la société de promotion et de gestion commerciale Apsys qui gagne le concours, en s'associant à Foncière Euris et à la holding Paris Orléans (société de tête de Rothschild) au sein de la SCI Pont de Grenelle qui réunit les trois sociétés. Le tour de table de la SCI Beaugrenelle est alors partagé à 50-50 entre Gecina et la SCI Pont de Grenelle.

Le projet de rénovation consiste à détruire tout d'abord le site existant, quasiment à l'abandon, puis à élargir le périmètre du projet en proposant un concept inédit, celui du grand magasin du XXI^{ème} siècle. Conçu par le cabinet d'architectes Valode et Pistre, le nouveau centre est trois fois plus grand que l'ancien, avec près de 50 000 m² de superficie GLA et 106 magasins qui bénéficient tous de la lumière extérieure.

La rénovation du centre commercial s'inscrit dans la rénovation plus large du quartier Front-de-Seine et de ses différents îlots, menée par l'aménageur historique du site, la Semea XV, aujourd'hui la SemPariSeine. Les travaux de mise aux normes des infrastructures qui débutent en 2003 concernent à la fois la réhabilitation de l'ensemble des parcs de stationnement, le renforcement des systèmes de vidéosurveillance, ainsi que la végétalisation des espaces publics. Une attention particulière est portée sur l'ouvrage dalle qui s'est détérioré, l'objectif étant de mieux relier la dalle à son environnement et au quartier. Plusieurs travaux de revêtement de la dalle, de son étanchéité et de ses accès sont entrepris.

Les permis de démolir de l'ancien Beaugrenelle, ainsi que la CDEC (Commission Départementale d'Équipement Commercial) sont obtenus en 2006. Le premier permis de construire est immédiatement attaqué, notamment par les associations de riverains. Outre les recours des riverains entre 2007 et 2010 et en raison des difficultés juridiques de maîtrise du foncier liées au régime de la détention en volume de l'architecture sur dalle, le chantier durera plusieurs années. Après plusieurs requalifications juridiques successives du foncier, notamment le rachat des droits de bailleurs à construction auprès de la SemPariSeine, la première pierre est enfin posée en 2011, avec plus de trois années de retard. Le coût total du projet de rénovation est évalué à 480 millions d'euros pour Gecina.

La crise financière de 2008

Parallèlement aux nombreux recours déposés contre le projet de rénovation de Beaugrenelle et tandis que la construction du centre commercial n'a toujours pas démarré, la crise financière

de 2008 vient affecter le refinancement bancaire de l'opération demandé par les associés. À défaut de refinancement bancaire annulé en raison de la crise bancaire, le coût de l'opération est directement porté par les associés, la rendant toujours plus périlleuse. En 2010, ce refinancement est effectué directement par Gecina par levée obligataire. En contrepartie, la foncière renforce sa participation dans la SCI Beaugrenelle, qui s'élève de 50 à 75 %.

Les nouveaux enjeux de la biodiversité urbaine

Le concept de biodiversité, qui est la contraction de « diversité biologique », désigne l'ensemble des organismes vivants qui peuplent la terre et leurs écosystèmes. La généralisation du concept et sa prise en compte dans la plupart des politiques environnementales remonte au Sommet de la Terre de Rio de Janeiro en 1992, avec la prise de conscience de l'extinction récente d'espèces tout au long du XX^{ème} siècle.

La sauvegarde de la biodiversité est considérée aujourd'hui comme un enjeu majeur du XXI^{ème} siècle, au même titre que la lutte contre le changement climatique. Ainsi, ces enjeux de biodiversité sont repris depuis une dizaine d'années dans la plupart des politiques urbaines et documents d'urbanisme en Europe. En France, la reconquête de la biodiversité est abordée lors de la conférence environnementale de 2012 et dans la plupart des documents d'urbanisme (SCOT et PLU), ainsi que dans la loi ALUR de mars 2014.

C'est en 2006 que la Ville de Paris introduit dans son nouveau plan local d'urbanisme (PLU), un coefficient de biotope ou de végétalisation des constructions dans la ville, avec l'obligation faite aux aménageurs et acteurs immobiliers de végétaliser, pour tout projet immobilier, des surfaces supplémentaires, soit en pleine terre, soit au moyen de toitures-terrasses plantées ou de murs végétalisés. La végétalisation des immeubles devient un enjeu majeur de développement durable pour la Ville de Paris, dont le foncier est rare, et qui s'est engagée dans son Plan de Biodiversité en 2011 à renforcer la place de la nature dans la ville, à réduire l'impact environnemental de la Capitale et à lutter contre le changement climatique. En effet, la végétalisation des toits et la présence d'espaces verts participent notamment à l'isolation thermique des bâtiments et à la lutte contre les îlots de chaleur.

Les objectifs annoncés pour 2020 visent à renforcer les corridors écologiques (les trames vertes et bleues) et à aménager sept hectares nouveaux de toitures végétalisées, dont 15 nouveaux jardins en terrasse. Les enjeux sont de taille: avec seulement 3 000 ha d'espaces plantés, Paris dispose d'un ratio de nature en ville par m² par habitant (14,5 m²) bien inférieur à celui des gran- .../...

Photo : K. Khalfi



Avec ses 7 000 m², soit l'équivalent d'un terrain de football, sa toiture végétalisée représente à elle seule 10 % des objectifs de végétalisation de la Ville de Paris.

.../... des métropoles européennes (Londres 45 m², Bruxelles 59 m², Vienne 131 m² ou Rome 321 m²).

Le plus grand toit végétalisé de Paris

Avec ses 7 000 m², soit l'équivalent d'un terrain de football, sa toiture végétalisée représente à elle seule 10 % des objectifs de végétalisation de la Ville de Paris. La toiture est, par ailleurs, innovante en terme de biodiversité. À la différence des toits verts recouverts simplement d'une pellicule de sedum pré-cultivé, la toiture du centre commercial permet au contraire, grâce à son substrat important, d'une hauteur de quarante centimètres de terre, de proposer une large palette végétale composée de plusieurs espèces de fleurs et de graminées, attirant ainsi insectes et oiseaux et dont l'arrosage est assuré par un système de récupération des eaux de pluie. Le toit, qui abrite également six ruches, est considéré comme un refuge de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO).

Le centre commercial Beaugrenelle est devenu un îlot de biodiversité dans Paris, qui s'inscrit dans le corridor bleu (la Seine étant classée corridor écologique national) et vert de l'ouest parisien, entre les poumons verts du Champ-de-Mars, du parc André Citroën et de l'Île aux Cygnes. Enfin, Beaugrenelle présente la particularité de mettre à disposition des riverains 700 m² de jardins partagés à cultiver en plantes potagères, sur l'îlot Magnetic.

En décembre 2012, la foncière Gecina, qui figure parmi les premières foncières à intégrer la biodiversité dans sa stratégie de développement durable, adhère à la « Stratégie Nationale pour la Biodiversité SNB 2011-2020 », mise en place par le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Le projet Beaugrenelle, s'est vu attribuer le statut « d'engagement reconnu SNB » comme exemple concret d'innovation favorisant la biodiversité urbaine.

Avril 2014, le record du centre commercial le plus cher

Quelques mois avant l'ouverture du centre, la SCI Beaugrenelle détenue alors majoritairement par Gecina, elle-même sous le contrôle majoritaire du groupe immobilier espagnol Metrvacesa depuis 2005, décide de mettre en vente le centre commercial. La crise immobilière en Espagne a, en effet, obligé le groupe espagnol à céder le seul actif commercial de la foncière pour récupérer les fonds propres et la marge avant de se retirer en 2014 de Gecina.

Les plus grands investisseurs de la place, tels que Hammerson, Altarea Cogedim, mais aussi le fond allemand Union Investment, associé au fond souverain chinois représenté par Ginko Tree, sont intéressés par cet actif particulièrement exceptionnel dans le centre de Paris. Le centre entièrement rénové accueille désormais des enseignes haut de gamme et propose une rentabilité plutôt attractive de 4,6 %.

Après plusieurs mois de négociation, le centre est vendu en avril 2014 au groupe Apsys, déjà associé, promoteur et gestionnaire du centre, associé à 40 % aux sociétés financières Groupe Madar (40 %) et Financière Saint James (20 %). Le prix de vente, acte en mains, de 700 millions d'euros en fait la plus importante transaction de France pour un actif unique commercial.

** Ingrid Nappi-Choulet, FRICS, est professeur-chercheur à l'ESSEC Business School. Elle est titulaire de la Chaire Immobilier et Développement durable, soutenue par Poste Immo, Foncière des Régions et BNP Paribas Real Estate. Elle est également membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier. Son blog : www.ingridnappichoulet.com. Son compte Twitter @inappichoulet*

La Chaire Immobilier et Développement Durable de l'Essec

Soutenue depuis 2010 par Poste Immo, ainsi que par Foncière des Régions et BNP Paribas Real Estate 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.

Le prix de vente, acte en mains, de 700 millions d'euros en fait la plus importante transaction de France pour un actif uniquement commercial.

Photo : L. Zylberman

