

Premières vagues commerciales des Docks Vauban au Havre

Saturn a devancé l'inauguration officielle de l'immense nef commerciale conquise sur les structures portuaires havraises, dont les ouvertures s'étageront jusqu'à début 2010. Saga d'un grand embarquement finalisé par Unibail-Rodamco après quelques changements de cap.

Le cordon inaugural des Docks Vauban au Havre a enfin été coupé cette semaine ! Mais peut-être pas comme Unibail-Rodamco l'avait imaginé. Initialement annoncée pour fin 2008, l'inauguration officielle du grand centre commercial havrais avait été repoussée au printemps suivant, puis à l'été. Avant de se caler sur le départ de la Transat Jacques-Vabre 2009, cet automne. Unibail-Rodamco espère, en effet, faire profiter les enseignes de sa « grande nef » du vaste public attiré par cette compétition de multicoques. Son « village », qui ouvre le 30 octobre pour dix jours, avait accueilli pas moins de 300 000 visiteurs il y a deux ans.

Sauf que... deux des locomotives du centre, déjà prêtes et impatientes d'ouvrir, n'ont pas supporté ces reports successifs. Dès le 28 août, Saturn lançait sa première unité en Haute-Normandie (la 33^e en France). Et le 9 septembre, Gaumont lui emboîtait le pas. « *Il était primordial de ne pas rater la rentrée scolaire, stratégique pour nous* », justifiait Bertrand Guillemant, directeur marketing de la filiale France du géant allemand de l'électronique. Ce qui n'empêche pas l'investisseur de tiquer un peu. « *Idéalement, nous souhaitons que toutes nos enseignes démarrent en même temps* », admet Arnault de Giron, le jeune directeur du centre. Mais

UN SITE D'EXCEPTION

> Au plan patrimonial

Ces anciens hangars portuaires abritaient des sacs de café au XIX^e siècle. Leurs bâtis de brique rouge et leurs charpentes métalliques ou en bois ont été conservés et restaurés.

> Au plan architectural

Cette spectaculaire –et délicate– réhabilitation a été confiée à des architectes reconnus mondialement pour la reconversion de friches industrielles, militaires ou portuaires : le cabinet Reichen et Robert & Associés.

> Par son emplacement

Cerné de bassins portuaires, le centre aura à ses pieds une future extension du port de plaisance dans le bassin Vauban, qui accueille un autre phare de la ville, le bateau-feu.

> Par sa desserte

Situés à proximité du centre et à l'extrémité de la principale entrée de ville qui va être réaménagée, les Docks Vauban sont voisins de l'Espace des gares (ferroviaire et routière) et de la future ligne de tramway (en 2012).

> Par son voisinage

Dans un rayon de moins de 500 mètres, figure le plus vaste projet de renouvellement urbain de la ville (quartiers sud). Avec déjà deux éléments structurants : les Docks Océane (sports et spectacles), les Docks Café (expositions, futur retail park). Sont prévus dans les cinq ans : une tour de 90 mètres dédiée au développement durable (Jean Nouvel), un campus universitaire et un palais des congrès.

Les Docks Vauban en chiffres

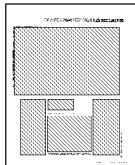
- > **120 millions d'euros** d'investissement
- > **26 mois** de chantier
- > **60 enseignes** dont 15 restaurants
- > **66000 m²** de surface SHON, dont Saturn (2990 m²), Baobab (4500 m²), H & M (1345 m²), Plein Ciel (1541 m²), New-Yorker (1026 m²), Leclerc Express (990 m²), La Grande Récré (833 m²).

aujourd'hui, il entend positiver. Et la bonne fréquentation constatée chez les deux « dissidents » y est sans doute pour quelque chose. « *Voilà les deux premières étapes d'une saga qui comportera plusieurs temps forts* », tempère-t-il finalement.

« Nouveau port d'attache des Havrais »

Le feuilleton n'est, certes, pas terminé. Début octobre, CVL et les services internes du promoteur en charge de la commercialisation annonçaient qu'elle se situait à 90 %. En incluant les 4 500 mètres carrés de Baobab. Prévue dès 2006 comme l'une des principales locomotives du site, la jardinerie n'accueillera ses premiers clients... qu'au premier trimestre 2010.

Cette ouverture en « vagues successives », bien nommées pour un équipement adoubi par le promoteur comme « *nouveau port d'attache des Havrais* », est également liée aux difficultés techniques d'une telle opération. « *Nous livrerons les dernières coques au fur et à mesure de la commercialisation. Mais ce projet n'était pas le nôtre au départ [NDLR, le promoteur l'a racheté à ses initiateurs, voir ci-contre]. Il y a donc eu des travaux de modification avec des structures très inhabituelles pour les magasins, en termes de hauteurs, de volumes, avec une surface moyenne des cellules à 300 mètres carrés. Il a fallu redécouper les espaces, donner de la lumière, de la visibilité aux enseignes, ce qui donne des résultats parfois*



Les Docks Vauban, qui visent les cinq millions de visiteurs en 2010, s'inscrivent dans un vaste projet de réaménagement urbain au sud du Havre.

incroyables au plan architectural», expose Arnault de Giron. Et de citer les piliers en bois apparents chez Saturn, ou la hauteur exceptionnelle du hall d'entrée des salles de cinéma.

Par ailleurs et pour attirer les 5 millions de visiteurs espérés dès 2010, Unibail-Rodamco mise sur des arguments plus classiques : l'attractivité de nouvelles enseignes telles que Laser Game Factory, le prêt-à-porter allemand New Yorker, ou encore le nouveau concept du groupement Leclerc dans le secteur de l'équipement de la maison dont le nom – City Dock, Leclerc Maison – n'est pas encore choisi.

Ouvert jour et nuit

Sous ce contenant travaillé en « haute couture », le site neuf possède les moteurs de tout grand centre commercial. Et pas

des moindres, avec une ouverture sept jours sur sept, par arrêté préfectoral. Autre invitation à la visite, 3 000 places de parking dont deux heures

CHANGEMENTS DE CAP EN COURS DE ROUTE

- > **2002** ING Real Estate et Vinci Immobilier retiennent Reichen et Robert comme architectes pour réhabiliter les Docks Vauban.
- > **Février 2006** La CDEC donne son feu vert au projet.
- > **Septembre 2007** La première pierre est posée. Unibail-Romaco annonce le rachat du centre en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour 97 millions d'euros, effectif fin août 2009.
- > **Mai 2009** Le centre devait être uniquement dédié aux loisirs et à la culture. Ses promoteurs annoncent la venue de Leclerc Express (990 m² en deçà du seuil d'autorisation).
- > **Juin 2009** Unibail-Rodamco obtient de la CDAC l'autorisation de reconversion des Docks Café (13 000 m² GLA) contigus aux Docks Vauban. Cette structure d'accueil d'expositions deviendrait en 2012 L'Usine des Docks, centre de marques concurrençant le projet des Collines de Honfleur voisin. Les maires des deux villes séparées par l'estuaire de la Seine font assaut de recours administratifs.

gratuites en cas d'achat ; un programme d'animations culturelles ambitieux, avec une exposition sur le monde des abysses pendant quatre mois et demi ; ou encore une palette de restaurants avec terrasses « les pieds dans l'eau » le long du quai des Antilles. « *Nous souhaitons créer un lieu de vie, y compris la nuit* », résume Jean-Marie Tritant, directeur général des centres commerciaux chez Unibail-Rodamco. Qui souligne l'empreinte de son groupe dans le paysage commercial local. « *On peut dire que 2009 est une année exceptionnelle pour nous en Haute-Normandie, avec les ouvertures, à quelques mois d'intervalle, de deux équipements du rang des Docks 76 à Rouen et des Docks Vauban au Havre.* » ■■■

RICHARD GOASGUEN