



DISTRIBUTION

Les Docks Vauban marient passé et futur au Havre

Installé dans les anciens entrepôts de café et de coton superbement réhabilités de la cité portuaire, le nouveau centre s'intègre dans la ville.



LE NOUVEAU CENTRE COMMERCIAL DU HAVRE.

Composé de 13 anciens entrepôts reliés entre eux par une verrière, le centre s'étend sur 55.000 m².

Umbreit-Rodunco

PAS à ciel ouvert, mais en «plein air». Moderne, mais ancré dans l'Histoire. Les *Docks Vauban* – le nouveau centre commercial qu'*Unibail-Rodamco* a inauguré, le 15 octobre, au Havre – se veulent un modèle d'intégration dans la cité. Situés à cinq minutes à pied de la gare et à un quart d'heure du centre-ville, avec une ligne de tramway programmée pour 2012, les *Docks Vauban* font partie d'un vaste projet de réhabilitation des quartiers sud de la ville portuaire (complexe aquatique, Centre de la mer, salle de sports et de spectacles...).

Les treize anciens entrepôts de café et de coton qui composent les *Docks Vauban* ont été reliés entre eux par un toit en verrière, après avoir été rénovés. Soixante-dix pour cent de la structure d'origine de cet ensemble de 55.000 m² a été conservée par l'architecte Bernard Reichen, qui a réhabilité le site (agence *Reichen & Robert*, à qui l'on doit la reconversion de filatures du Nord, de la Grande Halle de la Villette ou du Pavillon de l'Arsenal, à Paris).

A une extrémité de l'allée centrale, longue de 440 mètres, une gigantesque paroi, composée de verres multicolores, rappelle les vitraux de la cathédrale du Havre. Une sensation renforcée par les 14 à 19 mètres de hauteur sous plafond. La brique couleur sable, historique, s'allie naturellement aux charpentes de bois et de métal, le sol de ciment-gravier, bordé de lattes de parquet et ponctué de chiffres métalliques, reprend en contrepoint ce mélange de matériaux. L'ouvrage, qui a nécessité plus de deux ans de travaux et a coûté 115 millions d'€, est indéniablement beau.

La gageure, pour les 60 enseignes présentes, dont 15 d'habillement, a consisté à affirmer visuellement leur existence sans dénaturer ces bâtiments datant de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e. Pas simple, apparemment, puisque, le jour de

l'inauguration, quelques-unes des enseignes présentes, à l'image de *Carnet de vol* ou de *Formul*, sont restées closes. Autre exemple, de taille celui-là : *Baobab*, la jardinerie de 4.500 m² annoncée comme une locomotive du centre, ne sera prêt qu'au printemps 2010. Le multiplexe *Gaumont*, autre locomotive du centre, avec ses 12 salles de projection, ou encore le spécialiste de l'électroménager allemand *Saturn* n'ont, en revanche, pas attendu pour démarrer, respectivement début septembre et fin août. Il faut dire que l'inauguration des *Docks Vauban* était, à l'origine, programmée fin 2008.

Ces couacs à l'allumage ne paraissent cependant pas pénaliser le centre, commercialisé à plus de 90%. «*Les dernières signatures sont en cours*», assure-t-on en interne, tandis qu'au sein des enseignes on parle de loyers oscillant entre 400 et 500 € le mètre carré sans droit d'entrée, voire moins concernant «*des deals négociés*» au coup par coup. Certaines enseignes ont contourné la difficulté liée à l'architecture du lieu, en mettant en place des cubes-vitrines en verre devant les murs classés, tandis que d'autres ont choisi pour coque des structures métalliques évoquant des conteneurs.

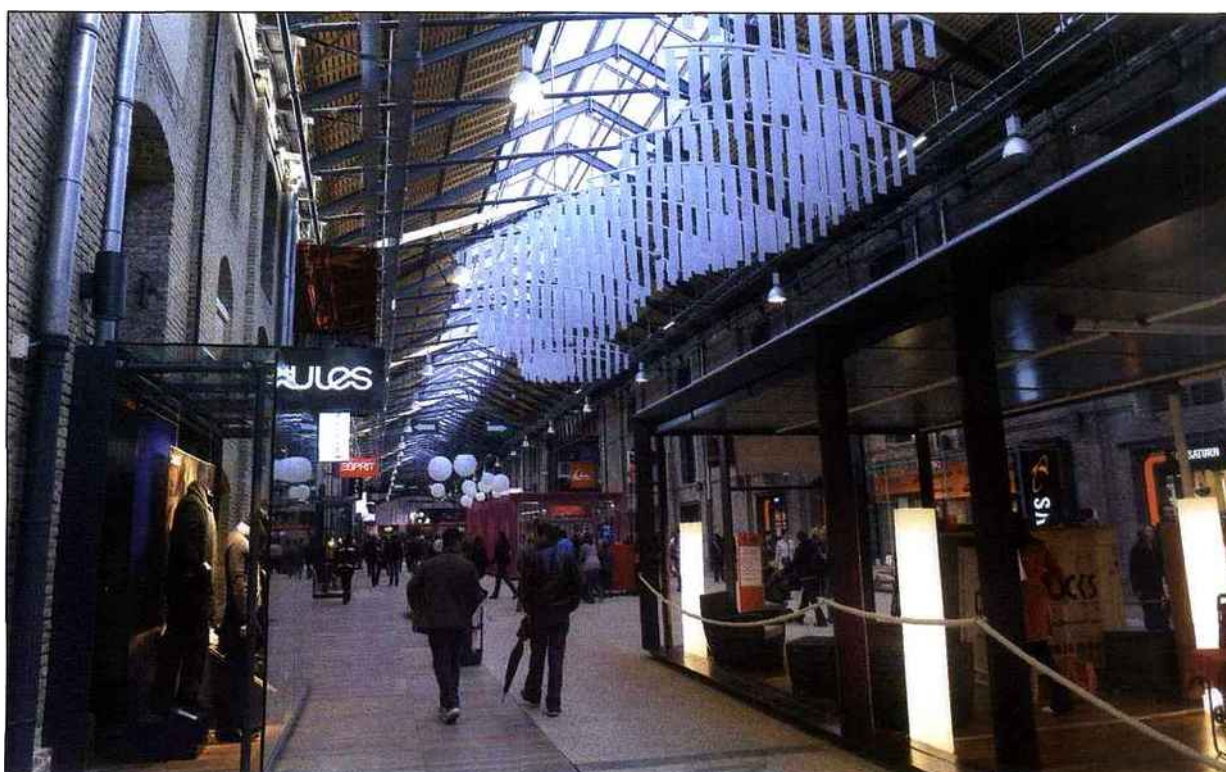
En revanche, ce qui peut handicaper les petites structures, en les écrasant, s'avère un atout pour les moyennes et les grandes surfaces. *H&M* (1.340 m²) ou *New Yorker* (1.026 m²) exploitent ainsi parfaitement les généreux volumes des bâtiments, le premier sur deux niveaux, le second sur un. *Saturn* (2.990 m²) ou *Plein Ciel* (1.541 m²) sont encore plus impressionnants. Tous deux signent là leur première collaboration avec *Unibail-Rodamco*, comme d'ailleurs *New Yorker*, au début de son développement en France. Seize des 60 enseignes sont nouvelles au Havre, dont *H&M*, *Dpam*, *Oxbow*, *Levi's* ou *Quiksilver*.

Souligner sa différence

La ville ne pâtit cependant pas d'un manque d'offre. Les *Docks Vauban* sont le quatrième centre commercial de l'agglomération. L'un est situé dans le centre-ville, les deux autres, accolés à un *Auchan* et à un *Leclerc*, se trouvent en périphérie. Voilà qui explique en partie la nécessité pour *Unibail-Rodamco* – qui a racheté le projet en cours de route à *Ing* et à *Vinci Immobilier* – de souligner sa différence, en mettant l'accent sur les loisirs, majoritaires en termes d'occupation de mètres carrés.

Les objectifs sont ambitieux. Dans une zone de chalandise estimée à 400.000 habitants, *Unibail-Rodamco* espère attirer 6 millions de visiteurs par an et réaliser un chiffre d'affaires de 100 millions d'€. Un parking de 1.000 places (deux premières heures gratuites), assorti d'une ouverture tous les dimanches (classement en zone touristique obtenu), devrait faciliter l'obtention de ces résultats. Sans compter que, à l'horizon 2012, *Unibail-Rodamco* ajoutera sur place une autre corde à son arc. La foncière a obtenu, en juin dernier, l'autorisation de convertir les Docks café en magasin d'usine. Situés juste en face des *Docks Vauban*, ceux-ci devraient se transformer en une *Usine des Docks* de 13.000 m², qui devrait ouvrir en 2012 et faire directement concurrence au projet voisin des *Collines de Honfleur*.

FRANÇOISE HÉMERY ●



L'ALLÉE CENTRALE DES DOCKS VAUBAN.

Le nouveau centre accueille 60 enseignes, dont plusieurs sont nouvelles au Havre, comme H&M, New Yorker, Dpam, Oxbow ou Quiksilver
Unibail Rodamco