

■ **LES ÉLÉIS : VIVE LA MARINE**

Carrefour Property et la Financière Duval ont inauguré la semaine dernière, dans l'ambiance marine inspirée des bassins du port qui le bordent, l'extension des Eléis, à Cherbourg. Les travaux (compris les accès parking de type coursives et la signalétique à poissons lumineux transformant la verrière de l'entrée en gigantesque aquarium aérien, le tout signé Market Value) transforment cette simple galerie d'hyper en centre commercial. Les 17 000 m<sup>2</sup> supplémentaires portent l'offre de 25 à 75 boutiques et le site à 30 000 m<sup>2</sup>, et 6 300 pour l'hypermarché dont les ventes se montent à 40 millions. Pour le moment, 50 magasins sont ouverts. La fin de la commercialisation est prévue pour 2015. Néanmoins, la base est là, car le mall de centre-ville abrite désormais Scottage, NewYorker, Jeff de Bruges, Paul, Levi's, Go Sport, Kiko, Cléor, JouéClub, Morgan, Naf Naf, Micromania, Les P'tites Bombes, Babou (sur 2 600 m<sup>2</sup>) et H&M (sur 1 200 m<sup>2</sup>). Les loyers tournent autour de 450 € dans l'équipement de la personne et oscillent de 250 à 450 € dans l'alimentation et la restauration. Les nouveaux Eléis attendent 2,5 millions de visiteurs par an.

■ **USINES CENTER PARIS, L'OUTLET 2.0**

Le 11 décembre, le vieil Usine Center inauguré en 85 à Paris Nord 2 deviendra Usines Center Paris Outlet. Aew Europe, propriétaire du centre, a confié ce remodelage à Advantail afin d'en faire un outlet de quatrième génération. L'agence Brio s'est chargée de la nouvelle identité visuelle et du design du site, qui compte 300 marques, dont Desigual et Haribo depuis 2012. Le manager, Marc Steiner, souhaite ainsi attirer 3 millions de visiteurs à l'horizon 2014 et vise un chiffre d'affaires de 80 millions.

■ **ALLEMAGNE : ECE RACHÈTE 2 CENTRES**

Ece augmente le portefeuille de son European Prime Shopping Centre Fund (775,5 millions d'actifs) en rachetant Hallen am Borsigturm (qu'il gérait depuis 2011) au Néerlandais Vernal Asset 2 BV et Marstall Center à Ludwigsburg (Stuttgart) à plu-

**VAL TOLOSA SI PRÈS DU BUT...**

(suite de la p.1) de la RD 924 devant desservir, entre autres, le centre commercial. Un barreau routier sur lequel s'appuient les opposants... dont Pierre Cohen, maire de Toulouse et président de Toulouse Métropole, pour «contrer ce projet démesuré». Christophe Farbos, directeur du développement France d'Unibail, considère pourtant cette voirie d'intérêt public, inscrite dans le schéma directeur de l'Ouest toulousain depuis plus de dix ans, comme indépendante du programme. Et le conseil général l'a toujours voté à l'unanimité, affirme-t-il.

**FOREVER21 RIVOLI : 4 500 M<sup>2</sup> À 2 500 €**

D'ici un mois, Forever 21 ouvrira son flagship en travaux de la rue de Rivoli – le premier pied d'immeuble en France. Les 4 500 m<sup>2</sup> situés, face à la future Samaritaine toute neuve, à l'angle de la rue de l'Arbre-Sec, bénéficient de volumes impressionnants et d'une grandiose verrière arrangée par Vinci Immobilier Commerce – qui a réhabilité l'ensemble de l'immeuble et d'autres alentour, avec bureaux et logements et l'a revendu à Invesco sur une base proche de 10 000 €. Signé en avril 2012, le bail de douze ans ferme porte sur trois niveaux de 1 500 m<sup>2</sup> (R, R-1 et R+1). Il a été conclu pour un loyer de quelque 4 millions, ce qui, pour trois niveaux ouvrant sur une façade de 50 m, inscrit l'emplacement à une valeur locative de 2 485 € le mètre carré. Le promoteur travaille maintenant sur une opération similaire à Lyon où, pour le compte de l'Anf, il restructure l'immeuble de la Banque de France avec 3 500 m<sup>2</sup> de commerce en rez-de-chaussée : 2 moyennes surfaces et 2 boutiques à livrer fin 2015.

sieurs investisseurs «privés». Inauguré en 99 à Berlin (Tegel), le premier couvre 22 000 m<sup>2</sup> (115 magasins, dont H&M, TK Maxx, Intersport...), 15 000 de bureaux, un hôtel et un cinéma (7 salles). Inauguré en 75, le second dispose de 23 000 m<sup>2</sup> abritant 45 points de vente : sa rénovation est prévue d'ici à l'automne 2015, avec une enveloppe de 90 millions permettant un passage à 60 enseignes.

■ **REDEFINE : 188 MILLIONS EN ALLEMAGNE**

L'investisseur anglais Redefine International rachète à l'investisseur irlandais Cmc Capital 3 sites allemands pour 188 millions : Schloss-Strassen Center (16 200 m<sup>2</sup>, 28 magasins dont Primark, à Berlin, pour 93 millions), Bahnhof Altona (15 800 m<sup>2</sup>, 45 magasins dont Media-Markt, à Hambourg pour 72) et City Arkaden (8 000 m<sup>2</sup>, 20 magasins dont H&M, à Ingolstadt pour 23).

■ **ITALIE2 : 23 MILLIONS PLUS TARD**

Le vieil Italie2 de la place d'Italie, à Paris, fait peau neuve. Dans un décor où le mobilier et l'habillage ont été revus en rouge par Outsign, avec une réception de grand hôtel, des espaces repos dotés de douches sonores, de la lumière naturelle et des œuvres originales en mosaïque au sol, signées Summerbelle, Kerascoët ou Alithia Spuri-Zampetti, la promenade devient plaisir. Hammerson, propriétaire des lieux, a mis 11 millions sur la table, refacturant le solde (12 millions) des 23 millions de travaux à la charge des locataires. Le site, né en 1976 et qui est devenu un must à Paris intra-muros, couvre 56 800 m<sup>2</sup> sur trois niveaux abritant 130 boutiques. Il enregistre un chiffre d'affaires de 350 millions et accueille chaque année 14 millions de visiteurs.