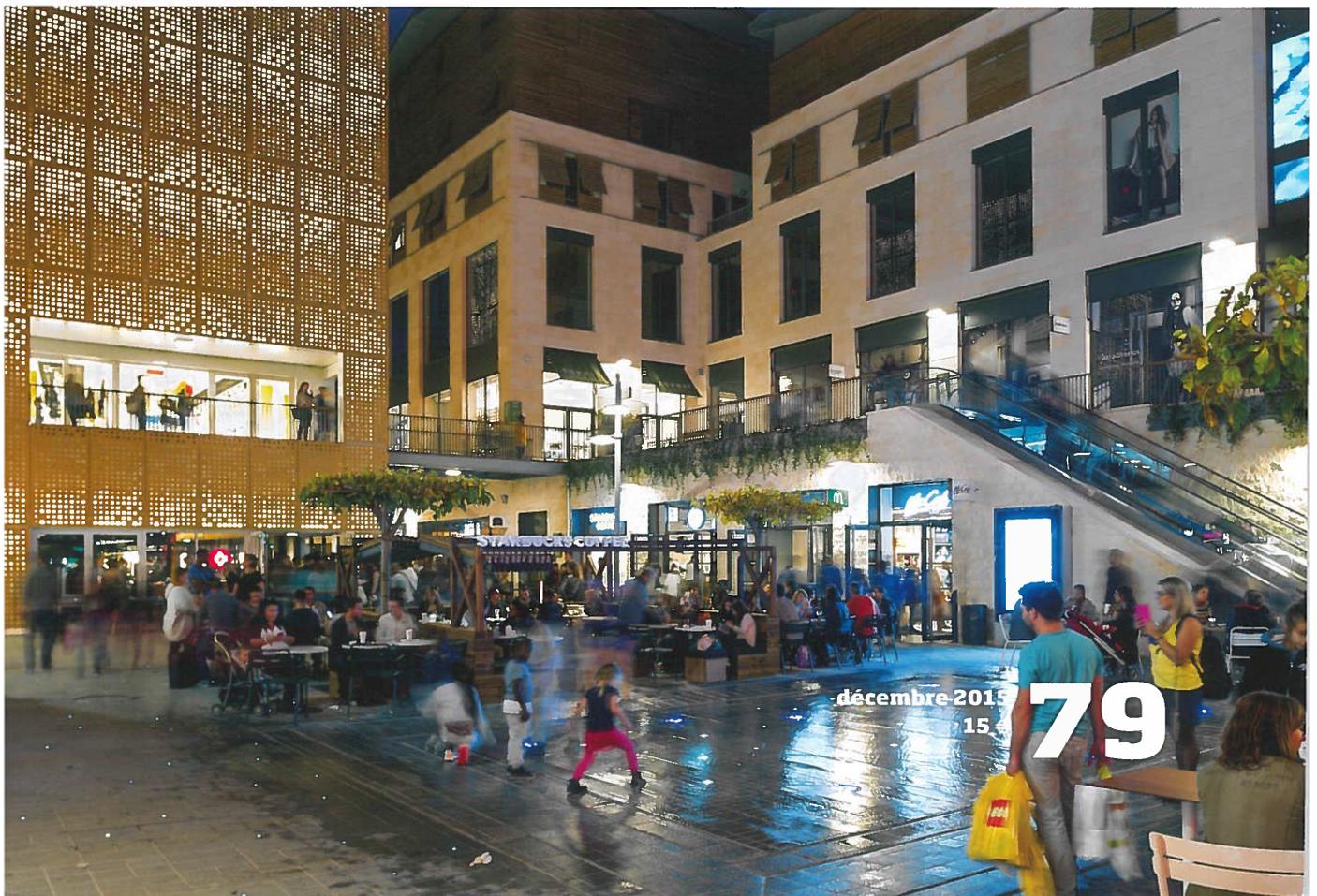


le magazine opérationnel des acteurs du développement et du renouvellement urbains

# traits urbains

**Bruxelles** : la contre-bruxellisation en marche  
**Villetaneuse** : projet universitaire et urbain  
**Art et aménagement** en symbiose

## Renouveau commercial passages à l'acte



# RENOUVELLEMENT COMMERCIAL PASSAGES À L'ACTE



Halle Secrétan, Paris – © Didier Bly de la Tour

Maîtriser le développement commercial, retravailler les entrées de villes, mixer les fonctions urbaines, redynamiser les centres-villes par l'outil du commerce... Ces impératifs ont été largement diagnostiqués ces dernières années, dans la foulée, notamment, des travaux de David Mangin sur la « ville franchisée ». Ils ont fait l'objet de transcriptions dans un certain nombre de documents d'urbanisme, sur fond de contexte législatif changeant. Des outils existent, des volontés politiques se sont exprimées. Que se passe-t-il alors sur le terrain ? Des projets émergent, même s'ils semblent encore bien isolés dans le champ gigantesque des besoins de renouvellement commercial et urbain.



Des façades ouvertes sur la rue. © Didier Boy de la Tour

## Paris : la halle Secrétan se réveille

Au cœur du 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris, la halle Secrétan a ouvert ses portes après 15 ans de sommeil et près de 36 mois de travaux exceptionnels.

Jeudi 1<sup>er</sup> octobre, les badauds se sont pressés autour d'Anne Hidalgo, maire de Paris, pour (re)découvrir la halle Secrétan, monument historique entièrement restauré par Banimmo, investisseur, et Sodéarif, promoteur, désignés par la Ville de Paris en 2009 à l'issue d'un appel d'offres. Au total, 15 millions d'euros ont été investis par Banimmo, qui a signé un bail administratif avec la ville pour une durée de 70 ans.

On remarque, au premier coup d'œil, le travail réalisé sur les façades, désormais ouvertes sur la rue, pour favoriser les échanges entre le bâtiment et son environnement urbain. L'un des enjeux a été de gommer l'architecture fermée qui caractérise les marchés couverts et « d'extra-vertir la halle », note l'architecte Patrick Mauger. Encerclée par quatre voies de circulation, elle est maintenant accessible sur trois artères : rue de Meaux, rue Bouret et avenue Secrétan. Les murs maçonnés ont notamment été remplacés par des façades vitrées et les abords aménagés en larges trottoirs propices aux prome-

nades ou à l'installation de terrasses. Et ce tout en conservant l'intégrité architecturale du bâtiment, sa structure en fonte ou encore ses soubassements en briques. L'autre défi a été de densifier les espaces. A l'origine, la halle n'offrait que 1 700 m<sup>2</sup>. « Nous sommes passés à 3 800 m<sup>2</sup> en multipliant les surfaces par deux », indique Olivier Durand, directeur général de Banimmo France. Un sous-sol de 1 700 m<sup>2</sup> environ a été créé : il accueille le centre de remise en forme Neones, concept de salle de sports à prix abordables. Un système de boîtes indépendantes a permis de créer de nouveaux espaces, comme la ludothèque associative, en R+1, d'une surface de 300 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, « Les 5 fermes », un supermarché à dominante bio, a été installé sur une surface de 1 400 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un nouveau concept créé par Albert Hadjez, distributeur indépendant, notamment connu pour la création des Galeries Gourmandes du Palais des congrès, Porte Maillot. Encore en travaux au moment de l'inauguration, le café/restaurant et le bar

à viande du boucher star Hugo Desnoyer, associé à Alain Mikli, attireront la population « bobo » du canal Saint-Martin. Enfin, une boutique de prêt-à-porter Camaïeu a pris place sur 300 m<sup>2</sup>. « Je voulais du textile », indique Olivier Durand, sans se cacher de l'atout économique qu'apporte une telle enseigne, « mais je ne voulais pas faire de la halle un centre commercial », précise-t-il. L'offre est éclectique - et quelque peu compliquée à cerner à la première lecture -, pour plaire à toutes les catégories sociales d'un quartier mixte et en pleine mutation. La halle Secrétan est un cas d'école en termes de mixité, sociale et fonctionnelle. L'hétérogénéité des usages a d'ailleurs été un des défis majeurs du chantier.

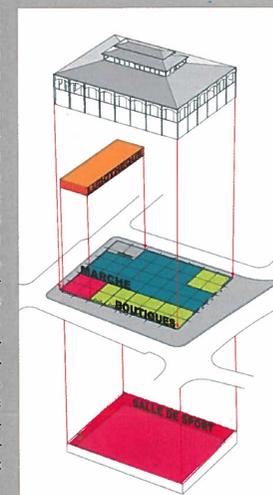
La halle, aussi modeste qu'elle soit par sa taille, a fait l'objet d'un chantier hors norme, réalisé par Bouygues Construction Ile-de-France. Tandis que le bâtiment s'enfonçait dans le sol, à 1 m 20 de profondeur à certains endroits, les fondations ont dû être entièrement refaites. Pour combler les cavités en sous-sol, créées



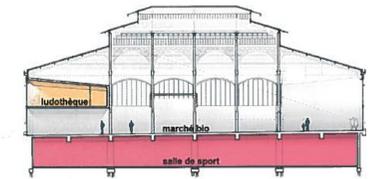
La toiture à triple niveau a été restaurée et complétée d'un système de caissons encastrés avec évacuation des eaux pluviales. © Didier Boy de la Tour

par les carrières au-dessus desquelles la halle a été construite, et stabiliser l'assiette, plusieurs milliers de m<sup>3</sup> de béton ont d'abord été injectés. Il a fallu ensuite dépolluer le terrain et la structure (couverte par plusieurs couches de peintures au plomb). Le squelette a été solidifié à l'aide de micropieux enfouis à 15 m de profondeur ; enfin, la halle a été suspendue avec des vérins le temps de creuser le sous-sol, de réaliser les nouvelles fondations, et de créer un niveau en R+1. « Le dossier était complexe », rappelle Olivier Durand. Mais c'est justement ce qui a intéressé cet « antiquaire de la promotion », comme il se définit. « Je m'intéresse à la restructuration d'objets commerciaux complexes, essentiellement en centre-ville, où il y a un gros travail d'asset management ». Les parties prenantes du projet tenaient à sauvegarder l'identité architecturale et la vocation commerciale de la halle. A charge aux riverains de se réapproprier le lieu.

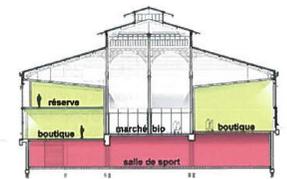
Julie Snaši



De nouveaux espaces créés par un système de « boîtes ». © Architecture Patrick Mauger



Coupe longitudinale. © Architecture Patrick Mauger



Coupe transversale. © Architecture Patrick Mauger