

Une expérience à part entière

Shopping Promenade Cœur d'Alsace

Zone Commerciale Nord (ZCN), à cheval sur les quatre communes Vendenheim, Mundolsheim, Lampertheim, Reichstett (67)



Ouverture en juillet 2021



Acteurs

Maîtrise d'ouvrage / aménageur Frey

Maîtrise d'œuvre L35, Projex

Investisseur Frey

Toute structure impliquée Eurométropole de Strasbourg, Villes de Vendenheim, Mundolsheim, Lampertheim, Reichstett, Chambre d'agriculture, Chambre de Commerce



Programmation du projet de la ZCN



99 400 m² de commerces



40 000 m² de logements



9 000 m² d'activités



2 500 m² d'équipements



165 000 m² d'espaces publics
7,4 ha d'Agroparc



Aménagement d'un retail park au sein du projet plus large de réaménagement de la ZCN de 150 ha en une zone mixte comprenant logements, activités et commerces



Programme du Shopping Promenade

- Commerces, restaurants, loisirs, Agroparc, Services (maison de la culture et des associations, magasin solidaire de produits de seconde main, cabinet médical, cabinet d'ophtalmologie)
- Près de 80 enseignes
- Social Market
- Social Club

« Venez prendre l'air, c'est grand ouvert ! » peut-on lire sur la page d'accueil du site internet dédié au centre commercial Shopping Promenade Cœur Alsace du Groupe Frey. Ce retail park, vient d'ouvrir ses portes sur 15 hectares³⁴, au nord de l'agglomération de Strasbourg. Il s'intègre dans un plus large projet de réaménagement d'une zone commerciale en perte de vitesse, la Zone Commerciale Nord de Vendenheim³⁵.

Le projet avait pour ambition de répondre aux critiques portées à ce type de développements commerciaux des années 1970 : limiter les nappes de parkings imperméables, requalifier l'architecture des « boîtes à chaussures », développer et sécuriser les circulations piétonnes, améliorer le traitement paysager, apporter de la mixité.

Le Groupe Frey est à la fois l'aménageur de la ZCN et l'investisseur-gestionnaire du parc commercial, qui devrait être achevé en 2030. Il a endossé le rôle d'aménageur pour transformer cette « entrée de ville moche » en un quartier avec logements, activités et commerce. L'ancien centre commercial Cora a été

³⁴. Ouverture le 17 mars 2021

³⁵. On vous en parlait déjà dans notre *Ca déménage dans l'aménagement*, par CITY Linked, en partenariat avec Catherine Sabbah (2019)



réaménagé en un nouvel ensemble commercial conservant l'hypermarché et intégrant une galerie marchande à ciel ouvert de 80 enseignes, auxquelles s'ajoutent des activités de loisirs: un karting, un bowling, un laser game, ainsi qu'un mur d'escalade en passant par des espaces de jeux en réalité virtuelle, des restaurants, une grande roue et la plus grande aire de jeux de la métropole. Sans oublier des services médicaux et un Agroparc sur 7 hectares, dédié à l'agriculture de produits bio vendus par un collectif d'agriculteurs locaux...

UNE EXPÉRIENCE AU SERVICE DU COMMERCE (OU L'INVERSE ?)

Frey vise à développer sur son site d'autres pratiques que la seule consommation : « les envies de consommateurs ont fortement évolué, au point de délaisser les univers aseptisés et standardisés. Face à ce sentiment de lassitude des centres commerciaux qui se ressemblent tous, nous avons l'ambition de proposer un environnement agréable avec un ensemble architectural de qualité », décrypte Mathieu Mollière, Directeur Communication, Marketing, Innovation de Frey, « mais au-delà, nous répondons également à des besoins clairement identifiés avec les équipements médicaux et la ferme urbaine qui intègrent pleinement le Shopping Promenade Cœur Alsace à la ville », continue-t-il.

UNE FONCIÈRE À MISSION

« Un des enjeux aujourd'hui est de redonner ses lettres de noblesse au commerce en général, en lui réattribuant sa fonction sociale », affirme Antoine Frey, Président Directeur Général du Groupe, qui poursuit : « ce dernier est le socle sur lequel on peut construire la ville et de plus en plus d'acteurs publics et économiques réalisent qu'il participe à l'animation de l'espace public et à la structuration des territoires tout en répondant à des besoins. »



Et comprendre ces besoins a, en effet, fait partie du processus du projet, pendant lequel les liens étroits avec les collectivités, les élus et les services ont permis de les faire émerger, de les analyser et de les intégrer au projet de développement de cette zone.

Frey est une foncière à mission depuis janvier 2021 « dont la raison d'être est de remettre le commerce au service de l'intérêt général », précise Antoine Frey, « avec une action qui se décline autour de trois piliers, à savoir : le commerce comme vecteur, d'abord, de mixité urbaine, puis de lien social et de développement économique local et enfin de transition environnementale ». La foncière commerciale se dote ainsi d'un ensemble d'objectifs sur ces trois volets, qu'elle s'engage à remplir ainsi qu'à rendre publics.

L'un des premiers engagements de la foncière commerciale est la mise en place d'un « bail vert », pensé comme un système de bonus-malus intégré au bail, en fonction des consommations énergétiques. Un projet de bail vert renforcé est en cours pour affermir les 53 préconisations de l'annexe environnementale existante, dont certaines sont obligatoires, d'autres optionnelles. Il a également vocation à se généraliser à tous les actifs de Frey, qui propose des locaux déjà aménagés pour les petites entreprises qui ne peuvent supporter le coût des travaux d'entrée.

Frey a également ouvert un « Social Market », de 1100m², concept original créé par la foncière entièrement dédié à la seconde vie des produits. Il réunit des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et des commerçants



locaux indépendants spécialistes de l'occasion. Les locataires bénéficient de conditions financières favorables et d'un bon emplacement au cœur du Shopping Promenade.

La foncière met encore à disposition un « Social Club » qui accueille gratuitement les associations qui en font la demande à la seule condition de participer ponctuellement à l'animation du site. À titre d'exemple, plusieurs fois par an, une association de danse urbaine réalise des démonstrations et des initiations sur les espaces communs. Plus largement, plusieurs événements sont régulièrement organisés (concerts, expositions éphémères, des conférences). Ce système permet ainsi de faire du centre « un espace de partage et de convivialité qui garantit un caractère authentique et local à son programme d'animations », précise Mathieu Mollière.

Plus largement, ces espaces d'accueil participent à l'ouverture du site à la ville et inversement, invitant à nuancer l'opposition « classique » entre le commerce « de centre-ville » et celui « en périphérie ». Au contraire, une complémentarité se fait jour au regard des aires de jeux proposées, des espaces médicaux et du fait que des commerces de centre-ville y ouvrent de nouveaux locaux, sans pour autant abandonner leurs emplacements originels. À l'instar de la fromagerie Lorho (meilleur ouvrier de France) qui possède une boutique en plein centre de Strasbourg et désormais une échoppe au Shopping Promenade.