

**Entretien avec  
Marguerite des Cars, vice-présidente  
d'Espace-Expansion  
et Dominique Hautbois, chargé d'opérations  
(13/01/2004)**

*Participaient à la rencontre, pour ACCOMPLIR : Barbara Blot, Elisabeth Bourguinat, Julien Pauchet, Gilles Pourbaix, Bruno René-Bazin.*

Nos interlocuteurs nous ont consacré près de trois heures de temps et ont répondu à toutes nos questions de façon très naturelle et très claire, ce dont nous les remercions vivement. Le présent compte rendu a été relu et validé par Marguerite Des Cars.

### **L'histoire du Forum**

Mme Des Cars a commencé par nous donner quelques indications sur la structure de la société. Unibail est la maison-mère d'Espace Expansion, qui en est la filiale à 100%. Unibail est une société foncière et a trois actifs principaux : les bureaux, les centres commerciaux (comme le Forum des Halles ou les Quatre temps à la Défense), les halls d'exposition (la Porte de Versailles, le CNIT, le Carrousel du Louvre).

Espace Expansion a gagné le concours à l'origine du premier Forum à cause de deux éléments en particulier : alors que d'autres candidats proposaient un centre commercial entièrement souterrain, Espace Expansion avait accepté de perdre de la surface commerciale pour adopter le système du cratère qui fait descendre de la lumière naturelle dans le sous-sol ; le deuxième élément qui a fait la différence était le choix de la FNAC comme commerce pilote. Celle-ci avait des magasins dispersés dans le quartier mais pas de librairie, et l'objectif était d'en faire « la plus grande librairie du monde ». Mis à part le récent agrandissement de ses locaux, la FNAC a d'emblée été conçue aussi grande qu'elle l'est actuellement.

Le Forum a connu des années difficiles, entre 1990 et 1995. A cette époque, la gestion en était confiée à Espace Expansion, mais le Forum appartenait au Crédit Lyonnais et à un groupe japonais, qui n'y réalisaient aucun investissement, de sorte que le cadre se dégradait considérablement et que le chiffre d'affaires chutait. En 1994, le centre a été mis en vente et Unibail l'a racheté avec AXA. Depuis, des investissements substantiels ont été réalisés chaque année et la situation a été largement redressée, même si l'image du Forum reste encore impactée par cette période difficile.

Une autre des difficultés qu'a connues le Forum des Halles est le fait qu'il restait à l'origine entièrement ouvert jour et nuit, et que de nombreux sans-abris (jusqu'à deux ou trois cents) vivaient à demeure notamment dans les tours de sécurité, ce qui provoquait des nuisances et créait un sentiment d'insécurité. Le Forum a fini par obtenir un accord commun de la Ville et de la Préfecture pour fermer et maîtriser ainsi certains espaces en dehors de l'exploitation du site.

Une autre amélioration est venue du partenariat étroit que Dominique Bonnet, l'actuel directeur, a su nouer avec la police locale pour mieux gérer la sécurité. Grâce à cette collaboration, le taux des incidents a considérablement diminué.

## **Les principales attentes d'Espace Expansion par rapport au projet**

D'après Mme Des Cars, les deux « points difficiles » du Forum sont le niveau 0 et le niveau des transports, pour lesquels il n'ont guère de possibilité d'intervention et attendent beaucoup du projet. Pour les niveaux intermédiaires, ils ont déjà entrepris des améliorations considérables qu'ils vont poursuivre.

Il existe sept portes d'entrée au Forum, toutes différentes, et pas vraiment dignes de l'espace auquel elles permettent d'accéder. En 1998, déjà, Espace Expansion a proposé de refaire la porte Lescot, dont le « tube » est jugé catastrophique, mais le permis de construire a été refusé. Une attente majeure est donc d'obtenir des portes fonctionnelles, suffisamment visibles, et d'une belle qualité architecturale.

Une autre attente est de réussir une meilleure intégration au quartier, d'abord en sortant de terre. A l'heure actuelle, l'ensemble des commerces sont en souterrain, sauf 2.500 m<sup>2</sup> rue Rambuteau et Lescot (ce sont les espaces où se trouvent Bodum, Graine d'Intérieur, Flunch, Paul, Levis, Roues libres RATP, Why...). Espace Expansion souhaiterait obtenir davantage de surface à l'extérieur, avec par ailleurs une qualité architecturale meilleure que celle des bâtiments actuels. Le Centre commercial « émergerait » ainsi dans le quartier et serait plus visible pour les usagers en surface.

L'intégration au quartier passerait aussi par une pénétration du jardin dans les surfaces actuellement très minérales des terrasses et de la place basse à l'intérieur du cratère : on pourrait imaginer un prolongement du jardin plutôt que de simples bacs à fleurs.

\*

## **Questions d'ACCOMPLIR et réponses de nos interlocuteurs**

**Que pensez-vous du rapport « dessus-dessous » dans le Forum à l'heure actuelle, et comment le verriez-vous évoluer ? Où verriez-vous des entrées de lumière naturelle ? Est-ce vous qui avez suggéré d'ouvrir à la lumière la ligne 4 du métro, qui traverse le jardin au niveau -2 dans le sens nord-sud ? Nous n'en voyons pas l'intérêt, et nous redoutons les nuisances que cela provoquerait : on entendrait le bruit des rames de métro dans tout le jardin !**

Il existe pour le moment deux sources de lumière naturelle dans le Forum commercial : l'une est le cratère ; l'autre l'oculus, qui se trouve en surface dans l'allée Jules Supervielle et en sous-sol à peu près au milieu de la grande galerie. Bien sûr, les trois mille salariés du forum commercial préféreraient sans doute travailler à la lumière du jour, mais la configuration des lieux est ce qu'elle est, et on ne peut pas envisager de miter le jardin pour déverser des flots de lumière au sous-sol. Ce que nous souhaitons en revanche, c'est que les portes soient conçues comme des « puits de lumière » sur le modèle de ce qui a été fait dans certaines stations de la ligne 14 du métro, et bien sûr nous n'accepterions pas de voir combler le cratère. La suggestion d'ouvrir la ligne 4 du métro à la lumière du jour ne vient pas de nous.

## **Quelle extension de vos surfaces commerciales souhaiteriez-vous ?**

Dans l'hypothèse de la destruction des pavillons Willerval, qui représentent au total 12.000 m<sup>2</sup>, nous souhaiterions qu'Espace Expansion puisse disposer de 15.000 m<sup>2</sup> (au lieu des 2.500 actuels) qui seraient répartis entre le rez-de-chaussée et le premier étage des nouvelles

constructions. Il faut préciser qu'on peut espérer que les futures constructions seront agencées de façon à perdre beaucoup moins d'espace que dans la configuration actuelle. Seuls le rez-de-chaussée et le premier niveau nous intéresseraient ; des équipements collectifs pourraient prendre place dans le ou les niveaux supérieurs. En revanche, nous ne souhaitons pas étendre nos surfaces commerciales du côté de la Bourse du Commerce, car c'est une zone moins intéressante pour nous.

**Quelle proportion de cette augmentation pourrait se faire dans la voirie souterraine ?**

Nous pourrions être intéressés par des surfaces commerciales récupérées dans la voirie souterraine, à condition que celles-ci soient bien conçues, disposent de vitrines, ne souffrent pas d'un trop grand nombre de contraintes.

**Dans l'hypothèse où vous auriez des échanges de surfaces à faire avec des équipements tels que le Conservatoire des Halles ou le Pavillon des Arts, quelles seraient les zones du Forum que vous cèderiez le plus volontiers ? Peut-être le niveau – 1 côté rue Berger, où se trouvent les créateurs de mode ?**

Nous n'envisageons nullement de procéder à de tels échanges ! Nous aurons déjà du mal à reloger les occupants des 2.500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales qui vont être détruites au rez-de-chaussée des pavillons Willerval ; nous ne pouvons pas envisager d'autres déménagements. Même si le chiffre d'affaires des jeunes créateurs n'est pas aussi important que celui des commerces traditionnels, ils jouent un rôle très important et très positif dans l'image du Forum : ils apportent un côté créatif et prouvent que nous ne nous intéressons pas exclusivement aux commerces « de masse ». Ils ont su peu à peu trouver une clientèle, bien qu'ils occupent des surfaces qui en effet ne sont pas très faciles. Nous tenons beaucoup à les maintenir. D'ailleurs, la rénovation de la porte Berger va probablement apporter davantage de flux de ce côté.

**A qui appartiennent les locaux de France Télécom ? qu'est-ce qui est prévu à cet endroit ?**

Ces locaux ne sont pas gérés par Espace Expansion ; ils appartiennent à France Télécom et nous ne savons pas s'il est prévu quelque chose à leur sujet.

**Qu'entendez-vous par la création « d'espaces dédiés à l'animation et aux événements exceptionnels » ? Où les verriez-vous ?**

Les règles de sécurité qui s'appliquent dans tous les espaces du Forum sont extrêmement rigoureuses, et nous avons le plus grand mal à organiser par exemple des animations pour les enfants, ou à trouver un local d'exposition lorsque nous en organisons une, comme l'exposition « Matisse Picasso » réalisée en partenariat avec Beaubourg et qui est prévue pour la fin janvier. La FNAC vient d'innover en exposant de grandes photos sur les verrières du cratère, mais ce n'est qu'une solution ponctuelle. C'est pourquoi nous souhaiterions disposer d'un espace significatif, en intérieur, aménagé pour ce type d'animations.

**Etes-vous demandeurs d'émergences en super-structure rue Berger ?**

L'hypothèse de créer des émergences du côté de la rue Berger ne vient pas d'Espace Expansion (à noter par ailleurs que les commerces de cartes postales et de T-shirts situés le long de la rue Berger ne sont pas gérés par Espace Expansion).

**Quel sera d'après vous l'impact d'une sortie directe du niveau – 4 vers la rue Berger et comment voyez-vous cette sortie ?**

Cela nous paraît une idée très pertinente que de répartir les flux d'usagers du RER en créant un deuxième accès au niveau – 4 via la porte Berger. Bien sûr, nous souhaitons que ce ne soit pas un accès direct (par exemple sous forme de tube comme à la porte Lescot) mais un accès par paliers, de sorte que les visiteurs puissent à tout moment interrompre leur montée ou leur descente pour se diriger vers les rues du centre commercial.

**Si une plus grande perméabilité est mise en œuvre entre le Forum et la rue de Rivoli, comment voyez-vous le devenir des enseignes qui font doublon comme par exemple Go Sport, H&M, Sephora, Etam ?**

Cette question nous a naturellement beaucoup préoccupés. Jusqu'à récemment, la clientèle de la rue de Rivoli et celle du Forum ne semblaient pas se recouper. La clientèle de la Samaritaine était familiale, celle du Forum très jeune. Les grandes enseignes ajustaient leur offre dans chacun des sites, en fonction du type de public. Actuellement, cependant, nous constatons un fléchissement du chiffre d'affaires de certaines enseignes ; nous devons donc y être attentifs. Cela étant, il nous semblerait souhaitable de développer l'axe qui fait le lien entre le Forum et la rue de Rivoli, à savoir la rue du Pont-Neuf, pour permettre de meilleurs échanges de flux entre les deux sites.

**Quelle issue voyez-vous aux nouvelles tentatives du commerce de luxe de s'implanter dans le quartier ? cela pourrait-il modifier votre stratégie commerciale ?**

A la création du Forum, nous avons commis une erreur en implantant dans le Forum des commerces de luxe, qui n'ont pas du tout marché. Nous ne tomberons plus dans ce piège et même si nous souhaitons introduire des commerces aussi variés que possible, nous ne reviendrons pas vers le luxe, qui ne correspond pas à notre clientèle naturelle, celle que nous apporte la gare RATP. Nous sommes très attentifs au devenir de la Samaritaine, où LVMH a adopté effectivement une stratégie très tournée vers le luxe, mais nous ne sommes pas convaincus de la pérennité de cette tentative.

**Que pensez-vous de l'implantation d'une surface alimentaire dans le Forum ?**

Nous sommes un peu agacés qu'on nous reproche toujours de ne pas mettre de commerces alimentaires dans le Forum, dans la mesure où depuis l'origine ce type d'activité a été refusée par l'administration dans le Forum pour éviter de concurrencer les commerces du quartier. Nous devrions pour cela demander une autorisation à la CDEC (Commission départementale d'équipement commercial). Cela dit, compte tenu de la fréquentation du Forum et aussi du nombre de personnes qui y travaillent, et de la demande qui s'exprime tant de la part des clients que des salariés, il nous semblerait légitime d'y trouver une surface alimentaire d'environ 2000 m<sup>2</sup> (l'équivalent du récent niveau – 1 de la FNAC). Nous verrions deux emplacements possibles : soit en sous-sol proche des accès aux transports; soit en surface, côté Rambuteau.

**Commentaire des représentants d'ACCOMPLIR : Pour vous, ce serait aussi une façon d'améliorer votre intégration au quartier, et sur le plan symbolique, cela aurait du sens de contribuer à renforcer le pôle alimentaire du quartier des anciennes Halles.**

Si vous avez d'autres idées de complémentarités entre les commerces du Forum et ceux du quartier, nous sommes preneurs. Nous envisageons par exemple d'implanter un commerce de

plantes et de fleurs, qui pourrait lui aussi faire écho au Jardin. Nous voudrions également créer des commerces de type "loisirs-crétatifs". Nous n'avons nullement l'intention de nous concentrer seulement sur l'équipement de la personne, même s'il faut bien comprendre que notre clientèle est jeune, et consacre une part importante de son budget à l'habillement.

**Le quartier manque aussi de papeterie. Autrefois il en existait une juste à côté de la FNAC, qui était très pratique car l'association se fait facilement entre le fait d'acheter des livres et le fait d'acheter des articles de papeterie. Pourquoi a-t-elle fermé ?**

Cette papeterie fonctionnait bien, mais le propriétaire du fonds de commerce a pris sa retraite et n'a tout simplement pas trouvé de repreneur pour cette activité-là. Nous pourrions envisager de créer une nouvelle papeterie, avec peut-être un peu moins de surface que la précédente, qui était quand même très grande. Enfin, nous aimerions créer davantage de cafés en sous-sol.

**Conformément à l'une de nos propositions et au souhait des policiers eux-mêmes, le programme de la deuxième phase d'étude prévoit la création d'un commissariat unique dans le quartier ; il se situerait dans le Forum et bénéficierait d'accès en surface et aussi en sous-sol. Nous jugeons ce projet très positif ; dans la mesure où les rues du Forum sont des voies publiques, il nous paraît préférable que la sécurité soit assurée par des policiers de la république que par des vigiles. Etes-vous favorable à ce projet, qui nous paraîtrait devoir améliorer significativement le sentiment de sécurité dans le Forum et dans le jardin ?**

Nous sommes tout à fait favorables au renforcement de la présence de la police dans le secteur, et l'idée d'un commissariat implanté directement dans le Forum nous paraît beaucoup plus positive, en termes d'image, que les files de camions de CRS qui ont stationné un temps aux abords du jardin. Cela dit, à notre connaissance, les agents d'accueil /sécurité du Forum font un travail de qualité, dont les usagers n'ont pas eu à se plaindre, et nous croyons savoir que la police elle-même a apprécié de travailler en collaboration avec eux.

**Si vous récupérez des surfaces commerciales en super-structure, comment se feront les livraisons (sous-sol ou surface) ? Comment se font à l'heure actuelle les livraisons de Flunch, par exemple ?**

Les livraisons de Flunch se font par un monte-charge qui vient du sous-sol, mais certaines manipulations obligent également à passer par l'extérieur. A la décharge de ce restaurant, dont les abords ne sont pas aussi soignés qu'ils devraient l'être, il faut avouer que les équipements dont il bénéficie sont insuffisants. Nous souhaitons naturellement que les livraisons des surfaces commerciales qui sont envisagées en rez-de-chaussée et au premier étage des futurs pavillons se fassent également par le sous-sol, ce qui supposera de créer des monte-charges de capacité suffisante et aussi des couloirs et dégagements de capacité convenable et invisibles pour le public.

**Verriez-vous la possibilité pour les commerces du quartier de se faire livrer par le sous-sol du Forum ?**

A l'heure actuelle, les zones de livraison souterraines du Forum sont déjà saturées. L'augmentation des surfaces commerciales du Forum va exiger une augmentation des capacités des zones de livraison, ou en tout cas leur optimisation. Les commerçants du Forum viennent eux-mêmes chercher les marchandises sur ces zones de livraison, et ils ne disposent pas d'autres zones de stockage que celles qu'ils ont aménagées dans leurs propres magasins.

S'il était envisagé de livrer également les commerces du quartier par la voirie souterraine, il faudrait créer une plate-forme permettant de transférer les marchandises sur des véhicules plus petits qui les distribueraient dans le quartier. C'est une organisation lourde, qui ne pourra certainement pas être mise en œuvre dans les surfaces des zones de livraison existantes ; il faudrait par conséquent créer de nouveaux espaces spécialement dédiés à cette activité.

### **Quelle est votre position concernant le projet de livraison par voie ferrée à long terme ?**

Le Forum reçoit actuellement entre 15 et 20 camions par jour, dont 4 pour la FNAC. Si un jour l'entrée des camions dans Paris est interdite, il faudra bien que nous assumions les surcoûts d'un mode de transport alternatif.

### **Comptez-vous améliorer la station de taxis qui se trouve près de la FNAC ?**

Pour l'essentiel, notre clientèle venant de Paris et de banlieue emprunte les transports en commun ; en revanche, la clientèle venue de province ou de l'étranger (10% de notre clientèle) semble plus familière des taxis. Nous avons essayé à maintes reprises d'améliorer la station de taxis qui est près de la FNAC, en apportant de la lumière, de la couleur, en créant un bar pour les chauffeurs de taxi, mais rien n'y a fait. Les taxis acceptent de déposer des clients, mais ne passent jamais voir si quelqu'un attend. C'est pourquoi nous signalons très peu cette station de taxi, car elle ne fonctionne pratiquement pas. Nous souhaiterions créer une nouvelle station de taxi en surface, peut-être du côté du Novotel, qui doit lui aussi recourir fréquemment aux taxis.

**Commentaire des représentants d'ACCOMPLIR : Pour notre part, nous souhaitons à tout prix éviter d'encourager les taxis à circuler dans le quartier piétonnier, ce qui n'est déjà que trop le cas à l'heure actuelle. Dans le cadre de la rénovation de la porte Lescot, pourquoi ne pas imaginer un accès facile et direct à la station de taxis du niveau – 2 , qui pourrait elle aussi être complètement rénovée ? Une station de taxis qui serait située en plein cœur du quartier piétonnier, dans lequel il faut beaucoup marcher avant de rejoindre les bus ou les taxis, et qui serait convenablement indiquée, non seulement à l'intérieur du Forum mais aussi en surface, pourrait intéresser beaucoup de monde, y compris parmi les habitants du quartier, notamment les personnes âgées.**

**Le stationnement de surface risque d'être encore plus limité à l'avenir, car nous espérons qu'il sera mis un terme au stationnement anarchique dans la zone piétonne, et par ailleurs certains concepteurs envisagent d'étendre le secteur piétonnier vers la rue de Rivoli, ce qui pourrait également entraîner la suppression de places de parking. Compte tenu de la sous-occupation de certains de vos parkings souterrains, seriez-vous prêts à offrir des places de stationnement résidentiel à des prix abordables pour les riverains ?**

Même si certains parkings paraissent par moment sous-utilisés, ils jouent leur rôle à plein dans les périodes cruciales pour le centre commercial que sont les périodes de Noël, des soldes, du mois de mai-juin et de la rentrée de septembre ; c'est pourquoi nous avons insisté sur la nécessité de maintenir la voirie souterraine pour l'accès aux parkings. Cela dit, il est exact que la zone C du parking Berger (environ 350 places) est régulièrement sous-utilisée. Une partie de cette zone pourrait être utilisée pour la liaison entre la surface et la salle d'échange du RER à la porte Berger, mais il resterait des places disponibles. Nous pourrions tout à fait envisager de proposer aux résidents des abonnements à un tarif adapté. Dans ce cas, il faudrait sans doute créer un accès direct sous forme d'un ascenseur (du type de celui de la rue de la Ferronnerie par exemple) entre le parking et la surface.

**Ne craignez-vous pas qu'un ascenseur de ce type puisse être utilisé pour le trafic de cannabis comme c'est le cas avec celui qui se trouve au centre du jardin ?**

Non, dans la mesure où cet ascenseur se trouverait en bordure du jardin, sur une zone avec beaucoup de passage.

**Etes-vous demandeurs de l'extension des horaires le matin ou le soir ? de l'ouverture de nuit ? de l'ouverture le dimanche ?**

En aucun cas. Les commerces ne souhaitent pas rester ouverts après 19h30, car cela représenterait une amplitude trop considérable, qui les obligerait à créer des emplois supplémentaires, à des heures auxquelles l'affluence serait bien moindre. En ce qui concerne le dimanche, nous entendons nous en tenir à la règle en vigueur, à savoir que nous avons le droit d'ouvrir cinq dimanches par an, dont nous déclarons les dates à l'avance à la Préfecture.

**Nous croyons savoir qu'Unibail a une politique de développement durable et a même entrepris un partenariat avec le WWF ; avez-vous réfléchi à ce que vous pourriez faire en la matière dans le cadre de ce projet ? La députée du centre de Paris, Martine Billard, est une Verte, ainsi que le maire du 2<sup>ème</sup>, Jacques Boutault ; il est donc vraisemblable qu'il existe en la matière une forte attente des habitants du centre de Paris, attente que du reste nous partageons. Nous aimerions par exemple que vous évitiez d'employer des bois exotiques issus d'exploitations forestières non durables, et que vous privilégiez des matériaux et des constructions de haute qualité environnementale (HQE), de sorte, entre autres, qu'on n'ait pas à recommencer des travaux dans vingt ans pour cause de vieillissement précoce des bâtiments. Peut-être pourriez-vous également chauffer en partie le Forum grâce à des panneaux solaires installés sur les toits des nouveaux bâtiments, et stocker la chaleur sous forme d'eau chaude ou grâce à des batteries, qui pourraient à leur tour alimenter, par exemple, les véhicules électriques de la Ville de Paris ? Le WWF a développé en Angleterre un site pilote, Bed Zed (Beddington Zero Energy Development), qui offre de nombreuses innovations de ce type. Si vous et la Ville de Paris pouviez vous en inspirer et faire un effort significatif (et pas simplement en termes d'image) dans ce domaine, cela contribuerait sans doute fortement à l'acceptabilité du projet par les riverains et les Parisiens en général.**

Nous sommes effectivement très sensibles à cette dimension, et en particulier Unibail a déjà adopté pour toutes ses nouvelles constructions les normes HQE. Par ailleurs, c'est vrai que les futures constructions se prêteraient sans doute facilement à l'emploi de l'énergie solaire. Nous établirons notre cahier des charges en y apportant la plus grande attention.