

Le groupe Aviva est le constructeur du programme Coupole des Halles, financé en 1992 par sa filiale Norwich Union pour 170 millions de francs (25,9 millions d'euros) : un centre commercial de 10 800 m<sup>2</sup>, 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 80 logements, 700 places de parking. Le tout s'emboîte sur les halles et leur parking (439 places), propriétés de la mairie. Le compromis de vente ne concernerait que la Coupole.



CHRISTELLE CHAMP

## COUPOLE

# LA SOCRI, ILS L'ATTENDENT COMME LE MESSIE

La Coupole aura 28 ans le 15 octobre. Et, pour la première fois de son histoire, pourrait changer de mains. Tous les espoirs de voir le centre commercial se remplumer reposent sur le repreneur, propriétaire du Polygone de Béziers.

Dossier réalisé par Isabelle Bortolin - Photos: Christelle Champ

“ On est très confiant pour la Coupole, c'est une opportunité que la Socri reprenne, ça va apporter le dynamisme qui manque actuellement à ce très beau centre.” Stephen Teissier et Florent Houssailles, qui ont ouvert Dandy Cloud début 2020 à la Coupole des Halles, sont les derniers arrivés et pas les moins enthousiastes quand on évoque le repreneur annoncé du centre commercial : la société Socri Reim, propriétaire du Polygone de Béziers, gestionnaire du Polygone de Montpellier et du Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer (lire page 14). Les deux jeunes commerçants connaissent bien le futur patron de la Coupole, c'est au Polygone de Béziers qu'ils ont ouvert leur première boutique en 2013.

**Compromis de vente.** L'annonce officielle de la transaction est faite lors du conseil municipal de juillet dernier. La Socri Reim et Aviva ont signé un compromis de vente. La Coupole n'étant ni une maison ni un appartement, la finalisation se compte plus en années qu'en mois. “La vente peut être signée en deux ans, mais elle peut aussi être prorogée car il y a beaucoup d'actes administratifs à réaliser pour transférer des autorisations de l'un à l'autre”, indique Pierre Devine, vice-président de la Chambre des notaires du Gard qui n'évacue pas un scénario encore plus noir : “Si une seule porte se ferme, cela ne se fera pas”. Malgré tout, il flotte une légère euphorie. Celle du changement d'ère.



“Sur la Coupole, un changement de propriétaire est une bonne chose. Le précédent, Aviva, est un fond spéculatif lié à de l'immobilier plutôt qu'un vrai pro. La Socri sait faire, est crédible et capable de gérer ce type d'outils en centre-ville”, juge Eric Giraudier, président de la CCI du Gard. “On va avoir à faire à un professionnel du secteur”, renchérit Pierre Balazard, patron du magasin Hilario, ouvert en même temps que la Coupole. “C'est son métier et, de plus, il investit son propre argent”. Après presque 30 ans de vie commune, les relations entre le propriétaire historique et les commerçants sont épineuses. “La Coupole ceci, la Coupole cela... on en a assez qu'on parle mal de la Coupole, nous, les commerçants, on fait notre métier. Il faudrait dire: Aviva ceci ou Aviva cela !”, grogne un autre ancien du centre commercial. Et Aviva, quel bilan fait-elle ? “La société Aviva ne souhaite pas communiquer à ce stade de la négociation”, répond Franck Wasser-Arnoux, directeur de la Coupole pour le gestionnaire SCC.

**50% de cellules vides.** Sans entrer dans le secret des couples, des signes montrent que le centre commercial est en souffrance. Vingt-deux boutiques sont ouvertes, autant que de cellules sont vides. “Il faut être lucide, je trouve la rénovation

très belle, les entrées sont vraiment réussies, mais la commercialisation non, c'est en stand-by depuis des années”, constate Pierre Balazard. “Depuis que SCC gère le centre pour Aviva, il y a des réouvertures”, nuance Benjamin Meucci, patron du Café des Arts. “Pendant la gestion de Cushman & Wakefield, qui a duré 7 ans, il n'y a pas eu une seule commercialisation”. Ce qui fait la différence, c'est qu'Aviva est revenue sur les loyers qu'elle avait fait flamber. “La problématique de la Coupole, c'est la politique des loyers mise en place



il y a 10 ans, ce n'est pas propre à Nîmes, c'est national”, précise Pierre Balazard. À la Coupole, les loyers ont finalement été gelés, ils ont même baissé. “Je suis revenu au niveau de loyer de 2001-2002”, reconnaît un commerçant du rez-de-chaussée.

Premiers résultats: en plus du corner Darty intégré à la Fnac, quatre magasins ont ouvert ces trois dernières années, Dandy Cloud, Lissac, Noailles et Docteur IT. “Être à la Coupole est un atout pour moi, personne n'y croyait quand j'ai voulu m'installer en 2017, mais mon chiffre est en progression de 20% par an, je suis n°2 des 80 franchisés Docteur IT”, souligne Stéphane Sanfilippo, par ailleurs président de l'Association des commerçants de la Coupole (photo). Pour lui, le flux fonctionne au rez-de-chaussée,

notamment grâce aux halles. Une nouvelle enseigne va y ouvrir d'ici la fin de l'année, dans l'ancienne Croissanterie. Les gros - Fnac, Nature et Découvertes, Mac Donald's - tirent aussi leur épingle du jeu. Au premier, New Yorker va s'étendre dans l'ancien Fnac Éveil et Jeux. Mais au deuxième, douze cellules sont vides. “Ce sera vraiment la mission de la Socri”, lance Stephen Teissier, le “Nimois” de Dandy Cloud qui a souhaité revenir à la Coupole qu'il fréquentait, ado, il y a quinze ans, “ça cartonnait à l'époque”.

**Attentes et inquiétudes.** Tous les regards se tournent vers la Socri Reim. “Nous avons beaucoup d'espoir, mais aussi beaucoup d'attentes et des inquiétudes pour les commercialisations à venir, on espère qu'il n'y aura pas de concurrence sur les secteurs déjà présents et que les indépendants seront plébiscités, il y en a 9 sur les 22 enseignes actuellement présentes, cela pèse”, souligne Stéphane Sanfilippo. L'autre nuage, c'est la guerre de succession enclenchée cet été au sein du groupe Socri (lire page 15). “Celui qui rachète la Coupole, c'est le fils, Nicolas Chambon, il y a des histoires, on va espérer que ça se passe bien”, sourit Pierre Balazard. Pour le président de la CCI, rien d'alarmant: “Ce sont des évolutions, des péripéties internes qui ne viennent pas forcément perturber la mise en œuvre opérationnelle. Aucune information ne filtre sur la vente, mais dans le cadre de ces négociations privées, c'est quand trop d'informations sortent qu'il faut s'inquiéter”.



## IL A DIT...

**Stéphane Sanfilippo, président de l'association des commerçants de la Coupole: “L'ensemble des commerçants est très motivé et mobilisé pour que la Socri porte ses intérêts. C'est intéressant d'avoir la foncière en direct pour communiquer et échanger, on peut espérer plus de réactivité pour plus d'efficacité sur les locaux disponibles, plus d'efficacité sur la communication. Actuellement c'est compliqué, Franck Wasser-Arnoux, directeur pour le gestionnaire SCC, interède pour nous, il nous écoute, monte au créneau, mais il est dépendant des choix du propriétaire Aviva”.**

VALENTINE WOLBER

# "Nous n'avons jamais été aussi proche de sortir de la crise Coupole"

► **LA GAZETTE.** La vente de la Coupole des Halles à la Socri Reim est en cours. Valentine Wolber, vous êtes la nouvelle adjointe au Commerce et à la Redynamisation du centre-ville, que pouvez-vous dire sur le futur du centre commercial de l'Écusson ?

**Valentine Wolber.** Nous n'avons jamais été aussi proches de sortir de la crise Coupole. Le repreneur tient la route, il a des projets reconnus, c'est rassurant. Nous avons beaucoup d'atentes par rapport à la Coupole, parce que le projet qui y sera développé va forcément irriguer les rues adjacentes.

**Plusieurs commerçants de la Coupole en ont assez que l'on stigmatise "la Coupole", ils voudraient que l'on renvoie plutôt sur Aviva, le propriétaire actuel...**

Tout à fait. Que le gestionnaire change, c'est une très bonne chose. Même si je reconnais que les travaux d'embellissement améliorent très nettement les entrées.

**La transaction entre Aviva et Socri Reim risque de prendre des mois, voire des années, en raison des actes administratifs en plus de la négociation. Cela vous inquiète ?**

Qu'il y ait des délais incompressibles administratifs, c'est vrai. Mais pour tout ce qui la concerne, la mairie va faire au plus vite. Si tous les voyants administratifs sont au vert, ça pourra aller plus vite.

**La Coupole est en passe de trouver un second souffle... et le centre-ville ?**

Je suis optimiste de manière générale sur ma délégation, très confiante et motivée. On a une dynamique qui, malgré le contexte, va être bonne.

**Concrètement, qu'allez-vous engager ?**

Nous allons renforcer le manager de centre ville, car il faut se rapprocher des foncières immobilières qui possèdent des commerces vides sur des axes prioritaires comme la rue Crémieux, aller dans les salons de la franchise... C'est un travail de fourni d'aller chercher des enseignes, mais la redynamisation, c'est aussi avoir une vision globale, avec la voirie par exemple. Les travaux d'embellissement ont rendu la ville très attractive.

**Vous évoquiez le contexte de la crise sanitaire. Certaines mesures prises au moment du déconfinement sont prolongées, comme la gratuité du stationnement de surface.**

Oui, nous avons demandé qu'elle soit prolongée avec Claude de Girardi (NDLR : adjointe à la Mobilité). C'était une demande des commerçants car ils ont eu de bons retours des clients. L'offre de gratuité de deux heures en surface est prolongée jusqu'au 31 décembre. De mai à septembre, cela a représenté 800 000 € pour la mairie, et 700 000 heures of-



Valentine Wolber, adjointe au Commerce.

fertes. Il y a aussi les 6 mois d'exonération de terrasse, cette mesure-ci s'arrête à la fin du mois.

**Et pour 2021, si la crise continue ?**

Nous réfléchissons sur différents accompagnements. Ce qui est sûr, c'est que si la crise persiste, on sera là. Mais il est aussi de la responsabilité de chacun de faire en sorte que cela marche, il faut que tout le monde relève ses manches.

**Ce n'est pas ce que vous avez observé ?**

Si, et je suis relativement optimiste par rapport à la situation parce que j'ai vu que les commerçants avaient eux-mêmes mis en place beaucoup de choses : la livraison, les sites Internet. Et je fais un autre constat : il y a eu beaucoup d'ouvertures de commerces depuis le 11 mai, évidemment certaines avaient été retardées par le confinement, mais cela donne une dynamique, c'est encourageant.

Propos recueillis par Isabelle Bortolin  
Photos Christelle Champ

## MICRO-TROTTOIR



**MARGOT MEYNIEL, 26 ans,**  
directrice du McDonald de Courbessac

**"Ça manque de verdure"**

► La Coupole manque profondément de dynamisme. Il faudrait renouveler les magasins qui restent les mêmes depuis des années. De la décoration, de l'alimentation, un Starbucks, ou des enseignes grand public comme GiFi, la Foirouille ou Cultura, qui sont toutes en périphérie alors qu'elles attirent énormément de monde. Au niveau architectural, l'intérieur manque de verdure. Dans l'ensemble, l'excès de béton rend le bâtiment vieillot.



**ANDRÉ TOURREL, 76 ans,**  
directeur de CCAS à la retraite

**"Que des magasins reviennent"**

► Je demande simplement que des magasins reviennent, comme avant. Il manque une presse, des magasins de chaussures ou de vêtements, et un pressing. Et pourquoi pas un autre café-bar pour créer un peu de concurrence car il n'y en a qu'un seul, ici, c'est dommage ! Toutes ces enseignes permettraient de rendre la Coupole attractive, comme au Polygone de Montpellier, où il y a un monde fou !



**EWEN, 21 ans, étudiant en licence pro de Droit à Nîmes**

**"Il y a tout ce qu'il faut"**

► Je suis plutôt satisfait. En fait, il y a tout ce qu'il faut : les classiques comme la Fnac. Mais surtout les halles, le matin pour trouver des produits frais et des fruits et légumes, car c'est ce qui fait le plus défaut ailleurs. Bon, c'est vrai que des McDo, il y en a partout. On pourrait le remplacer par une enseigne plus originale.



**DOMINIQUE PEILLERON, 75 ans**

**"Retrouver des grandes enseignes"**

► Tous les commerces ont fermé les uns après les autres. C'est le cas dans toute la ville, mais le manque de boutiques est encore plus flagrant ici, dans la Coupole. Ce serait bien, en particulier, de retrouver de grandes enseignes de vêtements ou de mobilier, pour ne pas être obligée d'aller à Montpellier ou à Avignon, qui est pourtant plus petite que Nîmes. Ces portes closes sont d'autant plus dommage que la ville a été embellie.

# DES POLYGONES À LA COUPOLE

Des magasins partout et pas mal de clients : le Polygone de Béziers a de quoi faire envie à Nîmes.

Un canal rempli de poissons rouges, des arbres, une terrasse donnant sur les toits de Béziers. Le Polygone, qui a fêté ses dix ans en septembre, est bien loin du modèle en vogue au moment de la construction de la Coupole des Halles, à la fin des années quatre-vingts. Toutefois, le plus marquant, c'est que les cellules du centre commercial sont quasiment toutes pleines : 110 boutiques, 13 restaurants, un bowling, un cinéma et seulement neuf emplacements vides à la date du 3 octobre. À peine parti, le géant H&M est remplacé par Maisons du Monde.

"Il y a une très grande attractivité du centre commercial à Béziers", témoigne Florent Houssailles, cogérant de Dandy Cloud. La boutique de vapotage est implantée depuis sept ans au Polygone de Béziers et vient d'ouvrir à la Coupole de Nîmes. "C'est dynamique, il se passe beaucoup de choses, il y a eu l'aménagement de terrasses pour les bars et les restaurants, le parking a été refait

récemment", ajoute Julien Calatayud de la même enseigne. "On a aussi une carte de fidélité pour les clients qui offre 3 heures de parking, l'accès gratuit aux toilettes, des offres dans les magasins".

**Dynastie.** Socri Reim, propriétaire à 100% du Polygone Béziers et repreneur annoncé de la Coupole, parviendra-t-il à réaliser le tour de magie à Nîmes ? Si les situations des deux centres ne sont pas exactement les mêmes - l'un est situé aux portes de la ville, l'autre en plein cœur du centre historique -, ce qui inquiète davantage, c'est le feuilletton Chambon, la dynastie à la tête du groupe Socri.

Le 22 juillet, le *Canard Enchaîné* révèle que la Socri Reim, présidée par le fils Nicolas Chambon et le maire de Béziers Robert Ménard, sont sous le coup d'une enquête du Parquet de Marseille pour corruption et abus de biens sociaux. Le 28 juillet, le groupe Socri, fondé par le père Henri Chambon, annonce dans *Les Échos* que Célia



ISABELLE BORTOLINI

Chambon, fille et jusque-là présidente du pôle hôtelier, prend "la direction de la holding opérationnelle, Socri Immo, pour gérer l'ensemble des activités de Socri et, notamment, Polygone Montpellier". Le 30 juillet, un article de *Business Immo* rapporte que Nicolas Chambon "prendra les rênes du groupe familial Socri en 2022". Dans ce remake montpelliérain de *Game of Thrones*, quid de la Coupole ? "Ce qui se passe ne peut que renforcer les objectifs de Nicolas Chambon sur la Coupole", estime un proche du dossier.

I.B.

Le Polygone de Béziers a fêté ses dix ans en septembre

## NOUVEAU Le Grau du Roi Rive Gauche

LIVRAISON ÉTÉ 2021

DÉCOUVREZ VOTRE PROCHAIN APPARTEMENT T2 OU T3 AVEC DE GRANDES TERRASSES

**22 APPARTEMENTS SEULEMENT !**  
RENCONTRONS-NOUS : 04 66 67 62 61  
WWW.VILLEGIALES.COM

# 1992-2020

Pour la première fois de son histoire, la Coupole est sur le point de changer de mains. Dessinée en 1992 par François Fontès et Jean-Michel Wilmotte, elle n'a été remaniée qu'une seule fois, de 2015 à 2018, par le cabinet Cazenove.



D.R.



CHRISTIAN PHILIP



D.R.



CHRISTIAN PHILIP

LÉGENDES  
DES PHOTOS

	2
1	3
	4

1. Vue de la Coupole en 2014. Le centre commercial se prépare alors à connaître un grand lifting. À part quelques rafraîchissements, rien n'a été fait depuis 1992. "La Coupole des Halles, c'est un coffre, on ne voit pas les commerces. Aviva cogite là-dessus", annonce Pascal Gourdel, alors adjoint au Commerce et aux halles. Revoir les entrées de la Coupole était une promesse de campagne de Jean-Paul Fournier, réélu cette année-là.

2. Démolition avant travaux en 1989 pour réaliser une percée jusqu'au boulevard Gambetta.

3. Le 15 octobre 1992, le centre commercial ouvre. Le journal *Les Échos* publie : "La Coupole des Halles se veut un centre haut de gamme en raison de sa situation géographique dans le secteur sauvegardé de la commune, et la commercialisation ne s'est faite qu'après d'enseignes considérées comme locomotives, types Fnac, McDonald's, Pier Import ou Intersport-La Hutte pour les plus grandes surfaces".

4. En novembre 2017, les travaux s'achèvent à l'extérieur (ici l'entrée boulevard Gambetta), avec plus d'un an de retard sur la rénovation qui, commencée en novembre 2015 par l'intérieur, devait s'achever en septembre 2016. Le propriétaire Aviva évoque la complexité du chantier dans le secteur historique de l'Écusson et la priorité donnée à l'activité des commerçants.

CHRISTELLE CHAMP



### De Gambetta à Général-Perrier

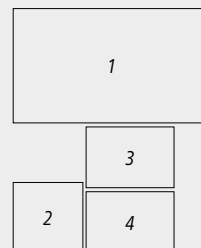
À l'origine, l'entrée principale de la Coupole des Halles était sur le boulevard Gambetta. Si les travaux entamés en 2015 n'ont pas touché la structure intérieure, dont la fameuse coupole, ils ont fondamentalement changé sa physionomie extérieure. Les clients, qui arrivent majoritairement par l'Écusson, pénètrent désormais dans le centre commercial par une immense "boîte vitrée", décrite ainsi par Bellpart, son concepteur technique. En vingt-huit ans d'existence, c'est le plus grand bouleversement qu'a connu la Coupole. Preuve que les architectes d'origine, Fontès et Wilmotte, avaient rempli leur contrat, sans doute, mais aussi que le propriétaire historique, Aviva, a limité les frais le plus longtemps possible. Le repreneur, Socré Reim, met en avant dans ses projets l'association de la nature et de l'urbain. Un aspect jusqu'alors éludé à la Coupole.

Isabelle Bortolin



CHRISTIAN PHILIP

#### LÉGENDES DES PHOTOS



CHRISTIAN PHILIP



CHRISTELLE CHAMP

1. Initialement, la façade de verre devait être ornée du nouveau logo de la Coupole - un grand C stylisé. Mais la découverte du reflet des briques, du bâtiment Juvenel en face, a fait abandonner ce choix.

2. Les transformations de l'extérieur entraînent la disparition de plusieurs étals. À l'origine les 11 étaient menacés, finalement seuls les 6 de la façade sur Général-Perrier seront contraints de partir.

3. En 2016, l'association des commerçants commande des graffs à des artistes nîmois pour habiller les cellules vides, qui se multiplient dans le centre commercial depuis la fin des années 2000.

4. En novembre 2017, la rénovation terminée, la Coupole est prête pour un Noël sans échafaudage ni escabeau dans les allées. Les résilles au plafond cachent le réseau de chauffage et de climatisation qui a aussi été revu à cette occasion.