

VALVERT CROIX-BLANCHE

Le renouveau des retail parks

Alliant écologie, design, commerces et loisirs, le centre de la Compagnie de Phalsbourg concentre les dernières tendances et redonne du lustre à la zone périphérique de La Croix-Blanche, en Essonne. C'est aussi le seul projet commercial d'envergure en 2026.

Feu d'artifice digne d'un 14 juillet, spectacle de drones, show musical... le tout avec Miss France 2026. Comme toujours, la Compagnie de Phalsbourg a fait les choses en grand pour inaugurer son retail park Valvert Croix-Blanche, le 20 mai, au Plessis-Pâté, en Essonne. L'aboutissement de ce projet sur lequel la foncière travaille depuis treize ans marque à la fois la fin d'une époque et le début d'une nouvelle ère en termes d'immobilier commercial. En effet, Valvert Croix-Blanche enterre le temps des mégaprojets de centres commerciaux. Le site s'étend sur 65 000 m² : on est déjà très loin des mastodontes de plus de 140 000 m², comme les centres Westfield La Part-Dieu et Les Quatre Temps, ou Belle Épine (Klépierre). Pourtant, aucun projet prévu dans les dix prochaines années n'a l'envergure de Valvert Croix-Blanche. En plus, la majorité des centres en gestation ne sont pas tournés que vers le commerce et mixent les usages à l'image de Canopia, porté par Apsys, à Bordeaux, qui mêlera commerces, restaurants logements, bureaux et hôtels.

Valvert Croix-Blanche clôt donc une époque, mais symbolise aussi le renouveau des retail parks avec une expérience client qualitative, de nouveaux acteurs et l'accent mis sur le divertissement. « Valvert Croix-Blanche est le concentré de tout ce que nous aimons faire : un lieu de vie sécurisé proposant des expériences culturelles, sportives et commerciales pour nos clients qui viendront en famille », résume Philippe Journo, président-fondateur de la Compagnie de Phalsbourg (lire son portrait p. 63). La partie la plus



aboutie du site et qui est entièrement commercialisée est la « Fashion Avenue », une promenade plantée, bordée de commerces de mode mais aussi de discounters et d'acteurs de la beauté. Les bâtiments sont recouverts d'un inox miroir leur donnant un aspect premium, un marqueur des sites de la foncière déjà utilisé à Grand Épagny, en périphérie d'Annecy, inauguré en octobre 2024. Les clients y trouveront des enseignes comme H&M, Vib's, Celio ou Jules, et du sportswear avec l'un des plus grands Intersport de France (3 500 m²). Mais l'attraction du site est le premier magasin français Lefties, l'enseigne de mode à petits prix d'Inditex. Après un essai infructueux au début des années 2010, le géant espagnol a de nouveau de grandes ambitions internationales pour Lefties, et la France est l'un de ses marchés prioritaires. La foncière a soigné la nouvelle venue avec un magasin de 4 000 m² bénéficiant d'environ 90 m de long de vitrines. Impossible à rater.

65 000 m²

de surface,
60 enseignes,
10 restaurants

183 M€

d'investissement,
1 500 emplois créés

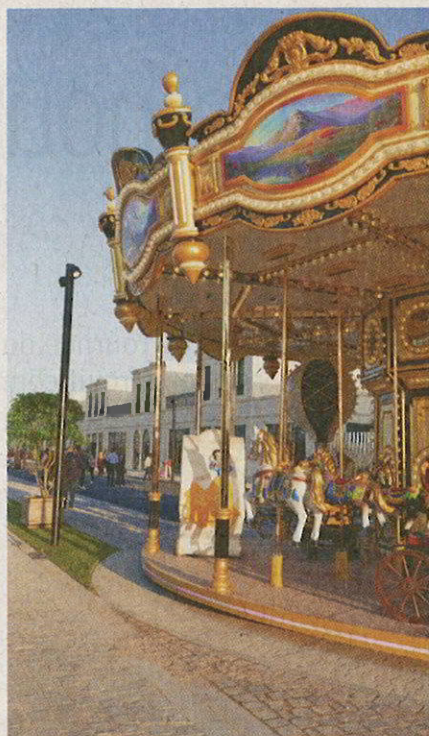
10 millions

de visiteurs attendus
par an

Source : Compagnie de Phalsbourg

Pouvoir d'attraction fort

« Grâce à la qualité de ses sites, la Compagnie de Phalsbourg arrive à attirer des enseignes qui, auparavant, ne seraient jamais venues dans des zones commerciales, souligne Christophe Noël, délégué général de la Fédération des acteurs du commerce dans les territoires (Fact). Typiquement, il n'y avait pas d'enseignes d'Inditex en retail park il y a quelques années. » Le leader



PHOTOS: LAETITIA DUARTE

mondial de la mode n'est pas le seul à avoir été séduit par le site. L'enseigne chinoise OCE l'a choisi aussi pour ouvrir son premier magasin français dans quelques semaines. Aroma-Zone y inaugurerait en septembre sa première boutique en retail park. Et Sarenza y a installé son deuxième point de vente physique après celui inauguré à L'Atoll, le mois dernier, un autre site de la Compagnie de Phalsbourg.

Un air de Californie

Autre singularité, Valvert Croix-Blanche intègre une zone de village de marques. Là encore, la foncière a décroché une exclusivité : le premier outlet français de la marque américaine de mobilier haut de gamme Restoration Hardware (RH). « Quand j'ai commencé il y a plus de trente ans dans le Val d'Orge [devenu Cœur

Dans le centre à ciel ouvert, la « Fashion Avenue » (à gauche) est dédiée aux marques de mode, sport, beauté, déco... Elle accueille aussi le premier magasin en France de Lettles, l'enseigne d'Inditex. Le site intègre également un village de marques, des loisirs, des attractions avec notamment un manège, un petit train et des dinosaures-automates.

d'Essonne Agglomération, NDLR], Gilles Topenas, le directeur de l'urbanisme de l'époque, m'avait dit "ici, c'est la Californie du sud de l'Essonne". En 1998, il fallait beaucoup d'imagination pour penser cela. Cette phrase m'est restée, et c'est pourquoi j'ai voulu que la partie outlet de Valvert ait un air californien», explique Philippe Journo. En effet, le visiteur voyagera dans cette partie en empruntant un petit train semblable à celui du centre commercial The Grove à Los Angeles. Du côté des loisirs, une salle de sport, des terrains de padel et de football à cinq vont être installés. La Tête dans les nuages, la chaîne de centres de loisirs familiaux, prendra place aussi sur le site. La grande attraction qui ouvrira à la rentrée sera une forêt qui abritera 85 dinosaures-automates impressionnants. Enfin, un pôle de 18 restaurants est installé autour d'un lac (autre marque des sites de la foncière) où les clients assisteront à des spectacles de jets d'eau. « À part un McDonald's, il n'y avait presque pas de restauration sur la zone de La Croix-Blanche. Notre objectif était de proposer une offre complémentaire à celle du reste de la zone», explique Yoann Fourel, directeur commercial de Compagnie de Phalsbourg. Dans la ZAC Croix-Blanche dont Valvert est l'extension, la foncière possède déjà près de 60 000 m² de commerces qu'elle n'a pas intérêt à concurrencer. Le site de Valvert devrait être terminé d'ici à la fin de l'année. ■

MIRABELLE BELLOITR

Les projets majeurs à venir

- **Village de Sophia à Valbonne (06)** : 43 000 m² de surface de vente, sans date d'ouverture prévue à ce jour
 - **Open à Saint-Genis-Pouilly (01)** : 39 000 m², attendu en 2029
 - **Canopia à Bordeaux** : 31 000 m², attendu fin 2027
 - **Istropolis à Istres (13)** : 29 000 m², attendu fin 2027-début 2028
- Aucun projet de l'envergure de Valvert Croix-Blanche n'est prévu dans les années à venir. La prochaine grande ouverture sera Canopia, porté par Apsys, fin 2027-début 2028. Village de Sophia (Compagnie de Phalsbourg) et Open (Frey) font face à diverses procédures juridiques qui retardent les projets. (Source: Procos)