

L'OPÉRATION DE LA SEMAINE

MGPA rhabille Les Trois Quartiers

Vincent Lepercq

C'est pour retrouver la martingale des Trois Quartiers, qui fut l'un des précurseurs des grands magasins parisiens, que son propriétaire, MGPA, a entrepris de le transformer de fond en comble. « *Ce bâtiment a une image négative, désuète, malgré sa localisation unique, face à l'église de La Madeleine* », explique le directeur France de MGPA, Jean-Philippe Olgati. Selon ce bailleur, 125.000 personnes passent, chaque jour, à l'angle du boulevard de la Madeleine et de la rue Duphot. L'ensemble immobilier de 30.000 mètres carrés présente depuis quelques jours une partie de sa nouvelle façade, alliant marbre blanc de Carrare et verre. Il retrouve de vraies vitrines, comme avant 1986, date de sa dernière grande rénovation. « *La suppression de poteaux avec des reports de charges a permis la pose de baies de huit mètres de long d'un seul tenant. Le plus grand défi technique* », soulignent Laurent Goudchaux et Sébastien Segers. Ces architectes, sélectionnés en 2010, disent s'être inspirés de la façade des années 1930 de leur aîné, Louis Faure-Dujarric. Mais « l'enveloppe monolithique » composée de 1.200 blocs de marbre, sur laquelle ils sont convaincus que « les

mauvaises énergies de la rue pourront glisser », est bien d'eux. C'est que le pâté de six immeubles a mauvaise réputation chez les commerçants, alors même que Décathlon, qui occupe son sous-sol, y fait un très bon chiffre d'affaires. MGPA pense régler « *les problèmes fondamentaux du lieu* » en le reconfigurant, et en faisant venir un magasin amiral de C&A sur 5.400 mètres carrés de surface de vente, moins haut de gamme que Madelios qui ne fonctionnait pas bien, mais plus cohérent avec la ligne de Décathlon.

Livraison en juin

A l'intérieur, la galerie marchande a été supprimée. Les schémas de circulation ont été rationalisés et le hall d'accès aux bureaux, redessiné par le designer Orario, est déplacé sur un des flancs. « *La galerie marchande était moribonde, à l'exception de Marionnaud que nous avons relocalisé et qui vient de rouvrir sur 400 mètres carrés, et le grand magasin de mode masculine Madelios ne fonctionnait pas bien* », explique le propriétaire. Seulement 1.250 mètres carrés de bureaux restent à commercialiser sur les 17.000 mètres carrés de l'ensemble qui abrite aussi des parkings. Le chantier en site occupé devrait se terminer en juin. Les Trois Quartiers auront alors été rebaptisés Le Madeleine. C'est un investissement lourd pour MGPA, qui reconnaît ne pas avoir vocation à conserver cet actif. Pour acheter Les Trois Quartiers en 2009 à Hammerson, la société de conseil en capital-investissement immobilier avait versé 210 millions d'euros. A l'époque, l'immeuble générait un loyer annuel de 20 millions d'euros. ■