

Inauguration de B'EST

11 avril 2018

Discours de Thierry Behiels

CEO de CODIC International

Président de Codic France

Monsieur le Préfet,
Monsieur le Vice-Président du Conseil Régional Grand Est
représentant le Président,
Monsieur le Premier Vice-Président du Conseil
Départemental de la Moselle représentant le Président,
Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs les élus,
Messieurs les Actionnaires et Administrateurs de CODIC,
Messieurs les Présidents,
Mesdames, Messieurs,
Chers Amis,

C'est avec un très grand plaisir qu'au nom de CODIC et
de son Conseil d'Administration ici présents, je vous
souhaite la bienvenue à l'inauguration de B'EST, le
premier et seul centre commercial à dimension
régionale de l'Est mosellan.

Nous y sommes **enfin** arrivés !

Ce projet, tant attendu, tant espéré, est **enfin** réalisé et va ouvrir ses portes au public dans quelques minutes .

Vous aurez remarqué qu'en deux phrases, j'utilise deux fois le mot « **enfin** ».

En effet, l'ouverture de B'EST représente l'aboutissement de plus d'une décennie de travail et de conviction.

Ce temps long du projet a été vécu, certes, comme une véritable contrainte pour nous promoteur.

Et je souligne la chance et le bonheur de pouvoir inaugurer ce centre commercial encore avant ma retraite.

Vous voyez le temps passer, les recours arriver, vos collaborateurs à l'arrêt en attente d'une décision du Conseil d'Etat.

Comme un ancien combattant, je voudrais retracer l'histoire de cette longue épopée.

En 1988, je rentre chez Codic, j'ai 28 ans.

En 1990, Codic France est créé, il y a 28 ans.

En 1992, Christophe Sirot arrive chez Codic, il a 28 ans.

En 1995, c'est l'annonce de la fermeture des charbonnages de la région. Une réflexion de reconversion de la région est en marche.

Entre 1996 et 1999, la SEM Fare Développement acquiert les 30 ha du futur B'EST auprès de 273 propriétaires.

C'est en 2004, lors de la fermeture du dernier siège d'extraction à La Houve, que nous commençons à intervenir et faisons la connaissance de Laurent Kleinhentz, déjà Maire de Farébersviller.

Pendant trois années, nous avons réglé des recours en CDEC puis en CDAC.

Sept ans plus tard, soit en 2011, nous sommes dans la possibilité d'introduire enfin un permis de construire.

Neuf ans plus tard, soit en 2013, le Conseil d'Etat rejette les recours introduits en CDAC et autorise définitivement le projet.

Nous lançons les travaux en 2016, soit depuis 2004, douze années de persévérance.

Quatorze ans plus tard et quatre Présidents de la République plus tard, nous sommes réunis ici pour inaugurer B'EST.

Hélas, nous avons dû faire face à beaucoup d'autres défis. En effet, depuis l'an 2004 quand nous nous sommes intéressés au projet, le monde avait changé.

D'abord nous, Christophe a 55 ans, j'en ai 58. Ca c'est le plus grand changement. Christophe a les cheveux gris, moi pas, ça c'est heureux

- Notre partenaire a changé : le franchisé de Carrefour après 10 ans de partenariat a renoncé. Heureusement Auchan a repris le flambeau. J'en profite pour remercier le Conseil d'Administration de Codic International d'avoir fait bloc avec le Management pour favoriser les contacts avec Auchan.
- Beaucoup d'acteurs commerciaux avec qui nous avons signé ont disparu du paysage ou changé leur politique de développement.
- Les habitudes du consommateur ont changé.
- Les centres commerciaux ont évolué vers plus d'expériences client avec une part grandissante aux loisirs et à la diversité.
- La situation économique a connu la crise et le commerce en a pâti

Une seule chose n'avait pas changé, c'était l'opiniâtreté de Monsieur Kleinhentz, le valeureux Maire de Farébersviller.

Depuis 1995 et la décision de fermeture programmée des puits d'extraction de charbon, il a jeté les bases d'un ambitieux programme d'urbanisation de la zone. Il s'est battu et sa priorité a toujours été la reconversion et le futur de sa région.

A chaque difficulté ou revers, nous avons pu compter sur son soutien total et indéfectible ainsi que l'ensemble de la Municipalité, de la Communauté de Communes de Freyming Merlebach et du SCOT du Val de Rosselle .

Quand je téléphonais au Maire pour expliquer les choix stratégiques chez Codic, il comprenait et était le relais vers l'ensemble des acteurs.

Néanmoins, malgré tout cela, on peut considérer que ce temps long a été aussi une opportunité.

Le projet s'est ancré dans son territoire, d'abord comme une idée, une promesse, puis comme une réalité qui trouve sa place petit à petit dans le paysage comme une évidence.

Pour citer Rabelais, je dirais, mon cher Vincent,
« Le temps mûrit toute chose :
par le temps, toutes choses viennent en évidence :
le temps est père de la vérité ».

C'est en effet Vincent Xolin qui durant quatorze ans a œuvré à mettre en place ce projet dans lequel nous avons eu des moments de doute, mais à chaque fois, nous avons rebondi.

Il faut être l'artisan de son propre dynamisme quand on croit dans un projet. Et quand on a un compagnon de voyage comme Laurent Kleinhentz, c'est un peu plus facile.

Codic avait quatre ambitions pour ce projet :

D'abord, en ce qui concerne l'aménagement du territoire et la modernisation de l'appareil commercial de l'Est Mosellan, B'EST provoque une véritable recomposition de l'offre commerciale en Moselle. Au travers de sa forte identité mosellane, B'EST rassemble toutes les formes de commerce à savoir une galerie commerçante, un parc d'activités commerciales, un centre de loisirs, un pôle de restauration, une zone dédiée au foot, et tout cela avec une place forte réservée à la digitalisation.

Deuxièmement, B'EST décline une architecture forte et singulière.

La touche de design et de fantaisie sont voulus et revendiqués.

Troisièmement, l'ensemble des challenges annoncés en terme environnemental ont été mis en œuvre.

Sur les 30 ha, 18 ha sont aménagés en espaces verts, 24.500 arbres ont été plantés, 22.000 m² de toitures végétalisées et 4.300 m² de panneaux solaires ont été placés.

Finalemment, B'EST respecte ses promesses en terme sociétal. B'EST représente un investissement de plus de 150 millions.

Mais en plus de ce lourd investissement financier, nous sommes fiers d'avoir favorisé l'emploi dans la région.

Ce résultat n'aurait pas été possible sans une véritable équipe. Je voudrais associer beaucoup de personnes à ce succès.

- Les élus, au travers de Messieurs
Laurent Kleinhentz,
Pierre Lang,
Philippe Leroy
Patrick Weiten
et Paul Fellingner
- Les services publics, au travers des services
instructeurs fortement mis à contribution,
le SDIS,
les services déconcentrés de l'Etat.

- Toute l'équipe de montage de l'opération,
 - l'architecte SCAU, Luc Delamain, Maxime Barbier et Guillaume Baraibar,
 - le cabinet Feral, Mathieu Villot notre AMO,
 - l'architecte paysagiste Christian Fournet et Eglantine François,
 - notre designer, l'agence Malherbe,
 - notre équipe de juristes, maîtres Xavier Brun, Célia Mimouni, Thierry Delétoille et Alain Vamour,
 - les équipes de Bérénice.

- Le groupement Demathieu Bard – Eiffage, avec Jean Marc Gahinet qui a réalisé un travail exceptionnel en maîtrisant parfaitement le planning et la mise en œuvre du projet.
55.000 m² en 23 mois, vraiment chapeau !
- Notre pilote B, Sharp, qui a rempli un rôle souvent méconnu et ingrat mais dont le travail a permis le déroulement des commissions de sécurité dans de bonnes conditions.
- Nos partenaires financiers habituels à savoir le groupe Crédit Agricole, la banque SocFim et Pimco.

- Nos commercialisateurs, Cushman & Wakefield et RCG.

Je voudrais à ce titre remercier spécialement Virginie Chambon qui travaille sur la commercialisation de ce projet depuis le début, c'est-à-dire depuis plus de cinq ans et ce, à partir du Luxembourg.

Je veux insister sur le vrai partenariat de Cushman & Wakefield, qui depuis le début a travaillé à risque sur le projet B'EST.

J'insiste sur ce partenariat gagnant car jusqu'à aujourd'hui, nous n'avons jamais du renoncer à un projet.

- Je voudrais aussi remercier certaines enseignes de nous avoir fait confiance et rejoint dès le début. Nous avons commencé la commercialisation au Mopic 2012.

Une enseigne nous a fait confiance depuis le début, il s'agit de Sephora avec Hervé Montaner. Il a toujours cru en B'EST et au fait que Sephora ferait venir les chalands allemands qui n'apprécient pas le froid de leur parfumerie.

Une réflexion me vient : est-ce que demain ce ne sont pas les Allemands qui viendraient en France en lieu et place des Français qui aujourd'hui vont à Saarbrücken ?

Une autre enseigne qui nous a fait confiance aussi depuis le début, c'est Mc Donald.

- Les agences Matador et Ha-Ha qui se sont occupés de la communication et marketing du projet depuis quelques années.

- Merci à mon équipe, le pôle commercial de Codic

Je voudrais encore spécialement remercier l'invincible Vincent Xolin qui a passé 14 années de sa vie à mettre tout en œuvre pour que le projet voit le jour.

Félicitations, Vincent, pour ta ténacité et ta constance.

Mes remerciements vont aussi à Christophe Sirot qui, en vaillant capitaine, a su garder le cap.

Mes remerciements vont aussi à Hervé Dahan et son équipe, qui nous a rejoint il y a moins d'un an et a accompli un travail remarquable de commercialisation, j'y reviendrai.

B'EST va changer le quotidien de la population grâce à ses point forts qui sont :

- Le 1^{er} hypermarché Auchan de la région, opéré par Schiever dont le groupe réalise un chiffre d'affaires global de 1,4 Milliard d'euros. Schiever mettra en valeur plus de 3.500 produits locaux.
- Une offre shopping diversifiée et de qualité avec 75 boutiques et 15 moyennes surfaces avec des noms qui font pâlir d'envie comme Sephora, Fnac, H&M, Mango, et bien d'autres.

La véritable victoire c'est aussi le taux de remplissage exceptionnel de B'EST à l'ouverture : 93%.

Dans le contexte actuel, aucun autre centre commercial n'a vu un taux de remplissage aussi élevé à son ouverture. Toutes les moyennes surfaces sont louées.

- Autre point fort de B'EST : une zone de loisirs hors normes.
B'Fun, opéré par Airtrix, offre des activités indoor et outdoor avec un parc aventures, des aires de jeux, du trampoline, bowling, laser game, parcours Ninja Warrior pour citer quelques exemples.
- Un lieu et un cadre de vie avec un pôle de restauration

Que serait le commerce sans les clients ?

Nous voulons créer avec les commerçants du centre et les consommateurs un véritable « esprit B'EST », un « art de vivre B'EST ».

C'est un véritable lieu de vie, un lieu familial, un lieu fun et d'agrément sans contrainte.

Avant de terminer, je souhaite tout spécialement remercier le Colonel Nicolas Philippotin, de la Direction du Groupement de la Gendarmerie du Département de la Moselle. Une quarantaine de gendarmes sont mobilisés aujourd'hui pour notre sécurité et celle du public. Merci à vous Messieurs.

Dans quelques instants, le centre va prendre vie avec l'arrivée des premiers visiteurs.

La vraie aventure va commencer.

Nous confions à la SCC, qui nous suit depuis le début du projet, le soin de faire vivre B'EST.

C'est à tout niveau que B'EST sera actif, responsable et participera à la vie de sa région.

Je souhaite longue, passionnante et belle vie à B'EST.