XG255

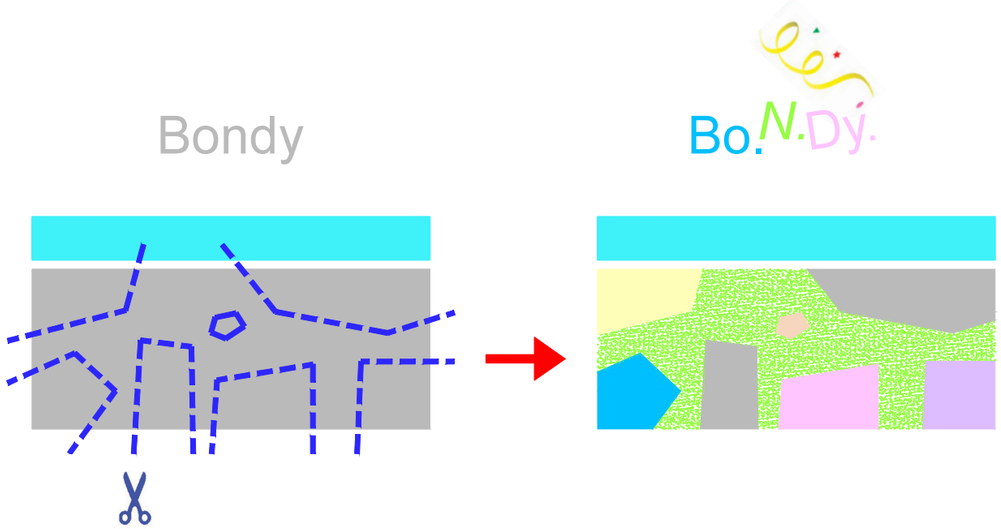
BONDY (FR)

Les Nouvelles Dynamiques

Travailler avec des acteurs multiples sur un territoire unique

Working with warious actors on a common territory

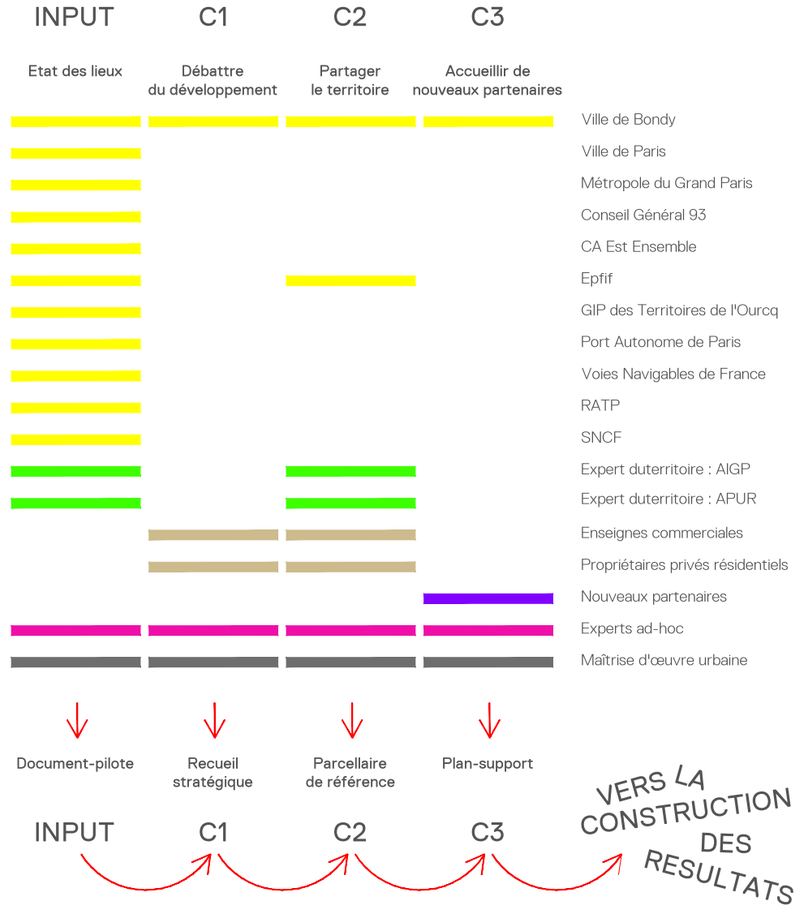
L'INTENTION THE INTENT



Trois grands îlots, profonds, occupés par des bâtiments coupés de la lumière comme pour cacher la chalandise, forment un paysage d'un kilomètre de long adossé au Canal de l'Ourcq. Et si, à partir de ce site, on pouvait reféconder la ville de Bondy ? Tirer partie des qualités existantes, un canal qui petit à petit devient infrastructure de loisirs, des grands terrains à même d'absorber la croissance de la ville, une route nationale prête à devenir une avenue ? Et améliorer ce qui contraint : un paysage monofonctionnel de grandes enseignes, une impuissance publique à maîtriser le foncier, des divergences de points de vue lorsque chacun défend ses vérités, pour créer le site de Bo.N.Dy. Nouvelles Dynamiques : un lieu en résonnance avec la Métropole en construction, un lieu typiquement bondynois mais façonnant l'identité même de la ville. Un lieu qui, finalement, nous emmènerait là où nous ne pensions pas nous rendre.

Three wide blocks, deep, inhabited by buildings disconnected from the light, as if retail shouldn't be hidden, shape a one kilometer-long landscape along the Canal de l'Ourcq. What about fertilizing the city of Bondy from that site ? Taking all the benefits of the existing qualities, a canal which slowly is becomming a leisure infrastructure, many wide plots able to absorb the city's growth, a national road ready to be an avenue ? And improve the constraints : a monofunctional landscape made of huge brands, the city powerlessness in controling the property, some divergences of points of view where each one defend its true, in order to create the site of Bo.N.Dy. Nouvelles Dynamiques : a place in interaction with the building Metropole, a typical "bondynois" place, but shaping the city's identity. A place which, finally, lead us where we didn't expect to go.

LA METHODE THE METHODOLOGY



Pour faire émerger ces dynamiques, il faut construire une méthode capable de lever ce qui semble être des freins. La nôtre s'organise en 3 étapes : un document-pilote pour approcher les propriétaires, une série de controverses thématiques pour partager le territoire et, enfin, la construction des résultats. L'appui théorique de la démarche associe les *«cartographies de controverses»* (Latour, 2006), qui analysent les discours et les intérêts particuliers pour créer une réponse collective, et *« la conception par la preuve »* (O'Cathain, 2014), c'est-à-dire un déroulement de projet par le recours critique à l'exemple, à la manière du raisonnement médical qui rapporte toujours les symptômes à des cas de pathologies répertoriées pour établir diagnostic et traitement. Les exemples guideront donc les débats. Notre feuille de route échappe alors aux visions définitives de la ville, autant incapables de résister à l'inattendu que de le produire. Mais en revanche, elle décrit une méthode pour que la puissance publique retrouve sa capacité à agir sur son territoire.

To reveal these driving forces, a mathodologie has to be created to bring movement in the existing braking forces. Our is a three-steps roadmap : a "document-pilote" to approach the owners, a serie of controversies to share the territory and, finaly, the building of the results. Our theoretical background associates the "controversies maps" (Latour, 2006), which analyse individuals concerns and speeches to create a collective point of view, and the "evidence-based design" (O'Cathain, 2014), a process with the critical use of examples, like the medical reasoning which compares symptoms to known pathologies to design the diagnostic and the the treatment. Examples will guide the debates. Our roadmap avoid all definitive visions of the city, neither unable to resist to unexpectable situations nor to create them. But it describes a method in which the city regain its capacity to control its territory.

XG255

BONDY (FR)

REVELER LES DYNAMIQUES EXISTANTES ET PROJETEES
REVEALING EXISTING AND FUTURE DRIVING FORCES

We don't start from 0. Before sharing the private plots, we need to edit a document dedicated to the owners, in order to present the project of the Nouvelles Dynamiques and its process. All the studies already published by famous experts (AIGP, APUR) are required, as much as new studies done by "fresh" experts of our team, on specific topics. Once this "document-pilote" is completed, we start the first discussions with the owners about the benefit of transforming the site (→C1).

On ne part pas de rien. Avant d'engager le travail effectif de partage du territoire, nous produisons un document à l'adresse des propriétaires pour leur présenter le projet des Nouvelles Dynamiques et la méthode pour y parvenir. Les études déjà produites par les experts du territoire (AIGP, APUR) sont utilisées, en plus du recours à de nouveaux chercheurs de notre équipe, experts de problématiques plus ciblées. Une fois le "Document-pilote" achevé, nous entamons les premières discussions avec les propriétaires sur les bénéfices partagés d'une transformation du site (→C1).

PUBLICATION DE / EDITING

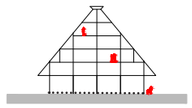
"LES NOUVELLES DYNAMIQUES : *document-pilote*"

TRANSFORMER PAR LA PREUVE *EVIDENCE-BASED TRANSFORMATION*

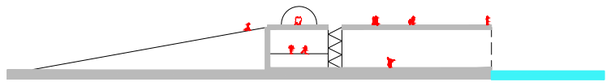
La transformation du site demande une transformation des modes de fabrication traditionnels du projet, qui tiennent compte plus fortement de paramètres plus imprévisibles : le temps d'une prise de décision, les résultats inattendus d'une négociation, les incertitudes du contexte territorial comme économique. Les exemples de projets ci-dessous illustrent les enjeux rencontrés à Bondy.

The site's transformation asks for dealing with a transformation of the usual process of making projects, integrating new and impredectible parameters : the time required to take a decision, unexpected negociation's results, doubts regarding the territorial as much as economical context. Examples below feature the same concerns we meet in Bondy.

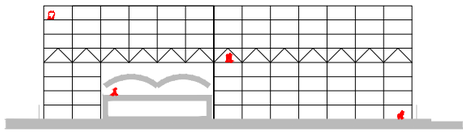
Coupes, éch. 1:1500



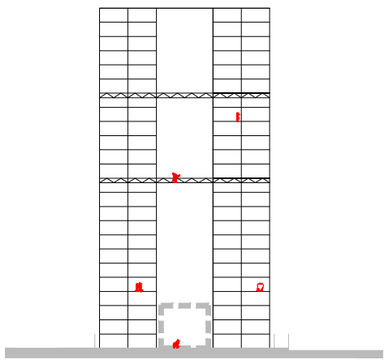
1. Reconstruire une communauté
Rebuilding a community



2. Construire le projet suivant à partir des effets du précédent
Building a future project from the effects of the previous one



3. Inventer des nouveaux modes de construction
Creating new building process



4. Recueillir et comprendre des besoins
Getting and understanding requests

1. Kaimaishi (JP) : Après la catastrophe de Fukushima, Toyô Itô reconstruit d'abord, lors d'ateliers de travail (décembre 2011), les communautés de rescapés de la ville de Kaimaishi. Suivront alors la construction de maisons communes "inventées" avec les habitants. 2. Saint-Nazaire (FR) : Manuel de Solar Morales lance le projet Ville-Port en 2004, pour intégrer l'ancienne base-marine hérité de la Seconde Guerre Mondiale dans le développement de la ville. Son intervention consiste en l'addition d'une rampe conduisant au toit devenu espace public. En 2007, Finn Geipel rénove l'une des alvéoles en Salle des Musiques Actuelles. Entre temps, la base sous-marine avait "refécondé" la ville. 3. Berlin (D) : la construction de la Berlin Hauptbahnhof s'engage plusieurs années après la construction des voies. Lors du chantier, le traffic des trains ne sera interrompu qu'une seule nuit, en 2005. 4. Hong-Kong : En 1979, Norman Foster s'installe plusieurs mois dans la Banque de Hong Kong avant de concevoir le bâtiment final, pour en comprendre le fonctionnement. La nouvelle tour sera finalement construite autour de l'ancien siège historique, plus tard démoli. *1. Kaimaishi (JP) : Après the Fukishima disaster, Toyô Itô first rebuild, during several workshops (Dec. 2011) the communites of survivors living in the city of Kaimaishi. The building of common houses, creating with the inhabitants, will follow. 2. Saint-Nazaire (FR) : in 2004, Manuel de Solar Morales launchs the Ville-Port project, to integrate the former submarine base herited from the WWII into the urban development of the city. Its proposal consists in adding a footbridge leading to the roof, making that space public. In 2007, Finn Geipel renovates one of its alveole to host a Salle des Musiques Actuelles. Between both projects, the submarine base had fertilized the city. 3. Berlin (D) : the building of the Berlin Hauptbahnhof started a couple of years after the building of the tracks. During the construction site, the traffic was interrupted only one night, in 2005. 4. Hong-Kong : In 1979, Norman Foster settled his office for several months in the Hong-Kong bank, in order to understand its use before designing the new requested building. The tower will be finaly completed on the former historical building.*

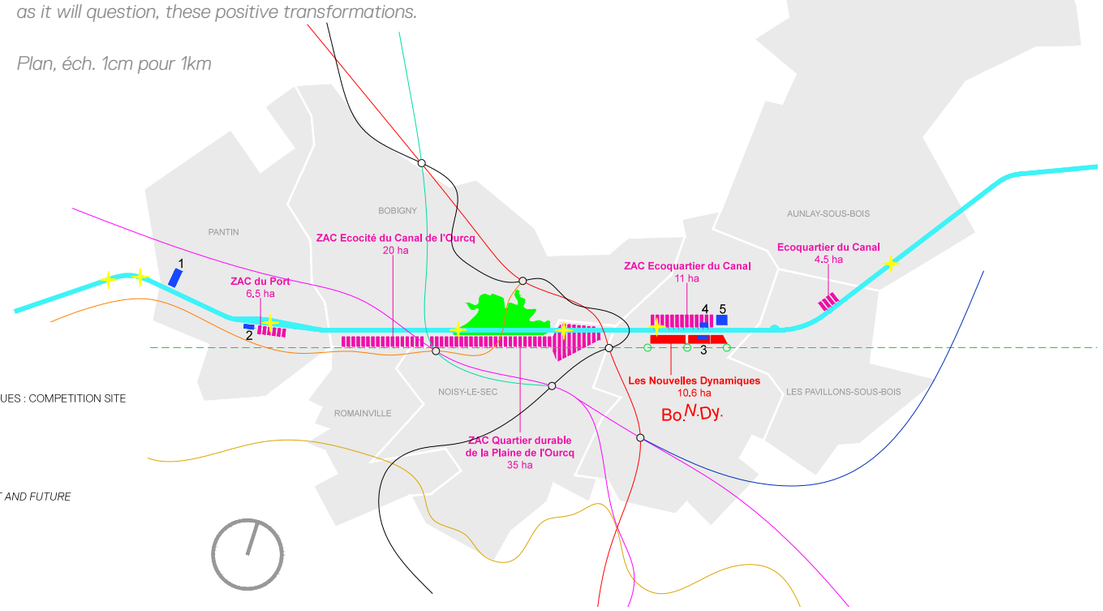
INPUT

RESONNER AVEC LE GRAND PAYSAGE
INTERACTING WITH THE GRAND PAYSAGE

L'observation du Grand Paysage, rassemblant 6 communes autour du Canal de l'Ourcq, revèle des dynamiques qui vont transformer la visibilité et l'accessibilité de la ville de Bondy. Le projet des Nouvelles Dynamiques utilise, autant qu'il interroge, ces transformations positives.

Observing the Grand Paysage, which gathers 6 cities on both sides of the Canal de l'Ourcq, shows many driving forces improving the visibility and the accessibility of Bondy. The "Nouvelles Dynamiques" project will use, as much as it will question, these positive transformations.

Plan, éch. 1cm pour 1km



LEGEND

RUNNING URBAN DEVELOPMENT

- LES NOUVELLES DYNAMIQUES : COMPETITION SITE
- ZAC - ECOQUARTIER

PUBLIC TRANSPORTATION : PRESENT AND FUTURE

- BUS TZEN
- TRAM 1
- TRAM 4
- TRAM EXPRESS NORD
- METRO 5
- METRO 11
- METRO 15
- RER E

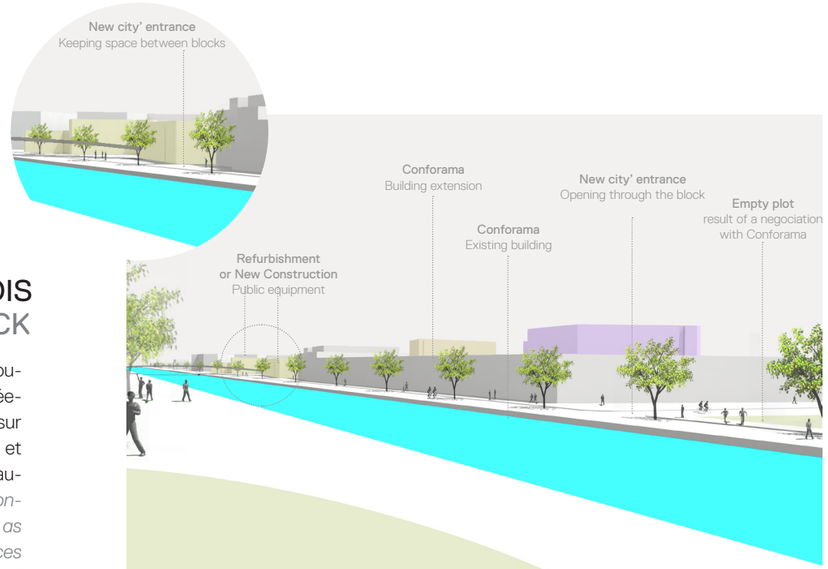
CULTURAL AND LEISURE EXISTING DYNAMICS

ARCHITECTURAL INSIGHTS
1. Grands Moulins of Pantin
2. Former building of CCIP
3. Darty historical headquarter
4. Halle des Saluns
5. Hospital Jean Verdier

MAJOR FESTIVE EVENTS
Festive cruises, cinema routes, beaches, concerts, balls

CONCEVOIR L'ILOT BONDYNOIS
DESIGNING THE BONDY'BLOCK

L'îlot bondynois est de grande dimension. Son découpage, autant que la réaffectation de bâtiments, créeront de nouvelles entrées à la ville, bientôt ouverte sur le canal, et rappelleront davantage la complexité et la spontanéité d'usage des espaces publics des faubourgs que ceux de la ville haussmannienne. *The Bondy block has wide dimensions. Its sharing as much as the reuse of the buildings, could create new entrances into the city, now opened toward the canal, and will remind the complexity and the spontaneity of use of the faubourgs, more than the Ville Haussmannienne.*



Le site des Nouvelles Dynamiques et ses nouvelles entrées dans la ville, résultant de futures négociations avec les enseignes. *The site of the Nouvelles Dynamiques and its new entrances into the city, resulting from negociations with the existing brands.*

XG255

BONDY (FR)

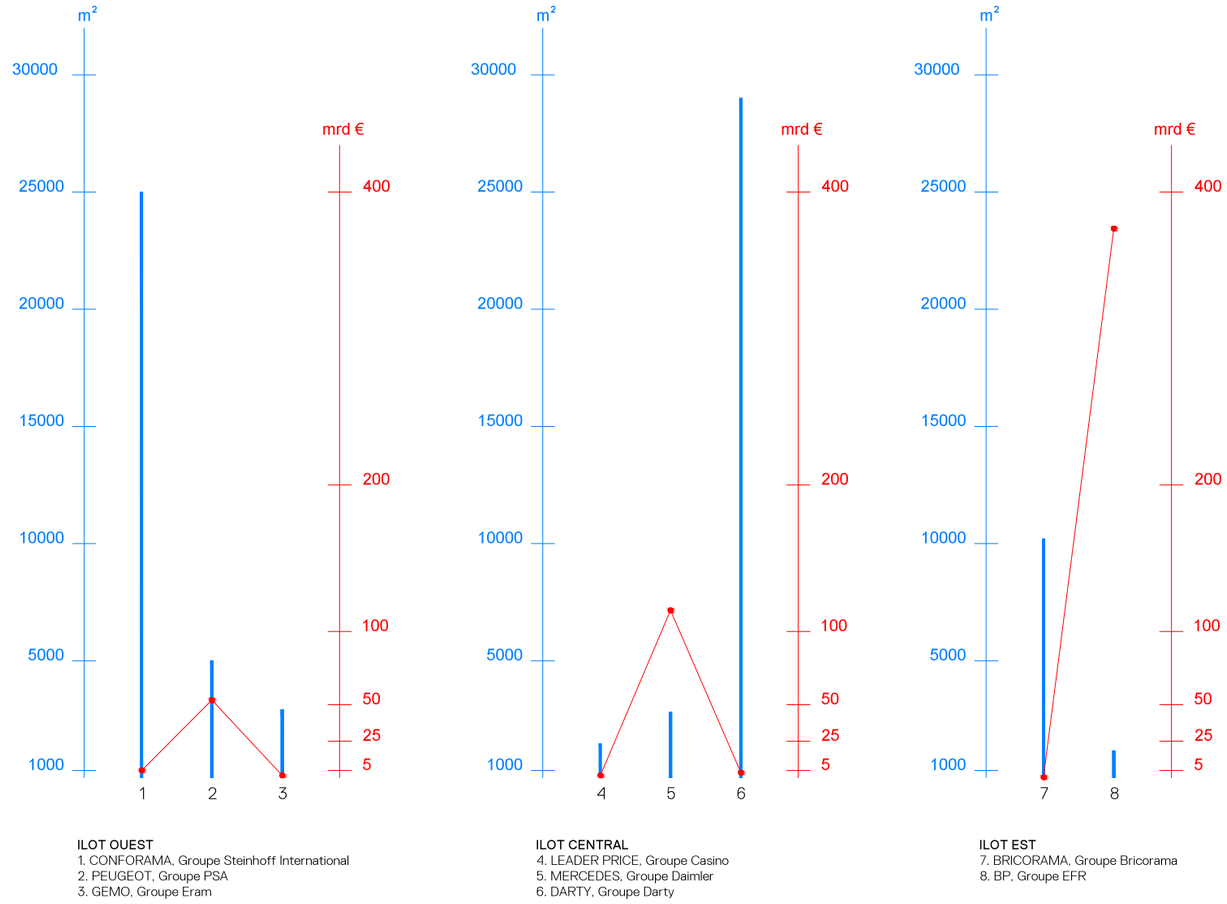
AVANCER PAR CONTROVERSES SUCCESSIVES

GOING FORWARD SUCCESSIVE CONTROVERSIES

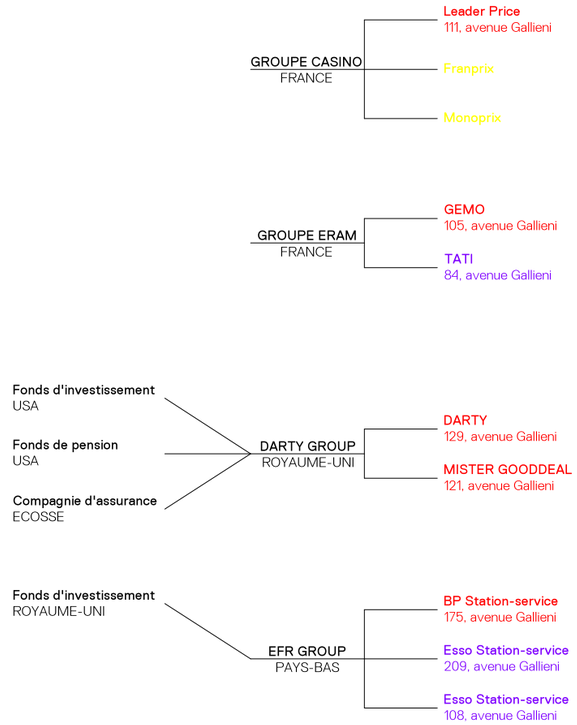
C1 : DEBATTRE DU DEVELOPPEMENT

DISCUSSING THE DEVELOPMENT

Nous avons observé que les enseignes présentes sur le site dépendent, pour la plupart d'entre elles, de grands groupes commerciaux. Ces entités ont pour décideurs des groupes (fonds de pensions, fonds d'investissements...) dont les stratégies de développement (commercial et donc économique) sont certainement très définies mais nous sont aujourd'hui inconnues. Egalement, la notion de «propriété», ou «d'implication dans le territoire» se définit autrement pour un groupe au chiffre d'affaire très élevé possédant un petit terrain. que pour un groupe ayant un foncier important et un chiffre d'affaire fragile.
En apparence très éloignées du projet, ces observations expriment en fait deux choses :
- nous ignorons aujourd'hui qui décide dans ces groupes, et donc le temps de la prise de décision auquel le projet urbain devra s'adapter ;
- nous ignorons les stratégies de développement économique et foncier de ces enseignes, puisqu'elles se décident ailleurs qu'à Bondy.
Cette première controverse vise donc à rencontrer nos futurs interlocuteurs pour recueillir leurs stratégies commerciales et les confronter au projet des Nouvelles Dynamiques. Comment ces enseignes peuvent-elles tirer partie du projet et collaborer avec nous pour la suite ? Qui souhaite s'agrandir ? Partir ? Se déplacer ? Les réponses feront l'objet d'une publication : «Les Nouvelles Dynamiques - recueil stratégique» permettant de démarrer la deuxième controverse.



Mise en rapport de la surface foncière et du chiffre d'affaire pour les 8 propriétaires principaux selon ces deux critères (sources : cadastre et siteweb des enseignes).
Relation between the plot area and the revenue for the 8 bigger brands, according to both criterias (sources : cadastre and websites companies).



Diagrammes de quelques enseignes présentes sur le site (en rouge), par rapport à quelques enseignes voisines (en violet) et leurs liens stratégiques. On pose alors les questions suivantes :
- Avec le renforcement du réseau de transport public (→INPUT) EFR GROUP envisagera-t-il de supprimer l'une des trois stations services existantes sur l'avenue ?
- ERAM et DARTY GROUP envisageront-ils chacun de rassembler leurs activités dans de nouveaux édifices ?
- CASINO cherchera-t-il à engager une "montée en gamme" de son enseigne, de LEADER PRICE à MONOPRIX ?
Diagrams showing a couple of brands located on site (in red), related to some close ones (in purple) and their strategic links. We ask for those questions :
- With the strenghten of the public transportation network (→INPUT), will EFR GROUP close one of its three gas-stations ?
- Will ERAM and DARTY gather their brands in new buildings ?
- Will CASINO increase its food offer, from LEADER PRICE to MONOPRIX ?

We noticed that the brands located on the site belong, for most part of them, to major retail companies. These entities depends on financial groups (pension funds, whose develoment strategies (commercial and economical) are certainly precisely defined but are, for us, unknown. In the meantime, the notion of «property» or «involvment in the territory», get various meanings for a company which a high revenue and a small plot, and for a company with a fragile revenue and a wide plot.
These observations seem to be independant from the project but actually lead to two conclusions :
- we today ignore who decide for the the company, and consequently the time the decision needs to be taken, whereas the urban project must adapt itself to this temporality ;
- we ignore the economical and property stratgies of these brands, because they are defined outside Bondy ;
This first controversy aims to meet our future interlocutors in order to get their strategies and confront them to the project of the Nouvelles Dynamiques. How these brands want to take advantage of the project and collaborate with us for the future. Who want to increase its activity ? Who want to leave ? Or moving ? All the answers will be published in a guide «Les Nouvelles Dynamiques : recueil stratégique» before starting the second controversy.

PUBLICATION DE / EDITING

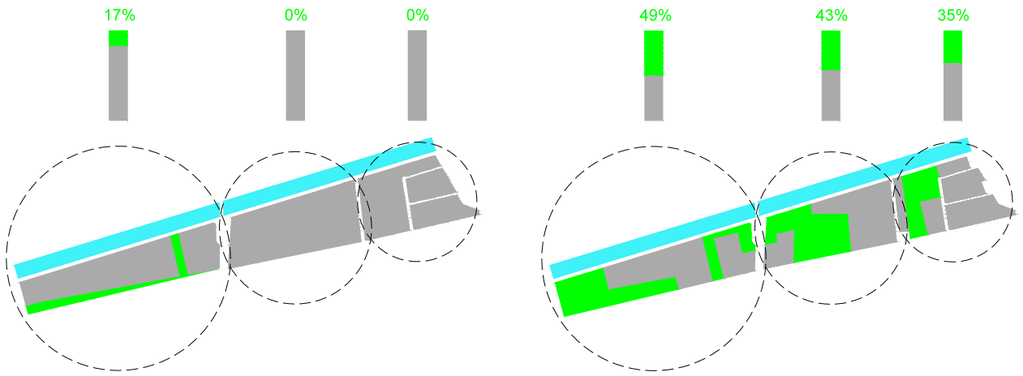
"LES NOUVELLES DYNAMIQUES : *recueil stratégique*"

XG255

BONDY (FR)

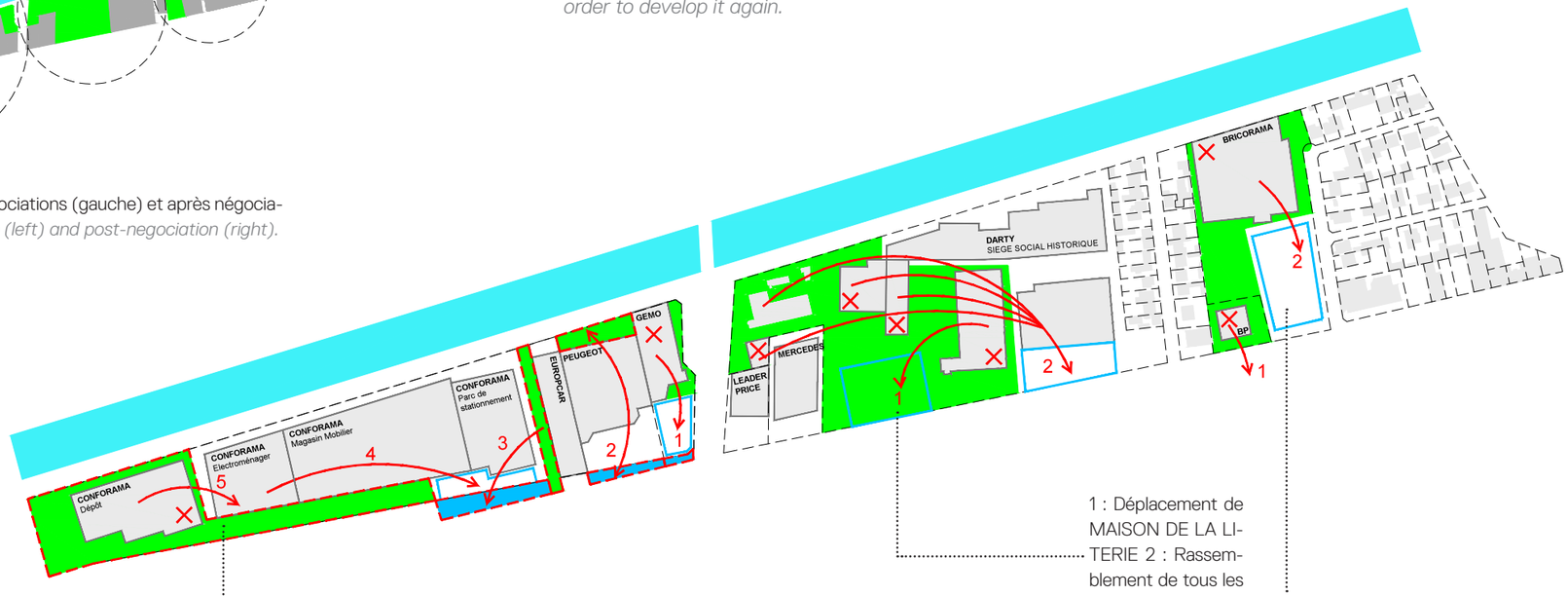
✳C2 : PARTAGER LE TERRITOIRE

SHARING THE TERRITORY



Part de la ville dans la maîtrise du foncier, par rapport aux propriétaires privés. Etat avant négociations (gauche) et après négociations (droite). *Part of the city's control according to the private owners. Before négociation (left) and post-negociation (right).*

Meilleure accessibilité, meilleure visibilité, et attractivité décuplée sur le site des Nouvelles Dynamiques permettent maintenant de négocier le partage du foncier, afin que la ville en augmente sa maîtrise et puisse de nouveau développer.
Better accessibility, better visibility, and reinforced attractivity on the site of the Nouvelles Dynamiques now make the sharing of the territory possible. In this negociation, the city will increase its control in order to develop it again.



1 : Déplacement de MAISON DE LA LITERIE 2 : Rassemblement de tous les bâtiments de DARTY dans un nouveau bâtiment. *1 : Moving of MAISON DE LA LITERIE. 2 : Gathering of all buildings of DARTY into a new building.*

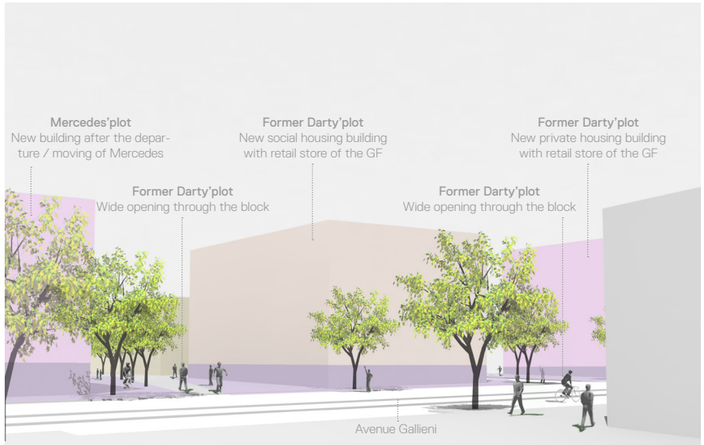
1 : Départ de BP. 2: Déplacement de BRICORAMA dans un nouveau bâtiment. *1 : Departure of BP. 2: Moving of BRICORAMA into a new building.*

1 : Déplacement de GEMO. 2 : Echange de foncier entre la ville de Bondy et PEUGEOT. 3 : Echange de foncier entre la ville de Bondy et CONFORAMA. 4. Déplacement du CONFO-ELECTRO dans un nouveau bâtiment. 5 : Déplacement du CONFO-DEPOT dans le CONFO-ELECTRO. *1 : Moving of GEMO. 2 : Switch of property between the city of Bondy and PEUGEOT. 3 : Switch of property between the city of Bondy and CONFORAMA 4. DMoving of CONFO-ELECTRO into a new building. 5 : Moving of CONFO-DEPOT into CONFO-ELECTRO.*

Hypothèses de négociations foncières. *Hypothesis of property'negociations.*
Plan, ech. 1:4000

LEGEND

- NEW BUILDINGS EXPECTED (5)
- PLOTS GAINED BY THE CITY (34'700sqm)
- BUILDING BOUGHT BY THE CITY (1)
- PLOTS LEAVED BY THE CITY (1'300sqm)
- DEMOLISHED BUILDINGS (9)



La transformation de l'avenue Gallieni (démolition de l'auto-pont et arrivée du T3ZEN) se poursuit grâce à des négociations avec Darty, dont une partie les emprises est rendue publique jusqu'au canal. *The transformation of the Avenue Gallieni (demolition of the auto-pont and creation of the T3ZEN) continue thanks to negociation with Darty, whose property become partly public until the canal.*

PUBLICATION DE / EDITING

"LES NOUVELLES DYNAMIQUES : *parcellaire de référence*"

XG255

BONDY (FR)

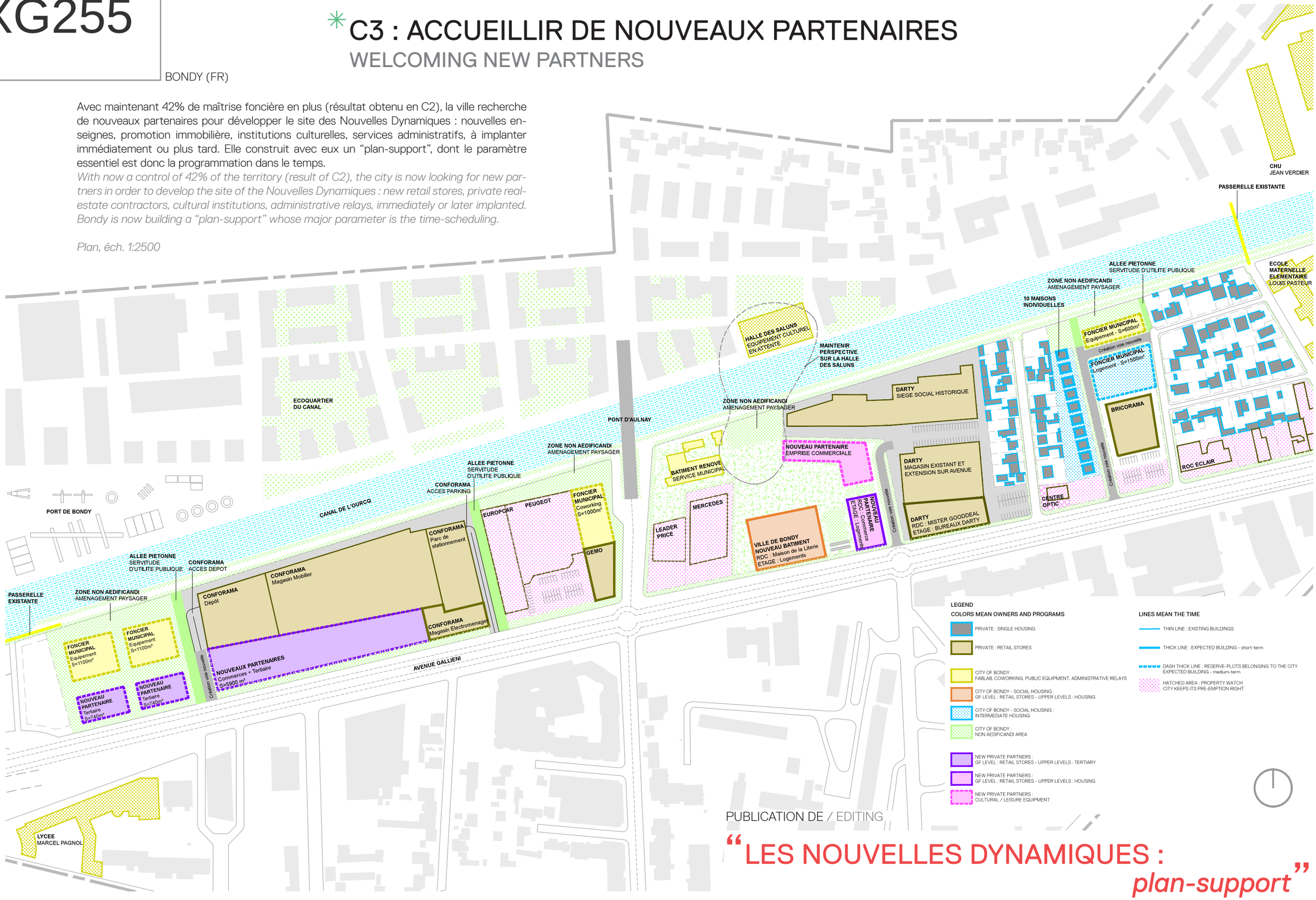
C3 : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX PARTENAIRES

WELCOMING NEW PARTNERS

Avec maintenant 42% de maîtrise foncière en plus (résultat obtenu en C2), la ville recherche de nouveaux partenaires pour développer le site des Nouvelles Dynamiques : nouvelles enseignes, promotion immobilière, institutions culturelles, services administratifs, à implanter immédiatement ou plus tard. Elle construit avec eux un “plan-support”, dont le paramètre essentiel est donc la programmation dans le temps.

With now a control of 42% of the territory (result of C2), the city is now looking for new partners in order to develop the site of the Nouvelles Dynamiques : new retail stores, private real-estate contractors, cultural institutions, administrative relays, immediately or later implanted. Bondy is now building a “plan-support” whose major parameter is the time-scheduling.

Plan, éch. 1:2500



PUBLICATION DE / EDITING

“LES NOUVELLES DYNAMIQUES : *plan-support*”

XG255

BONDY (FR)

LA CONSTRUCTION DES RESULTATS
BUILDING THE RESULTS

The third and final controversy concluded with the involvment of new stakeholders. Projects can henceforth, successively or simultaneously, start. But the effective building of the results doesn't prevent attented of unexpected reversals. Each project, each plot, produce new situations, and new controversies. These iterations are considered as opportunities to improve the development of the Nouvelles Dynamiques, beyond our preliminary intentions.

La troisième et dernière controverse a permis d'identifier de nouveaux partenaires. Les projets maintenant s'enclenchent, successivement ou concomitamment. Mais la réalisation effective n'empêche pas des revirements de caps souhaités ou contraints. Chaque projet, chaque parcelle, pose à son tour de nouvelles questions, de nouvelles controverses. Ces itérations sont autant d'opportunités de développer davantage le site de Nouvelles Dynamiques, bien au-delà des intentions du début.

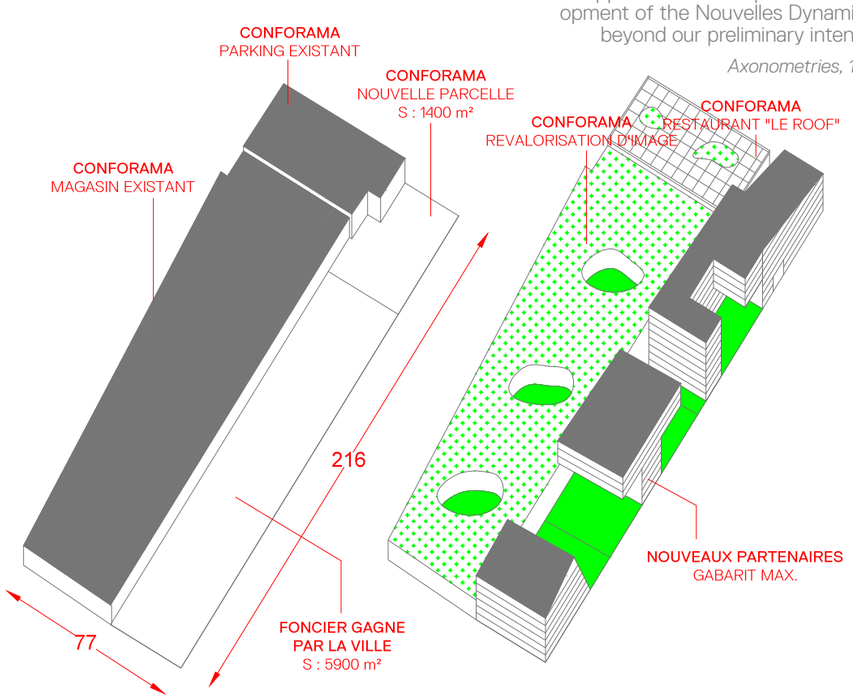
Axonometries, 1:2500

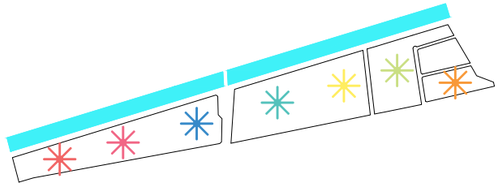
Axonométries, éch. 1:2500

AUTORISER DE NOUVEAUX USAGES
ALLOWING NEW FUNCTIONS

Au-delà d'une réorganisation de son patrimoine, Conforama saisit aussi l'opportunité des Nouvelles Dynamiques pour développer de nouveaux services, comme un restaurant (copié sur Ikea...) mais avec vue sur le canal et, après un voyage chez Vitra, à Weil-am-Rhein, l'enseigne revalorise le shopping de mobilier, ambiance écolo et pleine lumière...

Beyond the reorganization of its buildings, Conforama considers the Nouvelles Dynamiques as an opportunity to develop new functions, i.e. a restaurant (like in Ikea...) but oriented toward the canal and, after a travel at Vitra, Weil-am-Rhein, the brand rethink the shopping of furniture, with a green and bright atmosphere...



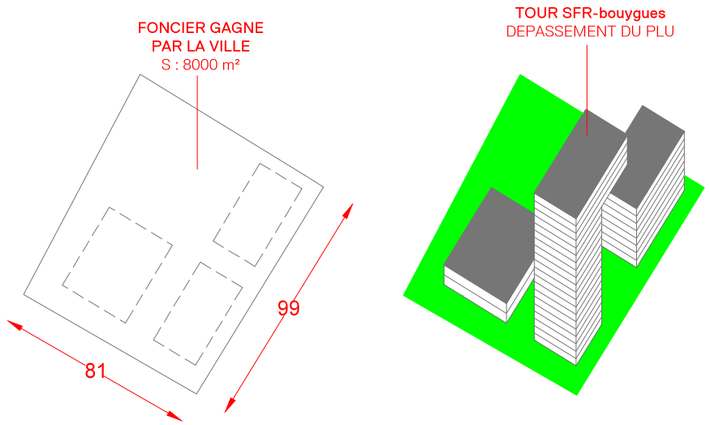


Plan de situation - Situation plan

DEBATTRE DU P.L.U.
DISCUSSING THE P.L.U.

Débattre du PLU., de manière à rester ouvert à de nouveaux partenaires. A Marseille, le client de Zaha Hadid obtient pour un euro symbolique une parcelle publique, avec la possibilité d'un dépassement de plafond PLU. La Tour CMA-CGM, haute de 145m, est née et avec elle, un nouveau dynamisme urbain...

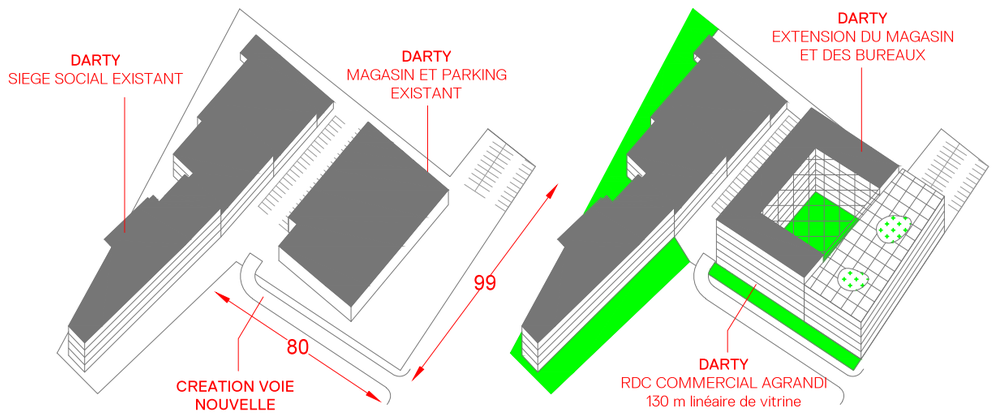
Discussing the PLU, in order to stay open to new partners. In Marseille, Zaha Hadid' client bought for 1€ a public plot, with the possibility to go over the PLU height limitation. The tower CMA-CGM, 145m high, was born, and therefore, new fresh urban dynamics...



PREVOIR DES DEVELOPPEMENTS CONTINUS
PROVIDING FOR CONTINUING DEVELOPMENT

Pour les grandes enseignes, le renouvellement du patrimoine est un critère de développement important. Sur le site des Nouvelles Dynamiques, Darty devra pouvoir transformer lui-même ses bâtiments, à la manière des Grands Magasins (BHV, le Bon Marché, la Samaritaine...) qui achète le bâtiment voisin, ajoute des passerelles, créent des jardins....

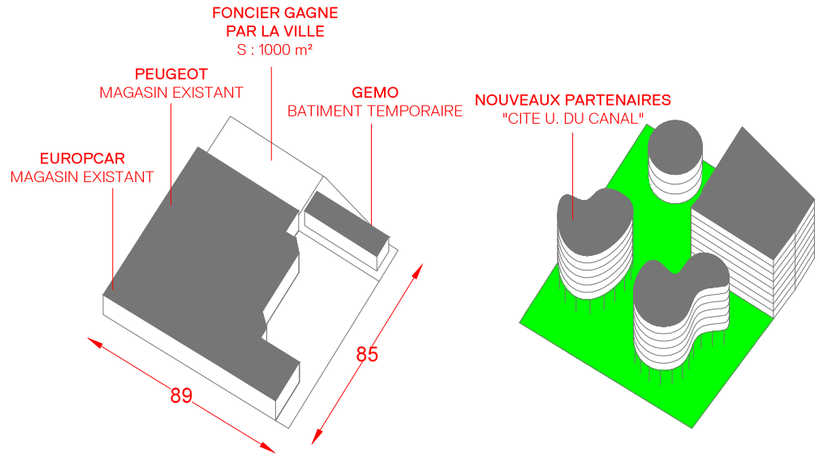
For the major brands, the renewal of the buildings is an important criteria of development. On the Nouvelles Dynamiques site, Darty should be able to transforme itself its buildings, like the Grands Magasins (BHV, le Bond Marché, la Samaritaine...) which bought the side-building, add footbridge, design gardens...



INTEGRER DES SITUATIONS PROVISOIRES
INTEGRATING TEMPORARY SITUATIONS

Permettre de négocier avec des enseignes (par exemple GEMO, filiale du groupe ERAM), un déplacement même provisoire, qui préfigure des transformations pérennes et rend visible le dynamisme à venir. En 1991, Nasrine Seraji construit le bâtiment temporaire préfigurant le futur American Center, dans le XIIème arrondissement de Paris, qui sera démonté après l'ouverture du bâtiment final construit par Frank Gehry.

Allowing a negociation with the brands (i.e. GEMO, affiliate of ERAM), a temporary moving, to announce perennial changes. In 1991, Nasrine Seraji built a temporary building, announcing the future American Center, in the XIIth district of Paris. The building will be dismantled after the opening of the final one, designed by Frank Gehry.



XG255

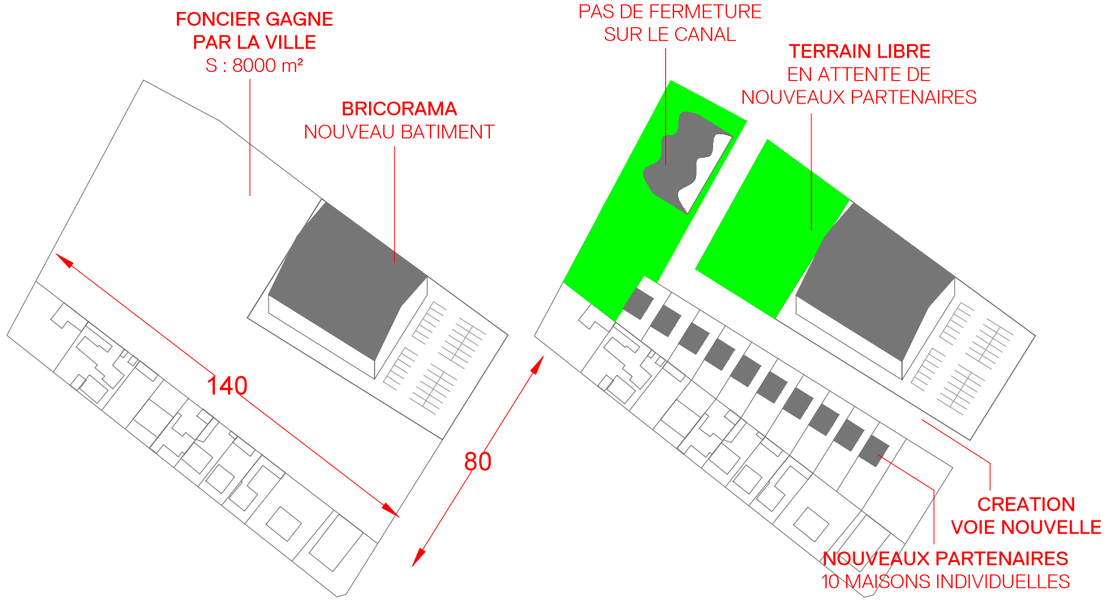
BONDY (FR)

RENFORCER LE BIEN PUBLIC

STRENGHTEN THE PUBLIC DOMAIN

Le Canal de l'Ourcq est un bien public. Les parcelles qui le longent ne sont pas comme toutes les autres. Elles doivent promouvoir des accès faciles à celui-ci, contenir des équipements publics, éviter les clôtures qui sont déjà très visibles ici. Pour cet îlot, un espace se libère pour un équipement futur, alors que du logement se développe au centre.

The Canal de l'Ourcq is a public domain. The plots located along it are not the same as other ones. They must allow easy access to the canal, welcoming new public equipments, rejecting fences which are already really visible. On that plot, an area could be destinated to an equipment, whereas housing building could be located in the center.

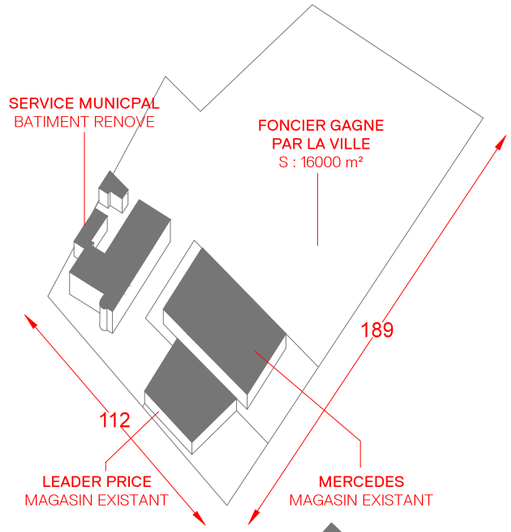


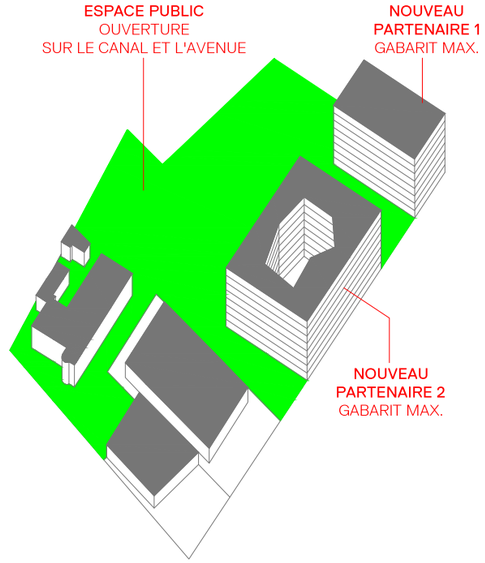
DECLENCHER, PUIS OBSERVER

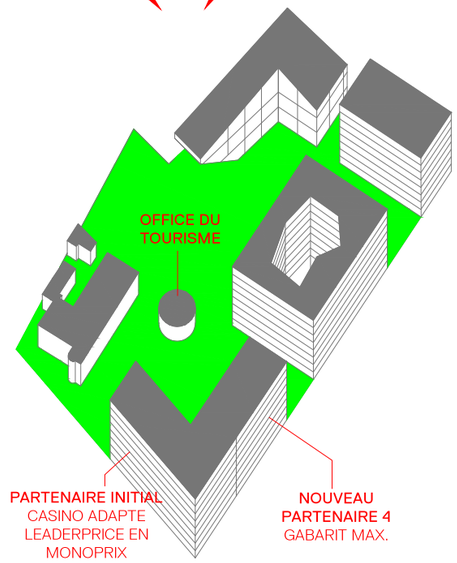
TRIGGER, THEN OBSERVE

Commencer par rendre l'îlot central traversant, de l'avenue au canal, et le rendre accessible au public peut produire des effets inattendus. En 1994, Manuel de Solar Morales rend accessible au public le toit de la base sous-marine de Saint-Nazaire, par l'addition d'une passerelle. Ce sera finalement le point de départ d'une transformation progressive du bunker.

Starting the project by opening the central block, from the avenue to the canal, and make it public, can produce unexpected effects. In 1994, Manuel de Solar Morales made public the roof of the busbmarine base of Saint-Nazaire, by adding a footbridge. This action will finally be the starting point of progressive whole transformation of the bunker.





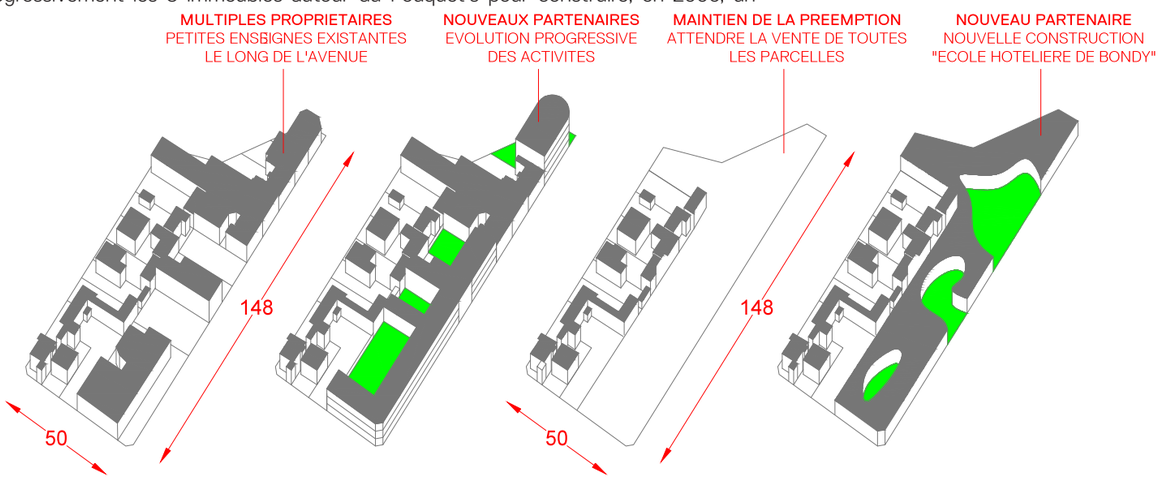


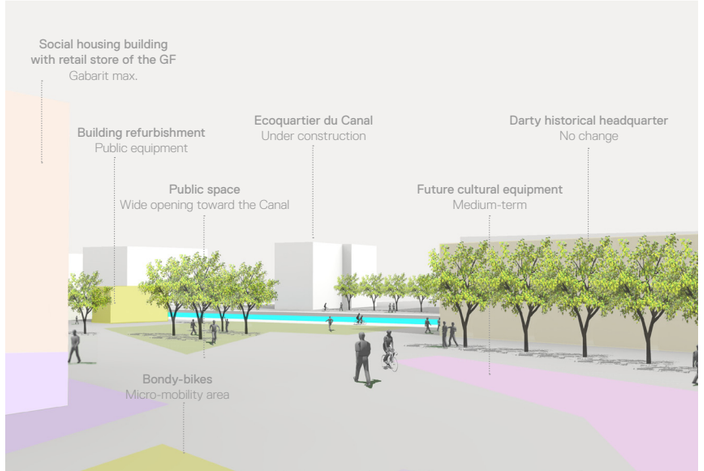
EVALUER DES STRATEGIES ALTERNATIVES

EVALUATE ALTERNATIVES

Sur cette série de petites parcelles de l'avenue Gallieni, deux stratégies au moins doivent être débattues : le remplacement des activités au fil des parcelles libérées, ou poursuivre la veille foncière (voire accompagner la relocalisation des propriétaires existants), pour envisager un nouvel équipement. Cette deuxième stratégie a été celle du groupe privé Barrière, qui racheta progressivement les 8 immeubles autour du Fouquet's pour construire, en 2006, un nouvel hôtel sur les Champs Elysées....

On this strip composed of small plots located on the Avenue Gallieni, at least two strategies should be discussed : replacing the plots as soon as they are saleable or pursuie the preemption (and even help the retail stores to move), to design a new equipment. This strategy was employed by the private company Barrière, who bought progressively 8 buildings around the Fouquet's to build, in 2006, a new hotel on the Champs Elysées....





Transformation progressive, en espace public ouvert sur le canal, des anciennes emprises Darty, après négociation et réorganisation de l'enseigne. *Progressive transformation, into a public space opened toward the canal, of the former property of Darty, after négociation and reorganization of the brand.*