

Tunisie : «Central Park» réveille l'avenue Jean Jaurès

Par [Moncef MAHROUG](#)

Ayant fait son apprentissage avec la construction du premier parking à étages, sis rue de Turquie, [Tunisie Park Services](#) a mieux tiré son épingle du jeu dans la réalisation du second, doté, lui, d'un centre commercial ouvert depuis près d'un mois.



- Le 17 décembre 2009 est une date à marquer d'une pierre blanche dans l'histoire de Tunis en général et de l'avenue Jean Jaurès en particulier. Ce jour-là, cette artère secondaire de la capitale, jusque-là somnolente, a pris un nouveau visage avec l'inauguration de «Central Park», le deuxième parking à étages de Tunis-Centre, développé par «Tunisie Park Services» (T.P.S.), une entreprise du groupe Bayahi dirigée par [Taieb Bayahi](#). «Depuis que nous avons ouvert, l'activité commerciale environnante est bien plus soutenue, et ce

pour le bénéfice au moins de tout le voisinage», se félicite le président-directeur général du premier concessionnaire de parkings en Tunisie.

En effet, et à l'inverse du premier parking, entré en service il y a deux ans et demi, rue de Turquie, près du ministère de l'Intérieur, et dont la partie commerciale n'a pas encore été réalisée, celui de l'avenue Jean Jaurès - construit par l'entreprise Bredero, et dessiné par l'architecte Amira Nouira et le décorateur Rached Triki ainsi qu'avec le concours de plusieurs spécialistes étrangers en matière d'architecture de centres commerciaux, offre aux Tunisois depuis le premier jour un espace commercial de 6.000 m² sur trois étages.

Mais «Central Park», c'est aussi un parking de 730 places sur cinq niveaux (4 étages couverts + une terrasse) soit 25.000 m² dont 20.000 m² couverts.

Tunisie Park Services a fait le choix de surseoir à la partie commerciale de «Park Avenue» (parking Chraïbi, rue de Turquie) et de réaliser celui de «Central Park» pour une question de concept.

«Il nous a paru qu'un concept de centre commercial généraliste, c'est-à-dire un supermarché alimentaire en tant que locomotive, un ensemble de boutiques de prêt à porter et un Food Court allait de soi, ce qui manquait cruellement en centre-ville», précise M. Bayahi. Le PDG de TPS ajoute que «fort de cette expérience, on pourra maintenant beaucoup mieux appréhender le concept commercial de «Park Avenue» (Chraïbi, Turquie) dans les semaines à venir».

Début janvier, près de la moitié des 40 boutiques (dont en particulier un supermarché «Monoprix» au rez-de-chaussée) était opérationnelle et les autres le seraient «d'ici fin janvier», assure Taïeb Bayahi.

L'éclairage et la sécurité y sont mieux assurés, avec notamment une trentaine d'agents patrouillant dans les couloirs du parking et du centre commercial. «Tunisie Park Services» s'est souciee «d'améliorer tout ce qui a été moins bien fait» lors de la première expérience, explique notre interlocuteur.

Une fois les deux chantiers achevés –notamment avec la réalisation de l'espace commercial du premier parking, la société y aura investi près de 40 millions de dinars. Un investissement conséquent qu'elle s'efforcera de rentabiliser, d'autant qu'elle va devoir, en plus, conformément à la concession de 37 ans, payer à la Municipalité de Tunis une redevance pouvant aller jusqu'à 30% du CA.

Or, à 400 millimes de l'heure, prix fixé en accord avec la ville de Tunis, contre 2,5 à 3 euros, c'est-à-dire 5 à 6 dinars tunisiens en Europe, «soient dix fois plus qu'en Tunisie», souligne le patron de T.P.S., «le prix de la place de parking ne permet pas à lui seul d'amortir les charges d'exploitation, les amortissements, les frais financiers et le remboursement de la dette. Quant au bénéfice, on en est encore loin».

Aussi, Tunisie Park Services table-t-elle sur les rentrées de la location des commerces pour équilibrer ses comptes dans un premier temps et gagner de l'argent par la suite.

En attendant, Taïeb Bayahi tire deux motifs de satisfaction de cette expérience. D'abord, elle a permis au groupe Bayahi d'apprendre un nouveau métier, les concessions en général et celle des parkings en particulier, et, ensuite, de contribuer à rendre plus vivant l'hyper-centre de Tunis.