

## **Les Docks de Marseille : grandeur, décadence et renouveau**

Au début des années 1800, Marseille est l'un des tout premiers ports du monde. Près de 4.000 bateaux, venus des quatre coins du *globe*, y chargent ou y déchargent chaque année leurs marchandises.

Pourtant, faute de place dans le port du Lacydon, les navires sont contraints de s'amarrer perpendiculairement au quai et le travail de chargement ou de déchargement demande, soit de franchir les ponts des autres bateaux, soit d'utiliser de petits chalands qui ne peuvent transporter qu'une quantité limitée de caisses ou de ballots, obligeant à d'innombrables voyages et à des transbordements sans fin.

Longtemps, les négociants marseillais, qui tirent d'importants revenus de la location de leurs entrepôts, freineront toutes les initiatives pour agrandir le port, malgré l'apparition des navires à vapeur qui augmentent encore le trafic.

### **Onze hectares de terrain**

Il faut attendre 1853 pour que la Ville, enfin, se décide à installer des Docks sur des terrains cédés par l'Etat dont elle confiera la concession à une société privée.

Elle choisit l'entreprise fondée par un jeune Polytechnicien ambitieux, Paulin Talabot, qui, avec son frère Jules, s'était vu attribuer quelques années plus tôt la réalisation et l'exploitation d'une ligne de chemin de fer reliant Alais, dans le Gard, à Beaucaire puis à Avignon. Cette compagnie deviendra le fameux PLM, Paris-Lyon-Méditerranée.

Pour Paulin Talabot, la réussite de sa compagnie qui contrôle tout le trafic vers Marseille, devenue la porte de la Méditerranée et de l'Afrique, passe par la construction de Docks dans la cité phocéenne. Il a compris, avant tout le monde, qu'un port moderne, c'est avant tout un lieu de transit entre un quai de bateau et un quai de gare.

Ceux qu'il fera édifier, pas à la Joliette, trop petite, mais au Lazaret, où il pourra stocker 150 000 tonnes de marchandises, seront conformes aux exigences d'une économie nouvelle et permettront à Marseille d'offrir aux navires des conditions d'accueil idéales. Ils regrouperont toutes les fonctions nécessaires à l'importation et à l'exportation de marchandises : entrepôts de stockage, bureaux pour les douanes et les compagnies d'import-export, matériels de manutention, postes de gardiennage et de surveillance incendie. Les bateaux pourront désormais accoster le long des quais, être rapidement déchargés à l'aide de grues hydrauliques et leurs cargaisons mises à l'abri dans des entrepôts bâtis sur ou en retrait des quais. Et surtout, des rails de chemin de fer pénétreront au cœur des Docks pour les relier ensuite à la ligne vers Lyon et Paris.

---

### **Contacts Presse**

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Caroline Rannaud- 01 41 05 02 02**

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

La toute nouvelle Compagnie des Docks et Entrepôts de Marseille, qui arrache une concession de 99 ans – Talabot a de solides relations à Paris, ce que les Marseillais ne lui pardonneront jamais - entame la construction du Grand Entrepôt en 1858. Les travaux, confiés au jeune architecte Gustave Desplaces, Polytechnicien lui aussi, durent 10 ans. Ils constituent la réalisation marseillaise du Second Empire la plus moderne et la plus coûteuse après la cathédrale de la Nouvelle Major et la Préfecture.

## **80.000 m<sup>2</sup> de planchers sur six niveaux**

Conçu sur le modèle des docks St Katharine de Londres, le bâtiment, long de 365 mètres, est composé d'un Hôtel de Direction et de quatre corps de bâtiment comprenant chacun une cours. Les quatre sections ne correspondent pas entre elles. Il offre 80.000 m<sup>2</sup> de planchers sur six niveaux, entièrement construits en pierre – pas de bois dans les Docks, par peur du feu - avec des charpentes métalliques et des poteaux de fonte hauts de 36 m pour soutenir les voûtes. Vingt élévateurs hydrauliques montent et descendent les marchandises et une quarantaine de grues sont implantées sur les quais. Les môles où accostent les bateaux sont éloignés du Grand Entrepôt d'une centaine de mètres. Sur cet espace s'agglomèrent d'autres entrepôts, plus petits, et une ligne de boutiques où l'on vend tout et n'importe quoi.

Les Docks fonctionnent à plein régime. Ville dans la ville, cernés de grilles et gardés jour et nuit, ils emploient 6.000 personnes et donnent du travail aux nombreuses entreprises qui se sont installées à proximité.

La Seconde Guerre mondiale marque, pour eux, le début de la fin. La concurrence de l'avion, la décolonisation et la délocalisation (déjà !) des grandes entreprises importatrices réduisent considérablement leur activité.

En 1955, l'EMGP (Entrepôts et magasins généraux de Paris) qui deviendra par la suite une filiale de la Caisse des dépôts et consignations, absorbe la Compagnie des Docks et Entrepôts de Marseille. Elle utilise son investissement pour y faire de l'entreposage de papiers et de blé, et plus tard du frigorifique... et des bureaux, mais peine à le rentabiliser. En 1991, l'EMGP cède son bien à la Sari, une filiale de la Compagnie des eaux, alors dirigée par le grand promoteur de La Défense, Christian Pellerin.

Plusieurs projets de réhabilitation visant à transformer les entrepôts en bureaux voient le jour. C'est un architecte marseillais de 35 ans, quasi inconnu, Eric Castaldi, qui l'emporte contre les grands noms de l'architecture. Il conserve les voûtes en brique à chaque étage et les cours intérieures mais fait percer une grande rue centrale, agrandit les fenêtres et remplace par des verrières une partie des toits, désormais appelées atriums. La lumière pénètre enfin dans les bâtiments.

## **Contacts Presse**

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Caroline Rannaud- 01 41 05 02 02**

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

Ayant perdu leur vocation industrielle, les Docks abritent aujourd'hui des sièges de sociétés privées, de services publics, administratifs et culturels, dont l'Etablissement public Euroméditerranée. Au total, 220 entreprises, employant plus de 3 000 personnes dans toutes les fonctions du tertiaire supérieur, sont implantées sur un site réhabilité de manière exemplaire. Les Docks et Entrepôts ont marqué, au XIX<sup>ème</sup> siècle, le formidable renouveau de la cité phocéenne. Cent cinquante ans plus tard, ils sont au coeur du nouveau Marseille. Symboliques. Indestructibles. Incontournables.

#### **Contacts Presse**

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Caroline Rannaud- 01 41 05 02 02**

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

## **JPMorgan Asset Management et Constructa Asset Management travaillent ensemble pour l'avenir des docks:**

En décembre 2007, JPMorgan Asset Management acquiert la majeure partie de l'immeuble des Docks de Marseille pour le compte d'un de ses fonds sous gestion. Cette transaction a été réalisée en partenariat avec Constructa Asset Management, qui a par ailleurs été retenu comme asset manager du bâtiment.

Marc Piétri, président de Constructa, et Philippe Couturier, président de Constructa Asset Management, ont défini, conjointement avec les responsables de JPMorgan Asset Management, un plan d'aménagement et de développement sur les années à venir.

*« Les Docks de Marseille ont prouvé, tout au long de leur histoire, leur capacité à se réinventer sans cesse, déclare Philippe Couturier. Le rachat de la majeure partie de cet immeuble mythique a coïncidé avec le moment où le projet Euroméditerranée démarrait une nouvelle phase de son développement. C'est donc une chance extraordinaire pour ce centre d'affaires de 80.000 m<sup>2</sup>, sans équivalent en Europe, de rebondir dans un Marseille en pleine mutation. »*

JPMorgan Asset Management et Constructa ont déjà commencé à mettre en œuvre leur plan de développement axé autour de 3 idées fortes :

### **Faire des docks le cœur d'Euroméditerranée**

Bien que les Docks, réhabilités par Eric Castaldi, aient vu leur architecture mise en valeur, ceux-ci restent toute fois centrés sur eux-mêmes. Le projet de JPMorgan Asset Management et de Constructa est d'ouvrir le bâtiment sur la ville afin qu'il devienne, davantage encore, le « cœur battant » d'Euroméditerranée, et le point de toutes les convergences. JPMorgan Asset Management et Constructa étudient ainsi plusieurs projets de refonte des accès de l'immeuble pour en faciliter l'entrée, de modification des signalétiques internes et externes, de mise en place de nouveaux moyens de communication (site internet, plaquettes...). La nuit, un habillage de lumière est également étudié afin de mettre en valeur la beauté des façades et signaler l'immeuble au loin.

### **Projeter les docks dans le XXI<sup>e</sup> siècle**

Les Docks doivent se transformer pour devenir un immeuble « up to date » qui offrira à ses utilisateurs et à ses visiteurs des services de qualité et de standing. L'aménagement d'un véritable « business center », avec salles de réunion, salles de visioconférence et auditorium, est ainsi à l'étude. Les différents audits techniques de l'immeuble conduits par Constructa vont permettre par ailleurs d'optimiser les consommations d'énergie ainsi que d'engager un programme de travaux ambitieux destiné à élever le niveau de confort des occupants actuels et futurs. Prestations d'entretien, installations techniques (chauffage, climatisation...), performance énergétique, communications, décoration... rien ne sera oublié. d'études pour un aménagement commercial...

---

### **Contacts Presse**

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Caroline Rannaud- 01 41 05 02 02**

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

### **Donner vie aux Docks 24 heures sur 24, 7 jours sur 7**

Les Docks sont d'abord un centre d'affaires mais ils ne doivent pas se cantonner à cette appellation. Aujourd'hui, leurs portes se ferment la nuit et le week-end. L'idée de Constructa est de faire vivre les Docks 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, par l'installation de magasins et de boutiques, de restaurants festifs, d'espaces de remise en forme, de salles de sport...

En utilisant les rez-de-chaussée bien sûr, mais aussi les caves au cachet extraordinaire qui ont été oubliées lors la réhabilitation. Absolument magnifiques, elles font actuellement l'objet

...

### **Contacts Presse**

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Caroline Rannaud- 01 41 05 02 02**

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com



## **Constructa Asset Management : première société d'asset management française pour le compte de tiers**

Constructa Asset Management (CAM) est une filiale du groupe Constructa, présidé par Marc Pietri.

Prenant en charge l'asset, le property et le corporate management, la société gère près de 5 Md€ d'actifs : 3 milliards pour le property et 2 milliards pour l'asset management.

Elle assure le property pour 110 actifs, dont plusieurs tours à La Défense.

Avec 280 M€ de loyers collectés correspondant à 1,2 million de m<sup>2</sup> (bureaux et entrepôts), CAM est aujourd'hui la première société d'asset management française pour le compte de tiers.

La société est aujourd'hui très présente à Marseille où elle a accompagné JP Morgan dans l'opération d'acquisition des Docks de Marseille auprès de Catalyst Capital, représentant 66.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces. Pour suivre cette affaire au plus près, CAM a installé un bureau dans la cité phocéenne.

*« Marseille connaît une mutation fantastique, déclare Philippe Couturier président de CAM. Nous contribuons au développement de la ville en créant la nouvelle Skyline. Notre projet, à l'intérieur de la Zac d'Euroméditerranée, comprend la construction de quatre bâtiments emblématiques représentant au total 90.000 m<sup>2</sup> et 1.000 parkings, soit deux immeubles de logements de grande hauteur et deux autres de bureaux, dont une tour. »*

CAM s'est fixé un objectif de six milliards d'actifs gérés à fin 2008. La société prévoit, pour 2008, une fourchette d'investissement entre 500 millions et un 1 milliard d'euros. La société collabore avec plusieurs fonds allemands et américains et entretient des relations étroites avec des investisseurs irlandais et australiens.

CAM assure à ses clients un éventail complet de services immobiliers sur mesure :

- constitution de patrimoine ;
- ingénierie financière et fiscale ;
- administration dynamique des immeubles ;
- gestion des travaux ;
- arbitrages.

### **Contacts Presse**

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Caroline Rannaud- 01 41 05 02 02**

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

CAM propose aux propriétaires qui lui confient la gestion et la valorisation de leurs biens immobiliers un accès Internet sécurisé qui leur donne la possibilité d'accéder en temps réel à toutes les informations concernant leurs actifs :

- reportings comptables ;
- plans de valorisation ;
- fiches immeuble (descriptif, plan d'accès, photos, ...) ;
- fiches locataires (qui sont-ils, que font-ils)

Ils ont également accès à un outil de simulation qui leur permet de constater l'effet, sur les performances de leur actif, des évolutions du marché par exemple.

Les locataires ont, quant à eux, accès aux informations concernant la gestion de leur locaux.

## **Contacts Presse**

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Caroline Rannaud- 01 41 05 02 02**

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com



## CONSTRUCTA, un groupe national et international

Créé en 1965 et présidé par Marc Pietri, Constructa est un groupe immobilier national et international implanté en France, en Suisse et aux Etats-Unis. Constructa France a réalisé un montant d'honoraires de prestation de services, en 2007, de 29 millions d'euros et un chiffre d'affaires de 400 millions d'euros.

Comptant 200 collaborateurs répartis sur cinq sites, Constructa France est organisé en 3 filiales opérationnelles distinctes :

**Constructa Promotion** réalise des opérations de promotion immobilière de logements en Île de France et en région. En marge de cette activité traditionnelle, la société intervient dans des grands projets nécessitant des expertises en bureaux et en hôtellerie, notamment au cœur de Marseille où la filiale développe 200 000 m<sup>2</sup>, dont le plus gros projet privé SAS Suède - 90 000 m<sup>2</sup>.

**Constructa Vente** commercialise des logements neufs ou rénovés grâce à une équipe de 70 collaborateurs implantés dans 5 régions. En parallèle de cette activité historique, Constructa Vente propose un service d'étude à la disposition des collectivités locales. Elle est dotée, enfin, d'un service d'intermédiation tourné vers les investisseurs institutionnels.

**Constructa Asset Management** gère plus de 5 milliards d'euros d'actifs immobiliers pour le compte de tiers et collecte 300 millions d'euros de loyers annuels. La filiale, grâce à une expertise très diversifiée (financière, fiscale et technique) peut proposer une offre de service sur mesure, de l'acquisition à la cession d'un actif ou d'un portefeuille immobilier.

Constructa, c'est aussi :

**Propria**, marque créée avec Morgan Stanley, dont l'objectif est la réalisation de logements de qualité à destination des primo-accédants à revenus modestes ou moyens

**Constructa U.S** : présent aux États-unis, depuis plus de 20 ans, le groupe a réalisé de multiples opérations d'une valeur globale de \$1,65 milliard. Parmi les plus prestigieuses: Cocowalk, à Miami, centre commercial à ciel ouvert, les Sofitel de Chicago, New York, Philadelphie et Washington D.C., l'immeuble de South Miami Beach dessiné par Michael Graves 1500 Ocean Drive, la réhabilitation du New Museum Building sur Broadway à Soho, NY. Enfin, Mary Brickell Village, centre urbain de toute nouvelle génération qui a ouvert ses portes en 2007 au cœur du Downtown Miami.

---

### Contacts Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Caroline Rannaud- 01 41 05 02 02**

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com