



Comment Corsalis débusque et commercialise des surfaces de logistique urbaine en centres-villes

DANIEL BICARD

| PUBLIÉ LE 02/09/2021

Rien, ou presque, n'est proposé aux professionnels de la distribution urbaine pour établir les ultimes maillons d'une logistique « du dernier quart d'heure » en centres-villes. Deux « ex Carrefour » de la filiale gérant le patrimoine immobilier industriel du groupe, font le pari d'identifier et équiper cette nouvelle classe d'actifs. Non plus sous le régime des donneurs d'ordres de « la grande logistique », mais, au contraire, en amont des besoins... inexprimés des divers opérateurs œuvrant à ce dernier maillage d'hyper proximité.



D'ici au premier trimestre 2022, Corsalis aura transformé les 4 500 m² d'anciens sites industriels de la "Manufacture de Reuilly" (12^e arrondissement de Paris) en cellules « polyvalentes, modulables et réversibles » mises à disposition des professionnels de la distribution urbaine intéressés.

Si le métier de la toute jeune société **Corsalis**, **créée en février 2020**, tient dans la quête de mètres carrés disponibles dans les trames urbaines, ce n'est pas pour y créer des « *surfaces de vente* ». Du moins pas des magasins ou des boutiques dans leur acception d'ultimes maillons marchands. Il y a bien longtemps, en effet, que le sport de la « *course au mètre carré commercial* » auquel se livraient, jusqu'au tournant des années 2010, les foncières immobilières est tombée en désuétude. La machine à créer des surfaces de ventes, déjà bien grippée, a atteint **son niveau productif le plus bas en 2020**. Sur fond d'équipement commercial hexagonal mature, de crise exacerbée par le Covid-19 et de concurrence des autres formes de commerce. Dans

un tel contexte, Corsalis se donne pour mission d'exploiter et rentabiliser du mètre carré urbain, certes, mais... autrement. Comment ? « *En mettant à disposition, auprès des **professionnels de la distribution urbaine, des solutions immobilières** leur permettant de développer de manière soutenable des **surfaces productives, notamment logistiques, en centres-villes*** », répond **Rémi Goleger, co-créateur de Corsalis, avec Fabio Coppo.**

Pour déconditionner, éclater, reconditionner, ventiler des marchandises.

Corsalis cherche donc dans les centres-villes ou les proches périphéries, selon la taille des agglomérations, de quoi établir des relais de distribution «***robustes, agiles, réversibles, évolutifs, mutualisables*** ». «*On parle beaucoup de logistique du dernier kilomètre, partant des entrepôts, mais qui s'arrête à l'extérieur des villes,* continue **Rémi Goleger.** *Nous cherchons à redévelopper des espaces en capacité d'accueillir des véhicules de livraisons propres pour **déconditionner, éclater, reconditionner...*** “*ventiler*” des marchandises. *Et finalement satisfaire les impératifs d'une **logistique du dernier quart d'heure** qui se doit d'être exemplaire, avec des modes de **transports doux, en hyper-proximité des clients finaux*** ». Que recherche donc Corsalis ? Des locaux désaffectés de **quelques centaines à quelques milliers de mètres carrés** ayant préalablement hébergé des activités tertiaires, commerciales, culturelles, artisanales... Outre leur vocation de dernier relais logistique, les locaux sélectionnés par Corsalis peuvent également héberger des **activités semi-productives** telles que petites transformations de produits, préparations de commandes ou de paniers en amont des livraisons. Quant aux preneurs de ces surfaces, se peuvent être, indistinctement, tous les **opérateurs du retail et des marques**, qui appartiennent à l'alimentaire, au prêt-à-porter, et autres secteurs des produits de **grande consommation.**

Reconversion et réappropriation d'anciennes surfaces existantes

Mais les locaux peuvent aussi convenir aux nécessités d'**acteurs de la logistique, des livraisons ou messageries**. De plus « *tous nos sites étant conçus pour être **divisibles et modulables**, ils peuvent être simultanément investis par **plusieurs opérateurs**, au bénéfice de réelles opportunités de synergies opérationnelles* ». Dans tous les cas, il est primordial que ces surfaces soient aptes à recevoir des activités « *rendues quasiment **invisibles et inaudibles** dans leur entourage immédiat, concernant notamment l'accueil de véhicules* ». Du reste, les promoteurs de Corsalis voient dans leur démarche une approche « *d'**écosystème citoyen**, car il contribue à la **réduction des nuisances** inéluctablement liées aux divers flux de marchandises en optant, dans leur ultime maillage, pour les solutions les moins nuisibles pour les villes. Qui reposent à **plus de 90%** **sur la reconversion et la réappropriation d'anciennes surfaces existantes** ».*

Ni CDAC, ni déclaration ERP, ni réglementation ICPE

Autre critère non négligeable de cette activité immobilière “alternative” elle n’exige pas la présentation de dossiers en **CDAC (Commission Départementale d’Aménagement Commercial)**, de déclaration comme **ERP (Etablissements recevant du public)** et n’est pas non plus assujettie à la réglementation **ICPE (Installations classées protection de l’environnement)**.

Le maillon manquant entre immobilier logistique classique et immobilier commercial

Fabio Coppo et Rémi Goleger ont en commun d’être tous les deux des «**ex Carrefour** ». L’un et l’autre affectés, entre **2016 et 2020**, à la filiale du groupe **Cargo Property**, gérant le **patrimoine immobilier industriel** de Carrefour constitué d’entrepôts et de quelques usines. Le premier comme directeur de Cargo Property et le second en charge des opérations et du développement. *«Nous avons contribué au plan de transformation de la Supply chain de Carrefour France et au redéploiement massif de son réseau d’entrepôts en conduisant le développement d’un portefeuille de locaux logistiques, cédé au groupe Argan en 2019. C’est de là et de la **thématique de la livraison du client final dans le retail** qu’est née notre réflexion sur les livraisons des centres-villes. Historiquement l’immobilier logistique a toujours été l’expression du **besoin d’un donneur d’ordre**. Autrement dit, c’est souvent le **futur utilisateur d’un** entrepôt qui commande et promeut son propre projet. Ce qui peut être tenu comme une forme “d’anomalie” faisant dépendre tout projet du préalable d’une demande de son utilisateur. Contrairement à la logique des **opérateurs immobiliers commerciaux** comme Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre ou **Hammerson** qui conçoivent leurs centres sans attendre une expression de besoin de leurs futurs preneurs. Or, la particularité de l’immobilier logistique urbain*

*auquel nous nous intéressons aujourd'hui est que ses utilisateurs potentiels, dans un **marché nouveau et sans réelles références** ont du mal à appréhender **l'environnement contraint** de l'immobilier en ville pour exprimer des besoins compatibles avec leurs process. Notre **Eureka** était trouvé ! Puisque le secteur est historiquement peu habitué à offrir des solutions prêtes à l'emploi sans demande prédéfinie, c'est nous qui allons devenir **force de proposition** ! En concevant et proposant au **marché des solutions immobilières optimisées en amont de toute expression de besoins**. Nous créons finalement **le maillon manquant entre immobilier logistique classique et immobilier commercial** ».*

Projets parisiens, romains, milanais et turinois

Ce qui fait de Corsalis le fruit d'une époque où l'essor de la proximité, exacerbé par les contraintes de la crise Covid-19, a plus que jamais accru les flux de marchandises au cœur même des villes. Corsalis prévoit de se développer en **France, Italie et Espagne** d'ici à la fin de l'année. « **Paris évidemment, de même que les 15 premières grandes agglomérations françaises** - parmi lesquelles *Lyon, Marseille, Lille, Nantes, Angers ou Montpellier* - sont nos premières cités d'investigation, annonce Rémi Goleger. **De même pour les cinq premières grandes villes d'Italie** ». Une dizaine de projets sont déjà en cours dans l'Hexagone, dont deux à Paris. Et cinq autres dans Rome, Milan et Turin.

Au cœur des 12^e et 18^e arrondissements de Paris

Le premier projet dévoilé par Corsalis est la **Manufacture de Reuilly** sise dans le **12^e arrondissement de Paris**. Soient les **4 500 m²** d'un ancien site de la Sernam ayant déjà eu plusieurs vies industrielles, dont la dernière comme local de click & collect pour **Conforama**. De vastes travaux sont en cours pour transformer ses surfaces en cellules

polyvalentes, modulables et réversibles. Pour une livraison au cours du **premier trimestre 2022.** Le deuxième projet parisien, encore à l'étude, dit "**Carrière de Montmartre**" concerne la reconversion des **2 400 m²** d'une ancienne concession automobile, en pied d'immeuble et sous-sols de la **rue Ordener**, dans le **18e arrondissement.**

Fabio Coppo (à gauche) et Rémi Goleger, co-créateurs de Corsalis

