



IMMOBILIER

Corsalis, au cœur de la distribution urbaine

Par Charlotte COUSIN

Publié le 8 décembre 2022

La société Corsalis se trouve confrontée aux mêmes difficultés que l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier logistique mais fonde sa singularité sur sa spécificité : des projets pour la distribution urbaine essentiellement développés dans des bâtis existants.

La jeune entreprise [Corsalis](#) créée en février 2020 par Fabio Coppo et Rémi Goléger se présente comme une spécialiste de l'immobilier dédié à la logistique et à la distribution urbaine. À ce titre, la question de l'implantation demeure majeure pour la société qui possède une spécificité, celle de réaliser la majorité de ses opérations en blanc sur des bâtis déjà existants. « *Nous ne travaillons pas en étant mandatés par des utilisateurs finaux, nous pilotons et arbitrons nous-mêmes nos choix de locaux existants, concevons et mettons en œuvre les programmes de restructuration et les proposons au marché et aux utilisateurs* », décrit Rémi Goléger, directeur associé de Corsalis.

Dans ce cadre, la société est logée à la même enseigne que l'ensemble du secteur et le premier élément de complexité dans la mise en œuvre de ses projets demeure la rareté des bâtiments disponibles. Deuxième critère à prendre en compte : celui de

l'accessibilité routière. Un élément primordial qui valide ou non une installation : « *Sur des bâtiments de distribution urbaine, la question de l'accessibilité du local est binaire. Soit il dispose d'accès, est bien implanté et apporte les services attendus aux villes et aux utilisateurs locaux, soit il est mal desservi et dans ce cas, nous l'écarterons de nos analyses* », stipule-t-il. Troisième critère : celui du calendrier et de la rapidité d'exécution possible des projets, clé sur ce marché dicté par la vitesse.

Des projets de 600 à 4 500 m²

La conviction de Corsalis est de pouvoir mettre en œuvre des solutions exploitables dans des délais extrêmement courts (neuf à douze mois) en s'implantant au cœur des villes. La société travaille donc ses relations avec les collectivités : « *Cela se passe à deux échelons. Au jour le jour, lorsque nous souhaitons implanter un projet quelque part. Nous nous assurons en amont, en échangeant avec ses représentants, que celui-ci s'intègre bien dans les besoins de la ville. Mais également en trame de fond, avec l'ambition d'apporter un éclairage plus pédagogique en promouvant la distribution urbaine. Celle-ci est différente de la logistique du dernier kilomètre, car elle intègre une logique de maillage avec un découpage en nombreuses zones de chalandise desservies par de petits espaces de distribution urbaine* ». Les projets de Corsalis s'étendent ainsi de 600 à 4 500 m² généralement, à l'image de la [Manufacture de Reuilly](#), un immeuble historique dans le XII^e arrondissement de Paris ou encore de la [Filature de Saint-Quentin](#) venue reconverter un ancien bâtiment industriel à Lille.

Rentrer dans un système de critères

Alors que les récentes levées de bouclier contre les [dark stores](#) interrogent sur la place de la logistique en ville, Rémi Goléger entrevoit qu'à l'avenir, il s'agira de bien distinguer la logistique classique et la distribution urbaine. Mais selon lui, les nouveaux projets immobiliers devront être complètement intégrés au paysage urbain des centres-villes pour assouvir leurs ambitions d'apaisement des quartiers. « *Les PLU définissent où les entrepôts sont interdits. Pour faciliter l'installation de ces sites, il serait utile que les collectivités, en concertation avec des opérateurs immobiliers et des exploitants, rédigent un document d'analyse intégrant différents critères comme l'accessibilité, la surface dédiée, l'insertion du bâti, la RSE... Ce texte établirait qu'à condition de respecter ces critères, ce type d'espace de distribution urbaine serait plutôt, par défaut, autorisé* », propose-t-il.