



LNP

Les Nouvelles Publications
économiques & juridiques

Vendredi 26 mars 2021 / prix : 1,50 euro N°10149

Numéro spécial

L'IMMOBILIER À L'ÉPREUVE DE LA CRISE

arapl
provence & var

COTISATION ANNUELLE	BNC BIC
Individuel ... 169 € TTC/an	
Société ... 388 € TTC/an	
Micro ... 36 € TTC/an	



Immobilier
« Tout pas »

ENTRETIEN

Selon le constat d'Antoine Viallet, l'avenir du marché toulonnais de l'immobilier d'entreprise se dessine favorablement.

P.04



FOCUS

L'immobilier entre résistance et résilience.

P.16



ENTREPRENDRE

Un logement en viager social intergénérationnel a été signé pour la première fois.

P.10



PAROLE D'EXPERT

« Hyperconnectivité » : l'attractivité d'Aix-Marseille Provence ?

P.30



ENTREPRENDRE

Citimotion déploie son expertise sur la chaîne immobilière.

P.12



EDITÉ PAR LA S.A.S. « LES PUBLICATIONS COMMERCIALES »

32, cours Pierre-Puget | CS 20095 | 13281 Marseille | Cedex 06 | Tél. : 04 91 13 66 00

PDG et directeur de la publication : Elisabeth Thomas : 04 91 13 66 00 elisabeth.thomas@presses-legales.com | **Principal actionnaire :** TOUT LYON S.A.S. | **Directeur de la rédaction - Rédacteur en chef :** Frédéric Delmonte : 04 91 13 66 10 - frederic.delmonte@presses-legales.com | **Rédaction :** redaction@presses-legales.com | **Rédacteur en chef adjoint :** Serge Payrau : 04 91 13 66 31 - serge.payrau@presses-legales.com | **Journalistes :** William

Allaire - Jean-Christophe Barla - Martine Debette - Caroline Dupuy - Jean-Pierre Enaut | **Responsable des rubriques magazine :** Alexandra Zilbermann - alexandra.zilbermann@presses-legales.com | Karen Latour - karen.latour@presses-legales.com | **Annonces légales :** Bernadette Radduso : 04 91 13 66 00 b.radduso@presses-legales.com | **Publicité commerciale :** Sophie Magnan : 04 91 13 66 09 / 06 17 27 71 61 | **Relations clients :** Carole Figarella : 04 91 13 66 05 - carole.figarella@presses-legales.com | Stéphanie Laure : 04 91 13 66 20 stephanie.laure@presses-legales.com | **Formalités :** Marie-Ange Pappalardo et Clément Schockmel : 04 91 13 66 30 formalites@presses-legales.com | **Chargée de communication :** Stéphanie Laure : 04 91 13 66 20 - stephanie.laure@presses-legales.com | **Abonnements :** Chrystèle Liochon - 04 72 07 36 12 - abonnements@presses-legales.com | **Responsable studio / Fabrication :** 04 91 13 66 11 Sabine Guglielmetti | **Montage :** Martine Barnavon



HEBDOMADAIRE HABILITÉ À PUBLIER LES APPELS D'OFFRES, LES AVIS DE TRAVAUX, LES ANNONCES LÉGALES, LES VENTES AUX ENCHÈRES IMMOBILIÈRES SUR LE DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE.

COMMISSION PARITAIRE 0725 | 85972 | ISSN 1166 - 3294

LE SITE NOUVELLES PUBLICATIONS.COM EST RECONNU PAR LA CPPAP (COMMISSION PARITAIRE DES PUBLICATIONS ET AGENCES DE PRESSE), SERVICE DE PRESSE EN LIGNE D'INFORMATION POLITIQUE ET GÉNÉRALE, SOUS LE NUMÉRO 1124 W 94088 JUSQU'AU 11/2024.

PAR ARRÊTÉ DU 18 DÉCEMBRE 2019 MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU 21 DÉCEMBRE 2012 RELATIF AU TARIF ANNUEL ET AUX MODALITÉS DE PUBLICATION DES ANNONCES JUDICIAIRES ET LÉGALES, LE PRIX DE LA LIGNE EST FIXÉ À 4,07 € HT OU 1,78 € HT LE MM/COL POUR LE DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

-IMPRESSION : ROP - 83490 LE MUY -



ABONNEMENT 1 AN : 55 EUROS



Citimotion sans co dans le complexe

Jeune opérateur né à Aix-en-Provence en 2015, Citimotion déploie son expertise sur de nombreux maillons de la chaîne immobilière : promotion, conseil, Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), maîtrise d'ouvrage déléguée... Des activités qui ont pour dénominateur commun la gestion de la complexité.



L'équipe des trois associés de Citimotion : de gauche à droite, Jérôme Dentz, Géraldine Martin et Frédéric Musso.

L'immobilier est par essence le creuset du prototypage. A chaque programme, son contexte, son environnement et sa demande... dans une conjoncture en perpétuelle évolution. Cet alliage forge les stratégies des opérateurs. Dans cet univers ultra concurrentiel, les grandes majors imposent des démarches industrialisées à même de réduire les aléas et les coûts. Des logiques standardisées qui cadrent parfois mal avec les nouveaux enjeux de la ville durable contemporaine en quête de frugalité foncière et de renouvellement urbain.

Derrière ces grands boulevards où s'affichent les grandes enseignes de la promotion privée, certains se fraient un chemin dans les interstices : friches, dents creuses, centres anciens, zones en déshérence... proposant une offre sur mesure en phase avec une demande micro locale. Cette démarche qui mêle artisanat et industrie constitue l'ADN

de Citimotion, jeune entreprise aixoise mise en orbite en 2015 par Jérôme Dentz, un « pro » de l'immobilier passé par Poste Immo et Vinci Immobilier.

Renouvellement urbain dans le centre ancien de La Ciotat

Avec Géraldine Musso et Frédéric Martin, ses deux associés qui l'ont rejoint en 2018 et 2019, cet ingénieur bâtiment mesure le chemin parcouru en moins de cinq ans. « Avec la livraison de notre première opération de logements dans le centre ancien de La Ciotat fin 2020, on atteint une forme de maturité dans notre développement », se réjouit-il. Le projet ciotaden, développé en partenariat avec Nexity Partners et l'appui financier de la Cepac, incarne le positionnement particulier de Citimotion : « Ce programme de 14 logements s'inscrit dans le centre ancien de la commune classé en Périmètre de restauration immobilière (PRI). Il a vu le jour sur l'emprise d'un îlot insalubre en attente de requalification depuis des années », précise Jérôme Dentz.

Ce projet coche presque toutes les cases du savoir-faire de la jeune pousse : « On était sur le fil du rasoir. Dans une opération de taille moyenne insérée dans un contexte urbain dense avec de fortes contraintes patrimoniales. Il a fallu travailler à la petite cuillère dans ces ruelles difficiles d'accès. Impossible de placer une grue dans ce dédale. Le bâti comprenait des petites surfaces dépourvues de stationnement. Enfin, la Ville souhaitait faire revenir des familles dans son cœur historique paupérisé sans pour autant tomber dans

Complexe

la gentrification. Difficile de faire plus complexe... », déroule le dirigeant.

« Bien peu pour les gros et bien trop gros pour les petits »

Dans ce dossier, l'opérateur a pu compter sur l'appui de la collectivité et de ses partenaires. « La Soleam*, titulaire de la concession d'aménagement du PRI, a livré le foncier libéré de ses constructions », précise le promoteur. Entre le dépôt du permis à l'automne 2017 et la livraison de l'ensemble fin 2020, trois années se sont écoulées. Une performance pour une telle opération. « Avec Nexity Partners, on a investi près d'un million d'euros dans les travaux, dont 400 000 euros pour le seul gros œuvre », déroule Jérôme Dentz. « C'est bien peu pour les gros et bien trop gros pour les petits », s'amuse-t-il. « On a réalisé 14 appartements du studio au 3 pièces (602 m² de surface de plancher), commercialisés dans une gamme de prix de 4 600 euros le mètre carré en moyenne », précise l'opérateur. Une offre qui a séduit une majorité de clients ciotadens, investisseurs comme candidats à l'accession.

Cette focale en mode zoom, Citimotion la braque désormais sur Euro-méditerranée. « On vient de lancer les travaux d'une petite opération de renouvellement urbain sur une dent creuse située rue Peyssonnel, au cœur du Parc Habité », indique Jérôme Dentz. Au programme : un ensemble de 15 logements en R+6 avec commerce en rez-de-chaussée inscrit dans la trame par haussmannienne de ce quartier de la zone arrière portuaire. Le projet, conçu par l'agence Oh!Som, est lui aussi développé en partenariat avec Nexity Partners. « Ce sera la première opération certifiée BDM** argent en phase conception », plastronne le promoteur. Le programme baptisé « Authenticity » suivra également les chemins écolos de « Smart

Avenir Energies », la démarche écoresponsable portée par GRDF et le Club immobilier Marseille-Provence (dont Jérôme Dentz assure la coprésidence). La commercialisation est déjà bien avancée avec neuf lots acquis sur plan par CDC Habitat. Les six autres appartements seront cédés en direct par Citimotion au prix moyen de 3 900 euros le mètre carré. Pour séduire les acquéreurs, le promoteur déploie une palette de services digitaux : « On a mis en place une plateforme dédiée où chaque client peut définir ses propres aménagements », explique Jérôme Dentz.

Objectif 100 logements par an

Citimotion prépare d'autres projets de renouvellement urbain dans l'aire métropolitaine marseillaise. L'opérateur a déposé des demandes de permis pour une deuxième opération de 12 logements en accession dans le centre ancien de La Ciotat et un ensemble de 18 logements dans le quartier Sainte-Anne à Marignane.

Le groupe aixois n'hésite pas à mettre le cap au nord. Il prépare un programme →

« Avec la livraison de notre première opération de logements dans le centre ancien de La Ciotat fin 2020, on atteint une forme de maturité dans notre développement », se réjouit Jérôme Dentz, fondateur de Citimotion.

Citimotion a livré 14 logements en centre ancien de La Ciotat, classé en Périmètre de restauration immobilière (PRI).



mixte mixant trois maisons de ville et deux appartements rénovés en lieu et place d'une friche située près de la place du Marché dans le centre de Saint-Germain-en-Laye, en région parisienne. Non loin de là, à Houilles, il planche sur un programme de 20 logements sur une dent creuse située près de la gare de cette commune du nord-ouest parisien. Avec cette montée en régime, le promoteur espère atteindre un rythme de production de 100 à 150 logements par an à partir de 2022. Pour tenir cette cadence, il va muscler son effectif : « on passera de sept à dix salariés à la fin de l'année 2021 », annonce son dirigeant. Pas question toutefois d'aller marcher sur les plates-bandes des poids lourds du secteur : « On ne vise pas le volume pour le volume. On n'ira pas sur les grands appels à projet objets de surenchères hors de notre portée. On compte rester sur la niche des projets à forte valeur ajoutée inséré dans la dentelle urbaine », avance le fondateur de Citimotion.

AMO pour la crème des promoteurs

En marge de cette activité de promoteur, l'équipe Citimotion déploie des missions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour le compte d'autres opérateurs immobiliers. Ce métier de conseil est porté

par une filiale - Citimotion Conseil - pilotée par Géraldine Martin et Jérôme Dentz. « On accompagne des opérateurs sur tout ou partie des opérations qu'ils développent, depuis le dossier de permis de construire, le montage des Dossiers de consultation des entreprises (DCE) et le suivi et la réception des travaux », égrène Géraldine Martin. Une mission qui s'apparente souvent à de la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le gratin de la promotion privée : Marignan, Cogedim, Ogic, Sogeprom, etc. « On a par exemple

« On accompagne des opérateurs sur tout ou partie des opérations qu'ils développent », égrène Géraldine Martin, qui pilote, avec Jérôme Dentz, la filiale Citimotion Conseil.

Avec le programme « Authenticity » sur Euroméditerranée, Citimotion va réaliser un ensemble de 15 logements en R+6 au cœur du Parc Habité.



REPÈRES

- > Création en 2015 à Aix.
- > Fondateur : Jérôme Dentz.
- > Associés : Jérôme Dentz, Frédéric Musso et Géraldine Martin.
- > Citimotion (promotion) et Citimotion Conseil (AMO).
- > Sept collaborateurs.
- > Chiffre d'affaires : 300 k€ d'honoraires en AMO et 1 M€ HT de travaux en promotion.



CHOCOLATIER CONFISEUR

Dromel Aîné

MAISON FONDÉE EN 1760

Pâques gourmandes

Comité d'entreprise

-10%
de remise

**UN LARGE CHOIX
DE CHOCOLATS
POUR OFFRIR
OU SE FAIRE PLAISIR**

**CHOCOLAT
GARANTI «PUR
BEURRE DE CACAO»**

**MOULAGE
ARTISANAL
ENTIÈREMENT
FAIT MAIN**

19, av. du Prado
13006 Marseille
Métro Castellane
04 91 80 08 08
www.dromel-aïne.com



Click & Collect

préparé les DCE de tous les programmes portés par Kaufman & Broad dans Marseille, soit plus d'une centaine de logements », ajoute la dirigeante.

Cette activité de conseil, le groupe aixois espère la déployer auprès des autres acteurs de la chaîne immobilière : utilisateurs, foncières, investisseurs...

« des structures dépourvues de fonction immobilière », indique Géraldine Martin. Citimotion a ainsi assuré une mission d'AMO pour le compte de Poste Immo et de la SNCF dans la réhabilitation de Triangle Saint-Charles, un écrin de 12 500 mètres carrés (dont 6 500 m² de bureaux) propriété des postiers situé rue de Crimée, près de la gare Saint-Charles. « On a piloté la réalisation du chantier qui s'est achevé au début 2021 », précise la dirigeante.

À Nice, Citimotion a accompagné Urban Renaissance dans le programme de reconversion de la gare du Sud en halle alimentaire (1 200 m²).

À Avignon, l'opérateur phocéen a épaulé Néolia (groupe 3F) en 2019 dans la réalisation d'un ensemble de 14 logements sociaux (960 m² de surface de plancher). Une démarche d'AMO que le groupe a reproduite avec le bailleur franc-comtois à Ceyreste sur un programme de 24 logements (1 432 m² de surface de plancher) qui sera livré au début du printemps.

13 000 m² de bureaux à Aix

Ce travail de conseil se déploie également sur le segment du tertiaire. Citimotion manage un important projet de bureaux au cœur de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Enfant, dernière extension du pôle d'activités d'Aix. Ce programme de cinq bâtiments (13 000 m² de surface de plancher) est porté par SMII***, un opérateur logistique qui se lance là dans l'aventure de la promotion de bureaux. « On a piloté la conception et le montage du permis jusqu'aux travaux », avance Géraldine Martin. Le chantier de la première tranche a démarré fin 2020. Deux bâtiments (7 000 m² au total) qui seront livrés au printemps 2022. Le permis de la seconde tranche (trois bâtiments) est en cours d'instruction.

William Allaire

willaire@wanadoo.fr

* Société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire métropolitaine.

** Bâtiments durables méditerranéens.

*** Société méridionale d'investissements industriels.