

La façade nord des Docks est habillée d'extraits de textes d'auteurs qui ont croisé, aimé ou simplement évoqué Marseille, comme Cicéron, Balzac ou Hemingway.



LES DOCKS DE MARSEILLE LARGUENT LES AMARRÉS

Les Docks, inaugurés dans les entrepôts du port de Marseille, se positionnent avant tout comme un lieu de vie... Volume et caractère : l'endroit est superbe ! Mais quel avenir ici pour le commerce ?

Si l'on s'en tient au seul centre-ville, Marseille, c'est déjà Grand Littoral rénové avec son Primark, le programme en cours du Prado, Les Voûtes de la Major et Les Terrasses du Port inaugurées l'an dernier. Juste en face de ces dernières et de leurs 61 000 m² abritant 190 boutiques, un site de plus veut pourtant se faire une place au soleil de la Méditerranée. Il s'appelle Les Docks.

LES DOCKS ONT FAIT LE PARI D'UN MIX DE RUPTURE POUR LEURS 65 MAGASINS DE 60 À 330 M² DONT LES LOYERS OSCILLERAIENT D'ENTRÉE DE JEU ENTRE 300 ET 600 €.

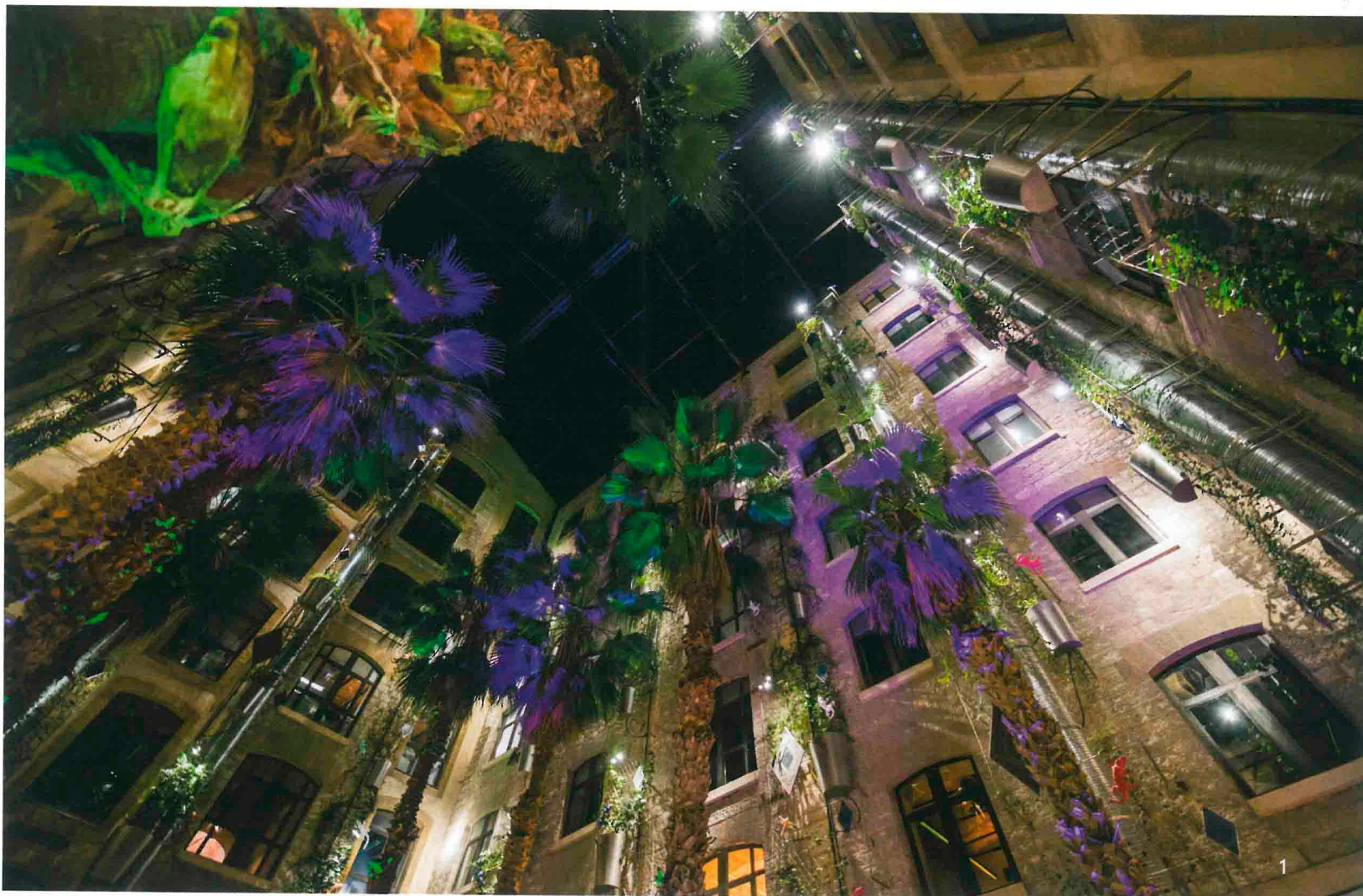
« Nous ne sommes pas concurrents, tout simplement complémentaires. Pour nous, il s'agit d'un seul et même ensemble de 260 boutiques », rétorque Guillaume Tanguy, responsable du projet chez Constructa, maître d'ouvrage délégué pour le compte de J.P. Morgan Asset Management. Tandis que le voisin est un mall moderne, celui-ci, enchâssé dans les anciens docks de la Joliette façon XIX^e, s'apparente à un projet de rénovation dans lequel on fait avec ce que l'on a.

Pas moins de 365 m de long et 35 m de haut, des étages de bureaux qui accueillent déjà près de trois mille personnes, de superbes volumes et transparences, des matériaux nobles de brique et d'acier : l'endroit a de la gueule ! Il n'a en revanche pas le look merchandising,

avec sa galerie centrale desservant les boutiques. Quatre places thématiques ont donc été imaginées. Baptisées Place du Port, Grand Place, Place des Palmiers et Place du Marché, elles rythment le parcours, deux au rez-de-chaussée, deux en sous-sol ou demi-sous-sol.

Ainsi, la Place du Port, très méditerranéenne avec ses céramiques bleues à la Gaudí, accueille-t-elle au niveau - 1 une crêperie, un pub, un tabac et un salon de tatouage. La Grand Place, dont les façades végétalisées s'harmonisent avec le plancher en bois, abrite une cave à bière, un bouchon lyonnais, un bar à tapas et le premier niveau du nouveau concept store de Reebok qui intègre un Fit Hub et une salle de sport Virtus.

Car, face à l'offre plus mass market des Terrasses, Les Docks ont fait le pari d'un





3

LES DOCKS À QUAI

Identité : Les Docks

Adresse : Marseille (La Joliette)

Ouverture : octobre 2015

Surface : 15 000 m²

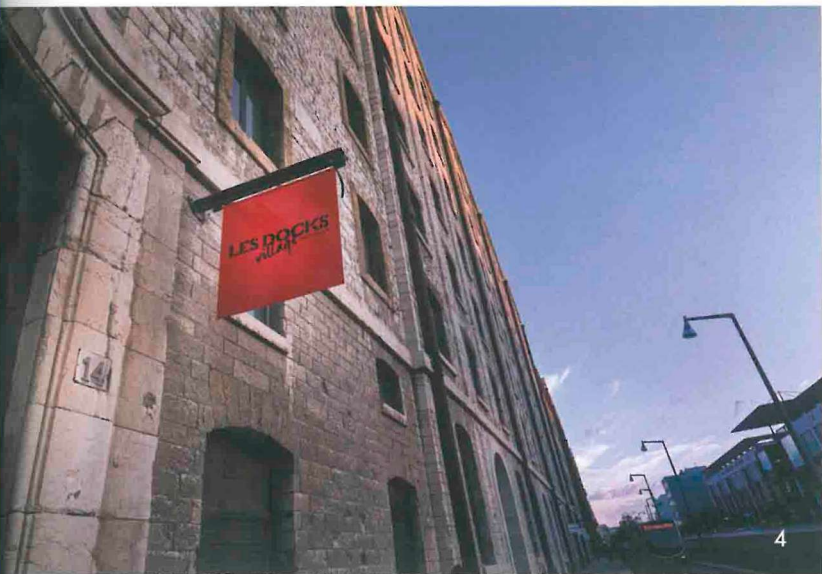
Investissement : 50 millions

Offre : 65 commerces et restaurants sur deux niveaux, dont un sous-sol (Jack&Jones, The Old Company&Friends, Valentine&Co, Reebok, Joy's, Archimbaud Opticien, Le Diable Méridien, Ambassade de Bretagne, Picnic Café, Mobicity...)

Maître d'ouvrage : J.P. Morgan Asset Management

Maître d'ouvrage délégué : Constructa

Objectif de fréquentation : 10 millions (compte tenu de l'importante clientèle captive de 3 500 personnes travaillant dans les bureaux)



4

1 - Signée par l'agence 5+1AA Alfonso Femia Gianluca Peluffo, l'architecture met en valeur la pierre, les céramiques, la végétalisation, la transparence et la lumière.

2 - S'agissant d'un bâtiment historique, il a fallu préserver et respecter l'existant tout en excavant deux des quatre places qui ponctuent la galerie (ici la Grand Place) pour renforcer la vocation commerciale du lieu.

3 - Que ce soit du côté du quai du Lazaret ou de la rue des Docks, toutes les cellules commerciales situées au rez-de-chaussée ont pignon sur rue et jouent la complémentarité avec Les Terrasses.

4 - Les Docks de Marseille datent de 1856 et ont été conçus comme une horloge : 365 m de long (jours de l'année), 52 portes (semaines), 7 étages (jours) et 4 cours intérieures (saisons). En face (à droite sur la photo), Les Terrasses du Port.



1 - Partout, des luminaires circulaires font écho aux douze suspensions circus habillées de voiles qui constellent le ciel de la Place du Marché.

2 - La rue intérieure propose une expérience shopping inédite avec un mix original composé à 42 % de fooding (bars, cafés, restaurants, supermarché bio et marché), 40 % de boutiques et 18 % de services.

3 - 4 - 5 - Les 780 panneaux de mosaïques bleues (avec sept nuances de bleu différentes) posées à la main par l'entreprise Mattout dans la Place du Port couvrent 1 800 m².

mix de rupture pour leurs 65 magasins de 60 à 330 m² dont les loyers oscilleraient d'entrée de jeu entre 300 et 600 €. De fait, la cohabitation de créateurs de mode ou de bijoux, de boutiques d'indépendants, d'enseignes nationales, de restaurants originaux, de services haut de gamme et d'un marché de 500 m² à la manière du Mercado San Miguel de Madrid et de ses ferronneries, accueillant caviste, torréfacteur, boucher, charcutier, écailler, épicier, fromager, pâtissier, primeurs et boulanger, contribue à créer une atmosphère plus proche d'un centre-ville que d'un centre commercial.

Un supermarché bio Be O (pour Be Organic) de 600 m² complète cette offre ludique et appétissante. Face à l'impatience des enseignes locales, Constructa, propriété de la famille Piétri qui assurait déjà l'asset management des bureaux, a opté pour une ouverture échelonnée : 30 locataires dans un premier temps et 56 d'ici à la fin de l'année. Restent 9 lots à disposition où l'on aimerait voir venir de la mode féminine, chaussures et prêt-à-porter.

Les responsables savent bien que le succès dépendra de leur capacité à faire vivre ce lieu historique tout au long de l'année. Ils prévoient donc des animations faites de rencontres et des découvertes liées au monde de l'art, de la culture et de la musique. Un espace événementiel dédié de 450 m², situé à côté de la Place du Marché, devrait d'ailleurs aider à atteindre cet objectif.

Nicolas Autra

