

La rue de la République a-t-elle fait ses preuves ?

L'artère accueille l'ouverture du Monoprix sur 2 200 m² comme le symbole d'un pari réussi. Animation, enseignes et flux piétons : état des lieux



"Nous allons aussi récupérer l'ancien hôpital Desbief pour un programme sur 21 000 m² et, à la fin de l'année, on livre l'îlot 34, sur un terrain mitoyen du nouvel hôpital Ambroise Paré, un programme de 26 000 m² de bureaux, logements, hôtel, résidence personnes âgées et commerces et parkings", explique ANF, un des propriétaires des lieux. / PHOTO C'RIIL 50...JER

Pour ANF - l'entreprise de gestion de biens immobiliers - les preuves sont là. Et les grincheux n'ont qu'à passer leur chemin. La rue de la République n'a plus à se justifier. Côté logement, tout d'abord, la foncière qui a misé gros depuis sept ans, estime avoir déjà rempli une part du contrat, comme l'explique Éric Costamagno, directeur du département commercial et gestion chez ANF. "Sur 1 400 logements de notre patrimoine, on a déjà rénové 800, plus les 200 appartements en meublés. Il reste 400 logements à rénover avec un taux d'occupation de 50 %. Entre le Vieux-Port et Sadi Carnot, il n'y a plus de vacance. Le tronçon est mature. Pour le reste, nous avons 200 logements occupés sur la Joliette. Du côté du boulevard des Dames, il reste des logements à traiter et à commercialiser."

"H&M enfant, meilleurs résultats de France"

Et pour ANF, la mixité prévaut: "Nos locataires sont souvent des actifs. Nous

avons aussi des meublés pour étudiants avec de la location pour 12€ le m², 80 logements encore sous loi 48 et une centaine de logements sociaux disséminés. Et lorsque la rénovation des appartements a été longue, comme pour ces locataires place Sadi-Carnot, nous avons fait un geste commercial". Impossible d'avoir le montant exact de la rénovation des immeubles. ANF confie juste le budget global consacré à la rue depuis 2006: "Nous avons investi 450 millions d'euros en sept ans. Notre objectif est de tout finir en 2016". D'autant qu'ANF étend sa présence au-delà de la rue de la République via le rachat de l'ancien siège de la SNCM avec Eiffage (le permis n'est pas encore obtenu) pour un programme mixte sur 15 000 m². "Nous allons aussi récupérer l'ancien hôpital Desbief pour un programme sur 21 000 m² et, à la fin de l'année, on livre l'îlot 34, sur un terrain mitoyen du nouvel hôpital Ambroise Paré, un programme de 26 000 m² de bureaux, logements, hôtel, résidence personnes âgées et com-

merces et parkings."

Atémi Méditerranée n'a pas souhaité donner suite à nos demandes d'interview. L'opérateur immobilier ne propose lui que des appartements à la vente sous la forme de mini-programmes au nom fleuris comme Villa Eugénie, Villa Saint-Jean, Résidence Armance. Pas de bilan clair donc sur les 100 000 m² de patrimoine.

Par ailleurs, les commerces sont regardés à la loupe. Et à nouveau pour Éric Costamagno, le succès est au rendez-vous. "Même s'il y a eu quelques erreurs de casting, et quelques mouvements de turnover qui sont liés à la crise du retail, cela fait partie de la vie d'une rue. Et Puma, comme Triumph ou Ripcurl ont fermé pour des questions de réseaux. Pour Alcalay, on nous a collé ça sur le dos mais il appartient à chacun de vendre son fonds de commerce à Air France!" Et quand on reparle du pôle luxe, annoncé au début: "Il faut arrêter

que les hausses de loyers (aucun chiffre n'a été donné par la foncière, mais on évoque des loyers mensuels de plus de 11 000€ pour une centaine de m²), Eric Costamagno rétorque: "Il y a ceux qui sont restés et ceux qui ont pris le train en marche. Ceux qui ont voulu, on les a aidés en finançant une partie des travaux comme pour le U de la Grand-Rue. Nos loyers sont la plupart du temps adossés au chiffre d'affaires. Et cela reste moins élevé que la rue Saint-Fé". Les futures installations sont encore sous embargo mais pour ANF: "Il manque encore de l'équipement de la maison. On attend aussi l'ouverture du Monoprix (lire ci-dessous) pour qu'il fasse la jonction au niveau du flux et donne un élan. Notre force, c'est d'être un passage naturel. Et notre avantage, par rapport aux Terrasses du Port, c'est que les charges en centre commercial sont plus importantes qu'en pieds d'immeuble. La rue de la République n'est plus un pari, même si cela n'a pas été un long fleuve tranquille puisque l'on a traversé deux crises. Les enseignes parlent entre elles et le savent. L'objectif était d'agrandir le centre-ville. Avec la rénovation du Vieux-Port, cela a favorisé le phénomène. Et depuis la rue a fait ses preuves".

Agathe WESTENDORP

awestendorp@laprovence-presse.fr

avec ça! C'est une idée mort-née évoquée avant ANF. Dès 2006, il y a eu un changement complet de stratégie. Les enseignes prospectées et installées ont très vite été celles du massmarket".

La carte maîtresse d'ANF, c'est d'ailleurs H&M adulte, "un des meilleurs de France et l'enfant est le meilleur magasin de l'Hexagone. Calzedonia a fait 50% de chiffre d'affaires de plus en un an. Starbucks cartonne comme Sephora ou Desigual. Picard aussi". Désormais, sur les 400 commerces de la rue, ANF est propriétaire de 60%. "10% étaient là avant 2006." Et quand on évo-

"35 % de clientèle touristique, ça change!"

Les anciens, comme cette vénérable papeterie qui n'a pas bougé depuis des décennies près de la place Sadi-Carnot, résistent encore... Côté Vieux-Port, Michel Naïm a ouvert sa première bijouterie en 1981: "Et avant moi, c'était mon père, en 1964. Je me souviens d'Alcalay, de la boutique Sardou. Autant dire qu'on a vu passer toutes les étapes de la rue, les bons et les mauvais. Le pire, c'était lors des travaux du bassin de rétention. Depuis deux ans, malgré la crise, c'est reparti. Ce qui a vraiment changé, c'est d'avoir près de 35% de clientèle touristique depuis trois ans, notamment de croisiéristes. Entre avril et octobre, ce potentiel client est un vrai plus. Et les samedis ne sont plus les mêmes! Et puis les grosses enseignes font venir du monde. Mais il manque encore de continuité entre Sadi-Carnot et la Joliette, d'un peu plus de sécurité. Mon fils a ouvert aussi une autre boutique un peu plus haut. Il profite bien des nouvelles animations, il a même créé une page sur un réseau social. Tout cela fait que les gens redécouvrent la rue". **A.W.**