



Revue de presse  
MARS 2018

Groupe AXIS – Service presse  
70 rue de la République - 13002 Marseille

Le 24/02/2018

## Marseille mobilisée contre l'hémorragie commerciale de son hypercentre

**Malgré les touristes, presque 700 rideaux de fer sont baissés dans le centre-ville phocéen. La ville lance un plan ambitieux pour lui redonner vie.**

**Paul Molga**  
Twitter @paulmolga  
— Correspondant à Marseille

Comment enrayer le déclin commercial de l'hypercentre de Marseille ? En 2014, l'ouverture des Terrasses du Portet et des 170 enseignes dans le quartier d'affaires de la Joliette avait déjà aspiré une partie de l'attractivité des principales artères. Avec l'inauguration, fin mars, du centre commercial Prado dans les quartiers sud, c'est un nouveau coup dur qui se profile pour les commerçants indépendants. L'ensem-

ble, construit par Bouygues pour un montant de plus de 90 millions d'euros, sur 23.000 mètres carrés, accueillera 50 boutiques autour des Galeries Lafayette, lesquelles quittent leur emplacement historique de la zone piétonne du centre-ville. L'objectif est de capter 7 millions de visiteurs. Dans le même temps, deux autres locomotives, H&M et Sephora, ferment rue de la République, l'autre artère commerçante du Vieux-Port.

Dans un rapport, le cabinet Cibles & Stratégies dresse un constat alarmant : au moins 676 locaux commerciaux étaient inoccupés l'an passé, « soit un taux de vacance particulièrement élevé de 15,1 % ». Dans certains quartiers moins fréquentés des touristes, on trouve même jusqu'à 28 % de boutiques vides, un ratio digne d'une ville moyenne. Les

auteurs soulignent aussi l'importance du turnover. « Il y a une réelle difficulté à pérenniser les activités dans le centre-ville de Marseille. » Poubelles débordantes sur des trottoirs étroits, parkings hors de prix, façades délabrées, pollution... « Le cœur de ville ne joue pas son rôle de centralité », résume les analystes.

### Plan de reconquête

Pour enrayer cette hémorragie, la municipalité a lancé le plan Ambition centre-ville, qui compte 50 actions de reconquête commerciale, mais aussi des travaux de propreté, d'aménagement des espaces publics, ou encore de sécurité. « Il s'agit de redonner à ce territoire urbain une identité forte qui donne envie d'y vivre et de s'y promener », détaille Solange Biaggi, élue chargée du commerce. Plusieurs dizaines de millions d'euros seront investis jusqu'en 2022.

Quelques projets sont sur les rails comme la rénovation de plusieurs axes, places et marchés. Des centaines de places de stationnement pour les deux-roues vont être créées, des spots wi-fi municipaux gratuits seront déployés, l'éclairage public sera remplacé par des technologies LED, les rues vont être végétalisées, des toilettes publiques seront installées, près de 1.600 façades d'immeubles vont être ravalées, des animations festives pérennisées et des sites requalifiés.

L'immeuble Art déco laissé vacant par les Galeries Lafayette va, par exemple, faire place à un aménagement de nouvelle génération – The Babel Community – qui mélangera habilement des activités commerciales et de services, un espace de co-working, une salle de sport, un restaurant et 120 logements suréquipés destinés à la génération Y. ■



Implanté dans les quartiers sud, le centre commercial Prado accueillera, fin mars, 50 boutiques autour des Galeries Lafayette.

Ian Haning/REA

# Fragonard MAGAZINE

EDITION 2018

CITY GUIDE

« cultissime » qui ne vieillit pas.  
Les puristes y trouveront  
forcément leur bonheur !



**JUPITERS**  
89 rue de Lodi  
Marseille  
Tél. : 06 16 77 60 75

La boutique d'Elisabeth et Ginger est une mine ! Faite de coups de cœur que ces esthètes sélectionnent avec soin comme des créations lumineuses, des objets utiles ou simplement décoratifs, du petit mobilier, des accessoires, des produits de soins, comme des savons faits à la main, des huiles essentielles mises en flacons en Corse et certifiées Ecocert et des végétaux pour se créer une jungle urbaine.



**THE BABEL COMMUNITY**  
70 rue de La République  
Marseille  
Tél. : 04 95 09 87 21

L'ensemble situé au cœur de Marseille promet une « nouvelle expérience urbaine » car il regroupe



différents services que l'on aime trouver en ville : un espace de co-working, un café-restaurant, un gymnase, un amphithéâtre et des logements meublés pensés comme des chambres d'hôtel du 3<sup>e</sup> au 7<sup>e</sup> étage du bâtiment. Que l'on soit citoyen du monde ou nomade urbain, ce lieu d'un nouveau genre s'inspire de la notion de partage, d'échange et de mobilité toute contemporaine.



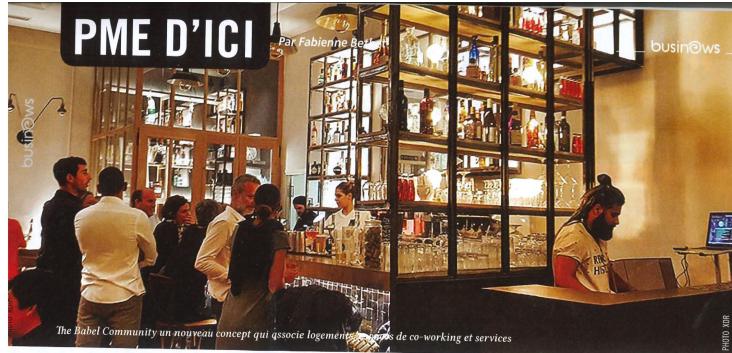
viande du boucher, poisson local, légumes du terroir phocéen... le tout servi dans un cadre féminin, cosy et original.

**GREEN LOVE**  
22 boulevard Louis Salvator  
Marseille  
Tél. : 04 88 86 82 75



Ce bar à jus et cantine végétale fondé par Sarah et Maxime propose également un comptoir d'épicerie fine avec de délicieux sablés et des gâteaux maison 100% green. À la carte ? Un Love Bowl de saison sain et copieux, un plat du jour, des burgers vegan aux thématiques inspirées (créole, libanais, provençal, marocain...), des jus pressés à froid et des desserts... concoctés avec beaucoup d'amour. À emporter ou à déguster sur place.

MARS 2018



## Axis Promotion

**Logement, bureau et services : un trio indissociable**

**Avec une idée forte, développer des résidences meublées avec une offre de bureau et des services associés et inédits, Axis Promotion répond aux besoins des jeunes actifs et leur crée un écosystème sur mesure. Lancé à Marseille avec the Babel community le concept essaime dans d'autres villes.**

Depuis sa création en 2004, le groupe marseillais Axis Promotion a fait du chemin. Ses deux fondateurs Benoit Jobert et Matthieu Bruguières ont lancé en novembre dernier un concept de résidences meublées avec des services qui remporte un succès croissant. Situé rue de la République, The Babel Community regroupe sur 4200 mètres carrés, 80 logements dont 25 chambres en colocation, 1000 mètres carrés d'espace de co-working avec 160 postes de travail et une centaine de places en salle de réunions. Le concept, créer des résidences de logements avec des loyers de marché - soit environ entre 700 et 900 euros par mois pour un T1 - et y inclure des services inédits, a sure Benoit Jobert. Le concept qui touche essentiellement une clientèle de 25 à 40 ans de jeunes actifs, souvent néo-arrivants dans la cité a déjà été en partie éprouvé avec l'auberge lancée par Axis Promotion à l'Auberge lancée par Axis Promotion dans une dizaine de villes, il promeut un système de colocation. De même, le groupe comporte environ 300 logements en résidences meublées à Marseille. A terme, il compte bien développer The Babel Community et prospecter diverses villes comme Bordeaux, Grenoble etc. A Montpellier, une



Benoit Jobert et Matthieu Bruguières à la tête d'Axis Promotion.

sure Benoit Jobert. Le concept qui touche essentiellement une clientèle de 25 à 40 ans de jeunes actifs, souvent néo-arrivants dans la cité a déjà été en partie éprouvé avec l'auberge lancée par Axis Promotion dans une dizaine de villes, il promeut un système de colocation. De même, le groupe comporte environ 300 logements en résidences meublées à Marseille. A terme, il compte bien développer The Babel Community et prospecter diverses villes comme Bordeaux, Grenoble etc. A Montpellier, une

### **The Babel Community : un concept fédérateur**

« Notre conviction est que l'habitat et le bureau ne peuvent plus s'envier sans prendre en compte leur intégration dans un écosystème plus large de services et de loisirs », développe Benoit Jobert. Fort de ce constat, The Babel Community lance en novembre dernier rue de la République, propose une expérience sociale pour les jeunes actifs engendrant une création de valeur pour eux ainsi que pour tout l'écosystème environnant, les commerces, les entreprises locales ainsi que les riverains. La brasserie fait beaucoup pour fédérer l'ensemble. Ouverte toute la journée, elle assure une centaine de couverts tous les midi et se distingue par l'organisation de nombreux événements. Une salle de sport réservé aux clients est également opérationnelle. Elle sera complétée par un gymnase où des profs viennent donner des cours, yoga, boxe... »

Le 24/02/2018

♦ / PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR / BOUCHES-DU-RHÔNE / MARSEILLE

## Les Galeries Lafayette de la rue Saint Ferréol à Marseille baissent définitivement le rideau



Enseigne emblématique de la rue Saint Ferréol à Marseille, les Galeries Lafayette baissent définitivement le rideau. / © IP3 PRESS/MAXPPP/CLEMENT MAHOUDEAU/

PARTAGES

f Partager

Twitter

C'est une page qui se tourne dans la rue Saint Ferréol de Marseille. Ce samedi soir, les Galeries Lafayette baisseront définitivement le rideau de fer. Le site sera reconvertis en résidence nouvelle génération avec commerces, salle de coworking, salle de fitness et restaurant.

G+ Partager

Envoyer

Par Annie Vergnenegre  
Publié le 24/02/2018 à 16:06

Le magasin Galeries Lafayette de la rue Saint-Ferréol à Marseille fermera ses portes ce samedi soir. Pour la dernière fois. Encore une enseigne qui disparaît dans la rue piétonne, et pas des moindres.

### Cap sur le Prado

L'immeuble emblématique construit en 1925 pour les **Dames de France** au 40 rue Saint-Ferréol, à l'angle de la rue Haxo, a été vendu à une société foncière belge, AG Real Estate. Une résidence hôtelière verra bientôt le jour. Les Galeries Lafayette disparaissent de la rue piétonne pour mieux renaître sur 9400 m<sup>2</sup> au cœur du nouveau centre commercial Prado, au stade Vélodrome, dans le 8e arrondissement.



Marseille : Tout savoir sur le nouveau centre commercial Prado qui ouvrira en 2018 au Vélodrome

### 120 logements connectés

En lieu et place des rayons maroquinerie, lingerie et prêt-à-porter, le **promoteur Virgil** va aménager 4500 m<sup>2</sup> de commerces au rez-de-chaussée et 1er étage. Du 2e au 8e étage, va s'élever une résidence nouvelle génération. "The Babel Community", marque du groupe AXIS proposera des "120 logements connectés et suréquipés destinés à la génération Y, un espace de coworking, une salle fitness et un restaurant sur le toit avec une terrasse de 200 m<sup>2</sup>", indique le promoteur.

Les travaux devraient être engagés très prochainement, pour une livraison prévue en 2020.



Le 22/02/2018



[LIEN VERS LA VIDEO](#)



Le 13/02/2018

## Le lieu du mois: The Babel Community

A la découverte de The Babel Community avec Laurent Falzoï, fondateur et directeur commercial.

*The Babel Community*

### **Audrey Debraine, correspondante FrenchWeb: Quel est votre parcours?**

**Laurent Falzoï, directeur projet The Babel Community:** Je suis originaire de Marseille, diplômé de Montpellier BS en 2009. J'ai 9 années d'expérience professionnelle dont 6 en consulting. Après avoir quitté Paris pour rejoindre Marseille en 2013, j'ai décidé en 2015 de quitter le conseil pour rejoindre la start-up MonDocteur.fr et développer l'activité en région PACA en tant que Directeur Régional. En 2016, un an après avoir lancé la région pour MonDocteur.fr et fort de nombreux succès, j'ai saisi l'opportunité offerte par AXIS de lancer un grand projet national très ambitieux en créant le concept et la marque The Babel Community.

### **Parlez-nous de l'expérience urbaine The Babel Community et comment définir ce nouveau lieu?**

The Babel Community est un lieu de vie urbain à destination des nouvelles générations d'actifs.

C'est un espace hybride qui réunit dans un même immeuble, idéalement situé dans Marseille :

- 55 logements individuels meublés disponibles à la location pour des durées de séjour de minimum 1 mois,
- 25 chambres en coliving dans 5 grands appartements avec cuisine et séjour partagés,
- 170 postes de travail en open space, bureaux individuels ou bureaux partagés,
- un restaurant ouvert à tous, midi et soir, du lundi au samedi,
- une salle de fitness,
- des salles de réunion et même un amphithéâtre de 35 places assises.

Le tout animé quotidiennement par des événements festifs, sportifs ou professionnels.

*The Babel Community*

### **En quoi le lieu se différencie-t-il des autres espaces de coworking marseillais?**

L'intégration de toutes les fonctions citées dans la réponse précédente est un vrai facteur différenciant tout comme l'animation, la lisibilité des offres et le positionnement tarifaire particulièrement intéressant au regard des services et de la qualité des prestations proposées.

Avoir une salle de sport librement accessible et un restaurant juste au rez-de-chaussée de son immeuble de bureau, c'est une expérience assez inédite et nouvelle à Marseille.

Nous sommes également en train de constituer une communauté aux profils assez variés et complémentaires. Certains de nos membres ont déjà commencé à travailler ensemble, à créer du lien

et de la valeur en partageant mutuellement leur savoir-faire ou en le mutualisant pour répondre à des sollicitations extérieures.

### **Qui croise-t-on chez The Babel Community?**

Avant tout, ce sont des personnes qui partagent une même vision d'ouverture sur les autres et qui n'ont pas peur de tester de nouveaux concepts.

Celles et ceux qui ont choisi de nous rejoindre l'ont fait pour gagner en mobilité, en simplicité et en confort sans avoir à sortir de l'hyper centre de Marseille. On croise des indépendants (graphistes, communicants, rédacteurs, traducteurs ...) mais également des directions régionales d'entreprises nationales, des e-commerçants et de jeunes start-up locales et étrangères. Notre localisation au cœur du périmètre d'Euroméditerranée et l'intégration de la fonction Logement nous permet d'être un lieu ciblé par beaucoup d'entreprises étrangères qui cherchent ou qui sont invitées à s'implanter à Marseille.

### **Envisagez-vous de répliquer le concept dans d'autres villes?**

Nous avons pour ambition la création d'une douzaine de résidences The Babel Community à travers la France d'ici 5 ans. Nous venons de valider nos deux prochaines ouvertures qui se feront à Montpellier et (encore) à Marseille, proche de la préfecture.

Nous recherchons des fonciers dans les principales villes françaises dont bien évidemment Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Toulouse...

### **Quelles sont vos ambitions pour 2018?**

Finaliser l'extension (PHASE 2 et 3) de The Babel Community Marseille République, faire une très belle inauguration et poursuivre notre développement!

Le 20/01/2018

Le 11/01/2018

2

## Marseille

Jeudi 11 Janvier 2018  
www.laprovence.com

# Et si le coworking était la solution ?

Depuis l'ouverture du premier lieu à Marseille en 2007, le marché du cotravail explose. Une aubaine pour l'hypercentre

Is s'appellent La Boate, LaFabulerie, Le Loft, La Charbonnerie, La Ruche, The Babel community ou encore Tripostal, I Lov'it worklabs, The Carrosserie, Make it Marseille... Portés par des groupes nationaux ou de petites entités, ces structures aux noms évocateurs d'un passé industriel, du foisonnement créatif, de la bienveillance et de l'international, ont pour point commun d'avoir vu le jour il y a dix ans pour le plus ancien, il y a quelques semaines pour les plus récents, dans le centre de Marseille pour y proposer des espaces de coworking. Si le mouvement est né en 2005 à San Francisco, le précurseur marseillais - et français - fut LaBoate qui, en 2007, transforma l'ancienne Maison Orangina, rue de la Paix Marcel-Paul (1<sup>er</sup>) pour proposer ses 200 m<sup>2</sup> à la location à des indépendants et sa-

**Avant Paris, Marseille fut la première ville de France à expérimenter le coworking avec La Boate, en 2007.**

lariés isolés. Objectif: permettre à ces travailleurs de rompre avec la solitude du télétravail à domicile pour favoriser les échanges et/ou mutualiser les frais de la location d'un bureau.

Dix ans plus tard, avec l'explosion de l'hyperconnexion, des smartphones et du travail en réseau, les espaces de coworking se multiplient dans la ville, proposant des locations à la journée, à la semaine ou au mois, avec des prestations associées (wifi, entretien ménager, charges d'eau et d'électricité, de consommables, bu-



Conscientes du rôle que le coworking joue dans la redynamisation du centre, les collectivités accompagnent ces lieux: pour La Fabulerie, boulevard Garibaldi, le Département a investi 83 000 € de subvention dans la rénovation du bâtiment. /PHOTO DR

reau et casier privatifs, accès à des salles de réunion, une cuisine, aux services de reprographie...), le tout pour des tarifs oscillant entre 300 et 400 € par mois.

*"Avec plus de 30 espaces sur le territoire de la Métropole, essentiellement dans les centres de Marseille et d'Aix, on est passé du coworking associatif au coworking professionnel," souligne Christian Brunner, directeur de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (Agam) qui, sur ce thème, a publié une étude l'été dernier*

et organisé un forum en novembre. Il ne s'agit pas d'une mode mais bien d'un phénomène de fond qui mérite qu'on s'y intéresse de près. Quand des grands groupes comme Bouygues créent des filiales spécialisées, ce n'est pas par philanthropie. Le coworking représente 13 % du marché de l'immobilier de bureaux dans le neuf à Paris. C'est un marché mature qui se structure et propose une offre complémentaire à l'offre classique de bureaux."

L'étude de l'Agam relève que ce "tiers-lieu" qui se situe entre lieu de

travail et domicile, se développe dans les hypercentres, auprès de jeunes actifs et créatifs. 63 % des espaces de coworking de la Métropole sont implantés dans le centre de Marseille (surtout 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements, voir la carte ci-dessous), 16 % dans celui d'Aix. "C'est une offre urbanocompatible, d'autant plus intéressante pour les collectivités que le public qu'elle touche aime la ville, y a des attentes nouvelles en matière de transport, d'habitation, d'animation et peut donc participer à la redynamisation

## COWORKING, QU'ES ACO?

Le coworking est le terme anglais qui désigne littéralement le cotravail, autrement dit des espaces de travail partagés, offrant des services professionnels. Ceux qui utilisent ces espaces sont appelés coworkers.

des centres" et des quartiers centraux paupérisés où les locaux vacants à faibles loyers sont légion, comme dans le secteur de la Belle-de-Mai.

Et ça marche, au point que le schéma de l'immobilier de bureaux que prépare la Métropole à l'horizon 2030 ne pourra se passer du cercle vertueux induit par l'émergence du cotravail.

Première en est le succès de The Babel community qui, depuis l'automne, donne un second souffle inattendu à la rue de la République, avec son restaurant d'une centaine de couverts animé midi et soir, son espace sportif, ses salles de réunions équipées, ses 80 logements individuels ou en colocation, et ses 170 espaces de cotravail - avec un taux d'occupation de 80 % sur les 80 ouvertes en novembre dernier.

Le groupe Axis, à la tête de The Babel community, étendra le concept à l'emplacement des Galeries Lafayette de la rue Saint-Ferréol, quand elles migreront dans le centre Le Prado. Dès le printemps, les travaux seront lancés pour créer ici 120 logements, une certaine d'espaces de coworking et une brasserie en rooftop. Un aspirateur à jeunes actifs sur lequel la Ville mise déjà pour rebooster une rue Saint-Fé à la peine.

Laurent MILDONIAN  
lmildonian@laprovence-presse.fr

Le 11/01/2018

## "Une offre adaptée à la mobilité de plus en plus présente dans la société française"

### 1 Quel est le profil des clients de The Babel community?

On retrouve chez nous aussi bien des artisans comme des plombiers ou menuisiers qui ont besoin d'un bureau pour leurs tâches administratives, que des salariés de sociétés nationales qui font du développement informatique, des agences de recrutement, de communication, un cabinet de conseil, un notaire... Il y a une légère dominante masculine et la tranche d'âge se situe entre 25 et 40 ans. Ils sont souvent les mêmes que ceux que nous hébergeons dans nos meublés individuels ou en colocation: la plupart sont des nouveaux arrivants, beaucoup au démarquage de leur vie professionnelle, célibataires ou jeunes couples, sans enfants. Des "nomades", qui n'investissent ni dans une voiture ni dans un appartement parce que prêts à partir au pied levé au gré de leurs missions et contrats.

### 2 Quelles sont les clefs du succès du coworking?

C'est une offre adaptée à la mobilité du travail de plus en plus présente dans la société française. Le coworking répond à une demande réelle de bureaux pour les travailleurs indépendants, les salariés isolés et les petites et moyennes entre-



Après la rue de la République puis Saint-Fé, The Babel community de Matthieu Brugières, sera étendu d'ici à 2023 dans une dizaine de villes françaises.

/PHOTO CL

prises. Dans l'immobilier de bureaux classique, on propose la plupart du temps des espaces pour des équipes d'au moins 20 personnes. Le partage d'espace dans des immeubles suppose aussi un engagement sur trois, six ou neuf ans et se fait souvent dans l'ancien, pas forcément adapté ni confortable. Alors que le coworking professionnel, d'une grande souplesse, permet de

s'adapter à la physionomie de l'entreprise, mois par mois: si elle a besoin de recruter, elle peut louer un bureau supplémentaire. Si au contraire elle doit réduire la voilure, elle peut revenir en arrière. Et sans avoir à se soucier du mobilier, de la connexion, de l'équipement ou du ménage: tout est inclus pour 300 € HT/mois.

### 3 Le coworking peut-il séduire les résidantes de l'open space?

Il ne faut pas croire que coworker, c'est forcément travailler en open space! Beaucoup de nos bureaux sont des espaces fermés de petite taille. L'avantage d'avoir une grande structure comme la nôtre, c'est que nous n'imposons rien: celui qui veut travailler en préservant son anonymat et son indépendance le peut sans être dérangé. Celui qui souhaite échanger peut participer aux événements fédérateurs que nous organisons sur le site. Depuis l'ouverture de la première tranche de nos espaces de coworking (80 postes ont été loués en novembre), des synergies professionnelles se sont déjà opérées, nous-mêmes, on fait par exemple travailler la boîte de com' que nous hébergeons et l'agence de recrutement.

Recueilli par L.M.

## Des espaces professionnels qui se multiplient dans la ville

Artiste, auteurs ou graphistes, nombreux sont ceux qui se regroupent au sein d'un atelier pour favoriser une émulation professionnelle et sortir de l'enfermement créatif. Mais depuis quatre ans, et plus encore ces derniers mois, les espaces pros de coworking se multiplient en ville: Foc'hère des régions a ainsi ouvert 2 300 m<sup>2</sup> d'espaces dans l'immeuble Calypso sur Euromed center, Teepik sur La Canebière, I lov'it rue de la République... La vingtaine de lieux recensés à Marseille par l'Agam (voir carte ci-contre) va encore s'enrichir dans les prochaines semaines. On retrouvera des espaces de coworking dans les 140 hectares de l'opération Quartiers libres menée par Euroméditerranée, à proximité de la Belle-de-Mai, mais aussi dans le futur écoquartier des Fabriques, autour du marché aux puces (15<sup>e</sup>). Si The Babel community annonce ouvrir une centaine de postes rue Saint-Ferréol en 2020, des espaces seront aussi créés

en 2019 sur le projet Canebière-Feuillants. Après Lyon et Lille, le leader français Now coworking se prépare à aménager 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces de cotrafil au 19, quai de Rive-Neuve, en 2019. D'autres grands groupes nationaux ont déjà investi Marseille, comme Regus qui propose du coworking à la Préfecture et au Prado - où l'on retrouve la députée LR, Claire Pitotat. Et Didier Parakian, adjoint au maire LR délégué à l'économie, en déplacement en Californie cette semaine, annonce que The Vault, leader du coworking à San Francisco, est en passe de poser ses valises à Marseille d'ici à six mois pour son implantation européenne... Voilà qui conforte Jean-Yves Huvrart, fondateur de la conférence internationale du coworking, cité par l'Agam, qui estime "qu'à l'horizon 2025-2030, le coworking sera une industrie à part entière, comme l'hôtellerie ou la restauration, avec la même diversité d'acteurs et la même variété de services".



Le 11/01/2018

Jeudi 11 Janvier 2018  
www.laprovence.com

## Marseille 3

Certains espaces de coworking sont spécialisés, comme Tripostal, au Panier (en haut à gauche), tourné vers les pros de l'audiovisuel. D'autres développent des services, à l'image de La Ruche, boulevard National (en haut au centre). Ci-dessus : Group'union, rue Paradis (en haut à droite), puis en bas, de gauche à droite, La Charbonnerie, rue de l'Évêché, The Babel community, rue de la République et The Carrosserie, cours Gouffé. /PHOTOS DR



Le 24/11/2017

A LA UNE

MYEUROSUD

MYASSURANCE

MYMARSEILLE

RENCONTRES

EN IMAGE

publié le 24/11/2017

#COUPDECŒUR

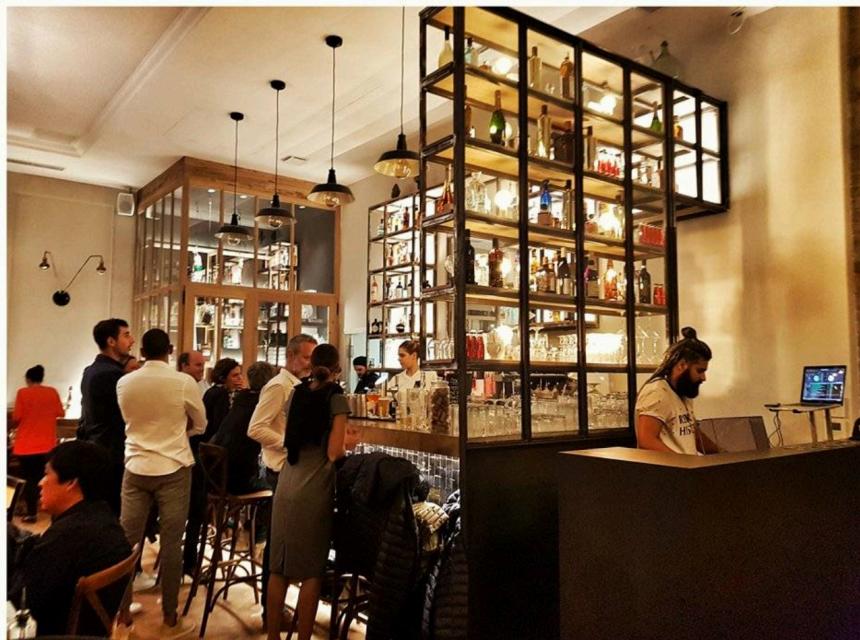
## The Babel Community propose de vivre mieux et de travailler plus malin

Partagez : [in](#) [G+](#) [Twitter](#) [f](#)

MyEurosud aime les belles et innovantes initiatives, surtout lorsque celles-ci s'inscrivent dans une démarche de vouloir toujours plus dynamiser Marseille notamment en accueillant de nouveaux talents très ambitieux et en phase avec leur époque.

The Babel Community (ou « force collective »), nouvelle marque du Groupe Axis Immobilier spécialisé dans le logement meublé en ville, est un projet piloté par Laurent Falzoi. Il s'agit d'une résidence hybride située au 70, rue de la République et s'étendant dans un immeuble d'une surface de plus de 4000 m<sup>2</sup>. C'est un lieu innovant et connecté mêlant dans un même bâtiment des logements, des bureaux flexibles capables d'accueillir des start-ups comme des entreprises traditionnelles, des espaces de co-working, des restaurants, une conciergerie mais aussi des salles de fitness.

Le concept du co-working / co-living nous vient des Etats-Unis et est apparu il y a presque 10 ans. The Babel Community s'adresse ici à la demande de nouveaux consommateurs entre 25-35 ans et répond à la mutation visible de notre époque. En effet, le public y est ici libre, ni tout à fait étudiant, ni tout à fait installé. The Babel Community a la volonté de s'inscrire comme une étape dans le parcours de vie des personnes qu'ils accueillent. On y vient pour travailler, pour s'y loger, pour s'y restaurer mais également pour partager, pour s'y rencontrer afin d'en apprendre un peu plus sur soi-même mais également sur les autres. Un beau pied de nez dans une ère ultra-connectée !



The Babel Community propose de vivre mieux et de travailler plus malin

The Babel Community a pour projet de s'étendre dans 12 résidences en France dans les 5 prochaines années. C'est en 2018 qu'une prochaine résidence s'ouvrira à Montpellier, ville étudiante par excellence, dans le quartier Antigone. Enfin, une nouvelle résidence devrait voir le jour à Marseille en lieu et place des anciennes Galeries Lafayette, située rue Saint Ferreol.

Il est une certitude que MyEurosud suivra de près cette belle initiative. Un article suivra sur son agréable brasserie, claire et spacieuse, qui offre déjeuners et diners en version tapas. La carte est abordable et simple et l'ambiance y est détendue.

Céline Girault





Le 16/10/2017

## The Babel Community, nouvelle marque du groupe marseillais Axis Immobilier

le 16 octobre 2017 - Propos recueillis par Alexandra ZILBERMANN - [Entreprendre](#)



A quelques jours de l'arrivée des premiers locataires de The Babel Community, nous avons rencontré le porteur du projet au sein d'Axis Immobilier, Laurent Falzoi. Il nous dévoile les coulisses de cette marque qui ambitionne de devenir le « nouveau phare » de la rue de la République, selon l'expression de Laurent Falzoi.

**Les Nouvelles Publications : Avant d'entrer dans le détail du projet, présentez-nous le groupe Axis Immobilier...**

**Laurent Falzoi :** Axis Immobilier a été créé en 2004 à Marseille et est le spécialiste de la gestion de meublés. Le groupe possède déjà deux marques, L'Auberge, une agence de colocation développée en franchise, et Hiflat, une résidence de logements meublés en centre-ville, développée cette fois en nom propre. **The Babel Community** est donc leur troisième marque.

**Quel en est le concept ?**

L'idée est de proposer en un seul et même lieu de la location de bureaux et d'appartements meublés au mois, mais aussi des services type conciergerie, salle de fitness, le tout fédéré par un espace à vivre situé dans un patio de 150 m<sup>2</sup>, livré en début d'année prochaine. Quant à la brasserie, elle permet de faire le lien entre la clientèle extérieure et nos clients.

**Quel est l'historique du chantier ?**

C'est en 2015 qu'Axis achète cet immeuble de 4 000 m<sup>2</sup>, avec déjà l'idée d'en faire un lieu hybride. J'ai été recruté l'an dernier pour piloter le projet.

**Vous dites qu'il s'agit d'une marque. Cela veut donc dire que The Babel Community est amenée à être dupliquée ailleurs ? Vous savez déjà où ?**

Nous avons une quinzaine de villes à l'étude. Nous venons de valider un dossier sur Montpellier, prévu pour fin 2019. Il est situé dans le quartier Antigone. Nous allons ouvrir une seconde adresse marseillaise, du côté de la préfecture, d'ici trois ou quatre ans. Mais nous pensons aussi à des villes comme Lyon, Paris, Bordeaux ou encore Toulouse.

**Comment se divisent les sept niveaux de l'immeuble ?**

Au sous-sol, il y aura bientôt un amphithéâtre et une salle de sport. Au rez-de-chaussée, c'est la brasserie. Les 1er et 2e étages sont dédiés aux bureaux sur 1 500 m<sup>2</sup>, soit un pool de 170 postes de travail. Le reste des niveaux propose des logements. Nous avons 55 appartements au total, du studio au T2.

**Quelle est votre cible ?**

Les nouveaux arrivants à Marseille, mais aussi des professionnels en mobilité. Nous avons la même cible que celle des « appart'hôtels ». Côté bureaux, nous visons les free-lances et les entreprises qui souhaitent avoir une antenne locale.

**Etes-vous en lien avec des associations économiques ou institutions locales pour vous faire connaître ?**

Bien sûr ! Nous avons déjà approché Provence Promotion, la French Tech, Euromed, Marseille Innovation et forcément, la ville et la métropole. Nous souhaitons également mettre en place des partenariats avec de grandes entreprises, telles que la CMA CGM, Haribo, Wiko ou encore Ricard.

**Quel taux d'occupation vissez-vous dès la première année d'exploitation ?**

Nous comptons sur 80 à 90 % de remplissage. Nous avons déjà les 3e et 4e plateaux d'appartements de réservés. Les premiers locataires viennent tout juste d'arriver.

**Les travaux ne sont pas terminés. Quand l'immeuble sera-t-il totalement livré et pour quel montant de travaux ?**

Nous avons une première phase de livraison d'appartements en cours. Une première tranche de 80 bureaux sera disponible dès novembre. Le reste des appartements, bureaux et différents services est prévu pour le début d'année prochaine. C'est d'ailleurs à ce moment-là que nous ferons notre inauguration. Quant au coût global de ce projet, il représente une enveloppe globale de 14 M€. Cette adresse marseillaise est la première d'une longue série...

La Provence

Le 05/10/2017



[LIEN VERS LA VIDEO](#)



Le 29/03/2017

## Key Plan - avril 2017 - Marseille : la rue de la République en pleine mue

- Le 29/03/2017 à 16h04  
- par La rédaction d'immoweb



Après la rue du Président Edouard Herriot, à Lyon et la rue Sainte Catherine, à Bordeaux, la rédaction d'immoweb a décidé de poursuivre son tour des grandes artères commerciales en régions. Et a choisi de se pencher, dans ce numéro, sur la rue de la République, à Marseille (saisissant ainsi l'opportunité de s'intéresser au sud de la France à l'heure du Mipim). Seule artère haussmannienne de la Cité Phocéenne, la rue de la République poursuit sa mutation, notamment sous l'égide d'ANF Immobilier et de Freo Group, deux propriétaires qui trustent les surfaces commerciales de l'artère. Christophe Laumond, consultant senior retail CBRE Marseille, fait valoir les atouts de cette rue...



Télécharger le Key plan - avril 2017 en cliquant ici

"Euroméditerranée, projet aujourd'hui plus que majeur puisqu'il s'agit de la plus grande restructuration urbaine d'Europe, vient de souffler ses 20 bougies. Sa porte d'entrée, la rue de la République, continue sa mue avec la re-commercialisation des boutiques "introduit immédiatement Christophe Laumond. Le consultant senior retail CBRE Marseille poursuit : "beaucoup voient cette belle artère haussmannienne, la seule de Marseille, seulement comme une artère commerçante qui peine à trouver ses marques. "Une rue commerçante de 1,2 km, cela n'existe pas" disaient les spécialistes. Et pourtant..."

La renaissance dans les années 2000

"Cet axe majeur, baptisé Rue Impériale au XIXème siècle, avait pour ambition d'accueillir la bourgeoisie marseillaise. Ce fut le cas dans la continuité du centre-ville historique et de sa Canebière, mais beaucoup moins à l'autre extrémité, rapidement paupérisée par l'environnement portuaire de

14/03/2018

Key Plan - avril 2017 - Marseille : la rue de la République en pleine mue - Immoweb

l'époque. Passé de main en main au fil du siècle dernier, la dégradation du patrimoine s'accentua par manque d'entretien "fait valoir le conseil, pour qui "les années 2000 sonnèrent l'ère de la renaissance, avec l'intervention de deux foncières majeures : ANF Immobilier, filiale du groupe Eurazeo, et Freo Group, gestionnaire pour le compte de fonds internationaux, qui se partagent aujourd'hui 90 % des commerces des îlots de l'artère. S'agissant des étages des immeubles, ANF a conservé la majeure partie de son patrimoine rénové de bureaux et logements. Dans le même temps, Freo a entrepris la rénovation lourde d'un millier de logements, vendus en promotion classique ou en bloc, et de bureaux, là aussi vendus en bloc. Et les pouvoirs publics jouent leur rôle sans compter pour rendre ce nouveau noyau villageois accessible au plus grand nombre. La voirie est totalement repensée, le tram installé et un parking de 800 places se glisse sous les rails..."

Le pari du "mass market"

"La commercialisation des boutiques à partir de 2006 a porté ses fruits dès 2007 avec le remplissage d'un premier tiers de la rue, entre le Vieux Port et la place Sadi Carnot. Des enseignes "mass market" essentiellement (H&M, Jules, Desigual, Sephora, Starbucks, Mango entre autres) prennent le pari de s'y implanter.

A l'autre extrémité, devenue l'entrée du nouveau quartier d'affaires de la Joliette (environ 30 000 emplois), le commerce s'articule autour de la restauration et du service. McDonald's ouvre en 2012 un "flagship" sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> face à la station de métro. Brioche Dorée, Subway, Monop' et d'autres enseignes accompagnent ce mouvement. Office Dépôt et Copy Top répondent, quant à eux, aux besoins des occupants des bureaux "affirme le conseil".

S'agissant du milieu de la rue, le segment compris entre la place Sadi Carnot et le boulevard des Dames, "il fut un temps question de créer un pôle luxe. Cette proposition avait pour intérêt d'attirer certains investisseurs, mais pas les pragmatiques. Un Monoprix de 4 000 m<sup>2</sup> peaufina l'image d'un nouveau "mix merchandising" de qualité. Suivront Naturalia et Picard, en réponse aux attentes des résidents, génération Y en tête. La dynamique est en place. Les services suivent : optique, beauté, auto-école, banques, restaurants..., pour parachever ce nouveau lieu de vie".

Sport et hôtellerie également présents...

"Marseille vit au rythme des consécrations ces dernières années. Au cœur d'une ville Capitale Européenne de la Culture en 2013 et Capitale du Sport en 2017, la rue de la République se doit d'accompagner à sa manière la revitalisation d'un centre-ville déjà rassasié de commerces traditionnels " affirme Christophe Laumond. Et pour le conseil, " il faut bien avouer que les différents bailleurs savent prendre la mesure des enjeux. Pas facile d'intégrer des infrastructures de loisirs dont on sait qu'elles n'ont pas une grande capacité à générer du cash-flow. Le sport a trouvé son lieu dans l'ancien Music Hall des Folies Bergères, à deux pas de la place Sadi Carnot. Ce lieu mythique à la structure Eiffel était tombé en désuétude et utilisé au cours des dernières décennies comme parking vétuste. Les 2 000 m<sup>2</sup> ont été réhabilités et accueillent depuis l'an dernier une salle de sport nouvelle génération sous enseigne Neones.

Un autre opérateur, la société marseillaise Axis, restructure actuellement un immeuble de 4 000 m<sup>2</sup> au 70 de la rue. Leur concept, appelé "Babel Community", recrée un lieu de vie ciblant la génération Y. Au programme : 85 logements meublés hyper-connectés, des chambres en co-location, un espace de co-working, une salle de fitness, une bibliothèque, une conciergerie et deux restaurants tendance

14/03/2018

Key Plan - avril 2017 - Marseille : la rue de la République en pleine mue - Immoweb

en pied de cet immeuble occupé il y a peu par le Conseil Général. La livraison est prévue en juin prochain. A quelques pas de là, à l'angle du boulevard des Dames, à l'autre extrémité de la gamme hôtelière, le groupe espagnol NH poursuit son projet de 4 étoiles sous enseigne NH Collection : 176 chambres luxueuses, des salles de réunion, une salle de sport privative et un restaurant gastronomique sont prévus".

Proposer des loyers attractifs

" Le commerce vit à Marseille une évolution complexe. La ville est passée d'une sous-offre évidente à une sur-offre dont l'arrivée a été brutale. En quelques années, ce sont, au total, près de 200 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales qui ont été créées ou réhabilitées intra-muros. Dans le même temps, le marché de l'immobilier résidentiel, même s'il reste très dynamique, n'a pas bouleversé radicalement la physionomie démographique de la Cité Phocéenne. Le développement économique, même s'il ne cesse de performer, peine à donner aux Marseillais le pouvoir d'achat que devrait revendiquer la deuxième ville de France " analyse le spécialiste de CBRE, estimant que "l'équation est simple : pour un même pouvoir d'achat, un plus grand nombre de surfaces commerciales entraînent fatidiquement une baisse des chiffres d'affaires au mètre carré. Cette dilution des scores des enseignes donne au marché un signal négatif.

L'inauguration en 2016 du "flagship" d'H&M (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) rue Saint Ferréol est la réponse du centre-ville à l'ouverture de Primark au sein du centre commercial Grand Littoral. Ce qui démontre que l'implantation de locomotives majeures n'est pas l'apanage des centres commerciaux ". Le conseil estime que " dans cette dynamique et pour redonner un peu plus de nouveauté à la commercialité de l'hyper centre, la rue de la République peut se prévaloir de jouer à armes égales avec tous ces nouveaux programmes concurrents. Elle s'inscrit dans un projet structurant où il est possible, pour dynamiser la commercialité, de proposer à des enseignes locomotives des loyers attractifs, avec parfois une partie de variable sur chiffre d'affaires significative. Ce fut le cas pour accueillir, l'an passé, King Jouet sur une surface de 800 m<sup>2</sup>. Face à l'opportunité ambiant des développeurs d'enseignes justifié par la vacance relativement importante du centre-ville en général, proposer des loyers sans droit d'entrée ni droit au bail, voire avec des accompagnements, est un réel atout. Enfin, de par la profondeur du patrimoine des deux principaux bailleurs, il est possible de proposer des configurations de coques commerciales "à la carte ", la seule limite étant le coût des travaux. Ce fut le cas récemment pour King Jouet, implanté sur trois commerces réunis, mais aussi pour Monoprix, H&M, McDonald's, Desigual et, plus généralement, tous les commerces dont le besoin est supérieur à 150 m<sup>2</sup>. Dans certains cas, ANF Immobilier et Freo se sont associés pour proposer conjointement leurs cellules à un même preneur lorsquées des contraintes techniques l'imposaient. Picard et Système U sont, de ce fait, locataires chez les deux bailleurs pour un commerce unique ".

Et de conclure : " s'agissant de la diversité des activités des preneurs, les bailleurs ont pris conscience qu'il était indispensable de s'adapter aux modèles économiques des enseignes et, donc, à leurs taux d'effort. Grâce à la souplesse de ses bailleurs, la rue de la République s'ouvre aujourd'hui à de nouvelles formes de commerces pour répondre au mieux aux attentes de son public et de ses riverains "...

Le 27/01/2017

## Logements, coworking, restos, une résidence nouvelle génération à République

Par Agathe Perrier - 27/01/17



Logements, coworking, restos, une résidence nouvelle génération à République

**The Babel Community, c'est le nom du projet qui va booster la rue de la République. Il s'agit d'une résidence nouvelle génération alliant logements, bureaux, espace de coworking, restaurants ou encore salle de fitness.**

Un concept innovant qui va voir le jour en avant-première à Marseille et qui a pour vocation de se développer dans les grandes villes de France.

De son côté, la rue Saint Ferréol, elle aussi est en passe de vivre une vraie petite révolution avec le déménagement des Galeries Lafayette qui vont laisser place à un projet également très novateur.



Quel avenir pour l'ancien bâtiment des Galeries Lafayette rue Saint Ferréol ?

### The Babel Community, rue de la République

Ce type de résidence, appelée « The Babel Community », marque créée par le groupe Axis Immobilier, a été développé d'après un constat : l'offre actuelle du marché classique de logements et de bureaux n'est plus adaptée au mode de fonctionnement et de consommation des nouvelles générations.

Pour résoudre ce problème, les membres d'Axis ont alors imaginé une résidence où l'on peut à la fois se loger, travailler, rencontrer des gens et avoir des espaces communs de rencontre, de partage et d'animations avec notamment un accueil et une conciergerie. « *On a pris le pari que, dans un avenir proche, le logement et le bureau en ville ne pourront plus s'imaginer sans leur intégration complète dans un écosystème de loisirs et de services* », précise Laurent Falzoi, chef de projet chez « The Babel Community ».

Pour autant, il sera tout à fait possible d'être seulement locataire de la résidence ou simplement travailleur, de venir juste prendre sa pause déjeuner dans l'un des restaurants ou participer à un des cours collectifs de la salle de fitness. Aucun schéma n'est préétabli : chacun pourra fréquenter la résidence en fonction de ses besoins. Une manière de faciliter la vie quotidienne des habitants et l'intégration des nouveaux arrivants.

Synthèse d'une résidence Babel Community © DR

### Une première résidence rue de la République dès 2017

La première résidence The Babel Community devrait ouvrir ses portes dès cet été dans

Le 27/01/2017

un immeuble de la rue de la République datant de 1908 et d'une superficie de 4 000 m<sup>2</sup>. Et plus précisément au n°70, dans un bâtiment auparavant occupé par des logements et un centre d'affaires. Un espace choisi pour ses dimensions, mais aussi pour sa situation géographique en centre-ville, « *dans un quartier qui commence à ressentir l'aspiration positive de la Joliette, bien desservi en transports et qui devient un quartier de vie avec l'ouverture de commerces, même si la rue doit s'améliorer* », reconnaît Laurent Falzoi.



Le bâtiment du 70 rue de la République  
© AP



Le projet, actuellement en chantier, prévoit :

- ★ 55 appartements individuels T1 ou T2, correspondant à 85 couchages, entièrement meublés et équipés avec accès au réseau fibre et WiFi très haut débit ainsi qu'un équipement de domotique. Il sera par exemple possible de régler, depuis son Smartphone, la température du logement, l'éclairage, la fermeture des stores, etc. Tous ont accès à un accueil, une conciergerie et la possibilité de faire appel à des services de pressing ou d'auto partage par exemple.
- ★ 5 appartements avec une grande cuisine et un grand séjour, idéaux pour les collocations, composés de six chambres avec chacune des toilettes et une salle de bain privative. Des appartements équipés de la même façon que les logements individuels et ayant accès aux mêmes services.
- ★ Un espace de bureaux et coworking pour les entreprises et start-ups d'un à sept collaborateurs. Différents espaces seront créés pour répondre à tous les besoins, allant des postes de travail dans des salles communes à des box privés et fermés en passant par des bureaux plus larges et confortables. Cinq salles de réunion et une salle de conférences en sous-sol seront également présentes.

★ Deux espaces de restauration : un bistrot à la cuisine méditerranéenne et italienne avec service à table ouvert à tous, et un espace de vente à emporter ouvert seulement le midi et qui proposera principalement des salades et un atelier de piadine, sandwich typiquement italien cousin des wraps.

★ Une salle de fitness accessible à tous les résidents et coworkers de manière illimitée et gratuite avec douches et vestiaires. Les personnes extérieures auront accès, elles, aux cours collectifs qui leur seront payants.

*Coupe du bâtiment intégré dans la rue de la République © DR*

Outre Marseille, c'est à Montpellier qu'une résidence « The Babel Community » devrait voir le jour courant 2018. L'objectif de la marque est d'installer une douzaine de ses résidences dans les plus grandes villes de France d'ici les cinq prochaines années. Plus ambitieux encore : ouvrir la première résidence européenne à l'horizon 2023.

## Pour aller plus loin



[Reportage] Dans les coulisses du futur centre commercial Prado – Vélodrome

## Commentaires Facebook



La Provence

Le 18/01/2017



[LIEN VERS LA VIDEO](#)

Le 17/01/2017

## Marseille : un immeuble nouvelle génération

Mardi 17/01/2017 à 08H50

📍 Édition Marseille Marseille

The Babel community lancera d'ici à cet été un concept proposant, rue de la République, des logements mais aussi des espaces de coworking, des restaurants et une salle de fitness. Avant de s'installer également rue Saint-Ferréol



Le projet, situé rue de la République, proposera 60 logements meublés, 170 places de coworking, deux restaurants, une salle de sport et un service de conciergerie.

PHOTOS FRÉDÉRIC SPEICH

15/03/2018

Edition Marseille | Marseille : un immeuble nouvelle génération | La Provence



Le choix se veut avant tout symbolique. D'ici à quelques années, une douzaine de résidences de la sorte seront ouvertes en France et même en Europe. Mais pour Axis, le premier bâtiment du genre ne pouvait se faire qu'à Marseille. Alors, il y a quelques années, cette société marseillaise, créée en 2004 et spécialisée dans la location meublée en ville, a jeté son dévolu sur un vaste bâtiment haussmannien de la rue de la République (1er) pour lancer sa toute première résidence baptisée "The Babel community". Selon un décompte très précis tenu sur le site internet dédié au projet, l'inauguration officielle se déroulera dans très précisément 184 jours et quelques heures.

Sur les quelque 4 000 m<sup>2</sup>, se mêleront appartements meublés, espaces de coworking, restaurants et salle de fitness, un concept destiné aux "25-35 ans qui ont de moins en moins une situation économique et professionnelle stable et désireux de bénéficier d'une offre assez souple", détaille Laurent Falzoi, directeur marketing du groupe Axis.

Concrètement, deux restaurants, dont un à emporter, seront ouverts au rez-de-chaussée, les deux premiers étages seront dédiés à des espaces de travail avec des bureaux fermés mais aussi en "open space" et les cinq étages supérieurs proposeront ensuite des logements, soit en colocation (avec toilettes et salle de bains privatisés), soit des studios, T1 ou T2 pour des loyers variant entre 400 et 550 euros.

"Nous devons revoir en profondeur notre conception du logement mais également de l'espace de travail. Notre ambition est de proposer une première offre complète pour une personne qui viendrait s'installer à Marseille et qui aurait besoin d'un logement pour quelques mois ou de manière pérenne, tout en proposant des espaces de coworking soit pour des sociétés nationales désireuses de s'implanter dans la région, soit pour de jeunes start-up. The Babel community proposera également des animations régulières pour animer le quartier et faire en sorte que les gens qui vivent et travaillent au même endroit puissent se rencontrer", développe Laurent Falzoi. Un concept 2.0 innovant qui devrait donc faire le plein d'ici à la fin de l'année, puisque le promoteur espère un taux de remplissage proche des 90 % pour les 60 logements proposés et de 80 % pour les quelque 170 places de coworking disponibles.

Un véritable test grandeur nature pour Axis qui ouvrira également le même concept à l'horizon 2020 du côté de la rue Saint-Ferréol, en lieu et place des Galeries Lafayette, qui déménageront au Vélodrome au cours du premier trimestre 2018. "L'idée est de proposer une offre complémentaire à celle de la rue de la République. Nous faisons le pari qu'en 2020, Marseille sera une véritable alternative à Paris pour toutes les entreprises et les travailleurs indépendants désireux de se développer", imagine Laurent Falzoi, avant de confier vouloir "inventer une nouvelle manière de vivre et travailler en ville".



Le 15/11/2016

## Marseille : AG Real Estate en passe d'acquérir le 40 rue Saint-Ferréol



40 rue Saint-Ferréol, Marseille © DTZ Investors

**AG Real Estate**, conseillé par **DTZ Investors**, a signé une promesse de vente avec **Citynove**, foncière des **Galeries Lafayette**, pour l'acquisition du magasin de l'enseigne situé 40 rue Saint-Ferréol à Marseille.

Le programme de restructuration conçu par le promoteur **Virgil** comprend 4 000 m<sup>2</sup> de commerces du sous-sol au 1er étage, et une résidence : « The Babel Community » marque du groupe **Axis**, sur près de 8 000 m<sup>2</sup> du 2ème au 7ème étage, qui proposera des logements connectés et suréquipés destinés à la

génération Y, un espace de coworking, une salle fitness et un restaurant sur le toit. Virgil interviendra dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

DTZ Investors représentera le groupe immobilier belge et assurera l'asset management de l'actif. La commercialisation des commerces sera pilotée par Virgil et DTZ Investors. Les travaux seront engagés courant 2018 dès le transfert des Galeries Lafayette, pour une livraison en 2020.

---

Mots-clés : **AG Real Estate**, **Axis**, **Citynove**, **DTZ Investors**, **Galeries Lafayette**, **Virgil**, **The Babel Community**

---



Par Sophie Da Costa  
Le 06/07/2016

## Axis finance ses projets par emprunt



L'opérateur immobilier marseillais place pour la première fois une émission obligataire de 5 M€ auprès de Zencap AM, pour financer ses projets de développement.

C'est une première pour **Axis**. L'opérateur marseillais, spécialiste de l'immobilier locatif, a placé une émission obligataire de **5 M€** intégralement souscrite par **Zencap AM**, société de gestion spécialisée en dette privée et filiale du groupe Ofi. Cet emprunt permet de diversifier les sources de financement du groupe, essentiellement bancaires jusqu'ici et soutient les projets de développement d'Axis, qui compte parmi les principaux spécialistes du logement meublé dans les Bouches-du-Rhône.

### Un patrimoine de 29 M€



Fondé en 2004 par **Matthieu Brugières** (photo ci-contre) et **Benoît Jobert**, actionnaires majoritaires (plus de 56 % du capital), Axis réunit à Marseille une douzaine de collaborateurs et affiche un peu moins de **2 M€ de revenus locatifs**. L'opérateur gère, à travers sa filiale Axis Immobilier, un patrimoine d'environ **9 000 mètres carrés** de logements meublés, avec services associés, essentiellement localisés à Marseille. Valorisé près de **29 M€**, ce patrimoine est principalement composé de studios et de deux pièces, loués à partir de 500 euros par mois pour une durée moyenne de 5 mois. Le portefeuille affiche un taux d'occupation supérieur à **95 %** fin 2015. En parallèle, Axis a développé une activité de marchand de biens à destination des investisseurs sur l'ensemble du territoire, avec quelque **200 lots vendus** depuis sa création, représentant quelque **12 M€** de chiffre d'affaires.

### Un nouveau concept de résidences

Des deux activités, c'est sur celle de la location meublée qu'Axis fonde ses plus grandes perspectives de croissance. Après avoir lancé l'enseigne **Hi Flat**, l'opérateur immobilier mise aujourd'hui sur un nouveau concept de résidences dans l'air du temps, conçues comme des lieux de vie. Mélant logements connectés, bureaux partagés flexibles sur le modèle du co-working et espaces de détente telles que des salles de fitness, cette nouvelle enseigne, baptisée **Babel**, vise une clientèle de trentenaires, urbaine et mobile. C'est cette offre qui a convaincu Zencap AM d'accompagner l'opérateur. « Axis est un groupe qui se développe bien, qui digère sa croissance et propose un nouveau produit intelligent "Babel" », explique **Thomas Piget**, co-directeur général de Zencap AM. Ce concept innovant existe déjà en Europe, mais pas encore en France. C'est une offre pertinente. Axis, acteur local du sud de la France, a les moyens de s'étendre sur l'ensemble du territoire. » Axis a déjà lancé une première résidence de **3 000 mètres carrés**, située rue de la République à Marseille, dont l'ouverture est prévue pour le printemps 2017. A horizon 2020, le groupe espère compter un parc de cinq résidences Babel et développer l'enseigne sur l'ensemble du territoire.

Décembre 2015

## 6 | ARGENT & PLACEMENTS

# Investissements à risques dans les hôtels

Les particuliers se laissent tenter par les nombreux placements proposés

**A**vec un temps de retard sur les « pros », les particuliers s'entichent pour l'investissement dans l'hôtellerie. L'idée est simple. Elle consiste à prendre des parts de fonds qui achètent des hôtels, parfois les rénovent, développent le chiffre d'affaires, avant de les revendre. « L'hôtellerie plait, car c'est un actif sécurisé au rendement stable », explique Boris Michel, directeur du développement de Turenne Capital, gestionnaire d'un fonds hôtelier.

Preuve de cet intérêt croissant, Novaxia, une société immobilière, en est à sa quatrième levée de fonds depuis 2008. L'opération, agréée par l'autorité des marchés financiers, propose aux particuliers d'investir un minimum de 5 000 euros en échange de rendements plutôt attractifs. « Nous sélectionnons et achetons des immeubles de bureaux ou de logements que nous transformons en hôtels. Nous composons un portefeuille d'environ neuf à dix hôtels. Nous les conservons quatre à cinq ans, en déléguant la gestion, puis nous cédons ces actifs et remboursons les actionnaires », résume Joachim Azan, PDG de Novaxia. Performance annoncée : 5 % à 6 % par an.

Un autre intervenant, le groupe Maranatha, est lui aussi en train de boucler un deuxième fonds. Après « Finotel 1 », qui a fait le plein en 2013 (20,3 millions d'euros ont été levés), « Finotel 2 » a pu collecté 20 millions d'euros auprès d'investisseurs particuliers aisés (le ticket d'entrée est de 15 000 euros). Cette somme combinée à un emprunt servira à acquérir trois hôtels. « Nous achetons les murs et les fonds de commerce d'un actif existant nécessitant des travaux. La rénovation et la montée en gamme du standing de l'hôtel permettent de créer de la valeur et de développer l'affaire. Nous exploitons ces hôtels pendant sept ans puis les reven-

dons pour servir un rendement espéré compris entre 6 % et 8 % par an », détaille Olivier Carvin, PDG de Maranatha.

« Espéré », le terme a son importance, car il n'y a aucune garantie de résultats à la clé. Non seulement, le rendement n'est pas sûr, mais l'épargnant doit être conscient qu'il peut même perdre une partie de sa mise. D'autant que les investisseurs institutionnels s'intéressent à ce marché depuis quelques années, les prix ont déjà grimpé. « La valorisation de ces actifs s'est envolée. Elle avoisine aujourd'hui six fois le chiffre d'affaires contre trois fois il y a encore cinq ans », rappelle Xavier Anthunioz, président du directoire de 123 Venture. Même si la France est réputée être une destination vedette du tourisme, l'activité hôtelière n'est pas à l'abri d'un trou d'air. Les attentats du 13 novembre à Paris ont récemment provoqué une baisse sensible des séjours et donc des réservations. « Il ne faut pas non plus sous-estimer les effets de sociétés comme Airbnb et autres sites Internet de location aux touristes sur le chiffre d'affaires des hôteliers », ajoute Jonathan Donio, directeur de développement d'Eternam, filiale

immobilière de Cyrus Conseil. Or, la rentabilité finale de ces opérations dépend bien sûr du prix d'achat et de vente, mais aussi de l'occupation régulière de l'hôtel après sa coûteuse métamorphose.

#### Finance participative

Dans cette thématique, une autre piste consiste à acheter des parts d'un fonds d'investissement de proximité (FIP) consacré à l'hôtellerie. Des sociétés de gestion comme 123 Venture et Extendiam en commercialisent chaque année. Si ces produits vous permettent d'obtenir une réduction d'impôt sur le revenu au moment de la souscription, le rendement est là encore hypothétique.

Preuve que le risque de ce type de placements n'échappe pas les particuliers, les sites de finance participative s'y adonnent. Au printemps, Anaxago a lancé la première opération du genre. La plateforme a collecté plus de 300 000 euros auprès des internautes pour le compte du promoteur Axis.

En contrepartie d'un rendement annoncé de 8 %, moins de cent « crowdfunders » ont investi pour une durée de deux ans au côté du promoteur afin d'acquérir un immeuble haussmannien de 60 logements dans le quartier de la République à Marseille. Après les travaux, ce dernier sera transformé en appart-hôtel. Il est prévu que les épargnants soient remboursés avec les intérêts en 2017, soit avant le début des locations. « Depuis cette opération, nous avons reçu une dizaine de promoteurs souhaitant lever des fonds, mais nous n'en avons pas programmé d'autres pour l'instant », explique Joachim Dupont, PDG d'Anaxago. Pourquoi ? Les dossiers ne sont pas « tous solides financièrement, et le site se laisse le temps d'apprecier la viabilité de l'opération immobilière. ■

#### Une autre possibilité

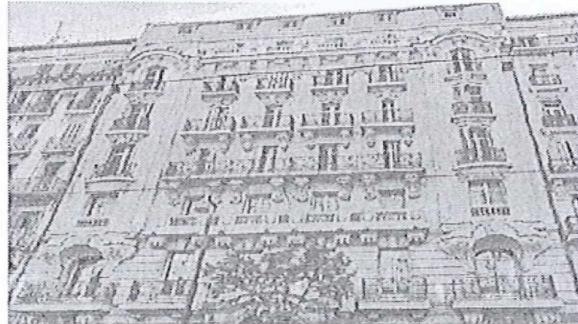
Investir dans les hôtels peut aussi se faire par le biais de sociétés civiles de placement immobilier (SCP). Huit jouent actuellement cette carte, mais avec des degrés d'exposition très divers : les biens hôteliers pèsent par exemple 4 % des actifs chez Rivoli Avenir Patrimoine, 11 % chez Selectipierre 1 ou... 100 % chez Foncia Cap'hebergimo. « À l'exception de cette SCP hyperspecialisée, les autres utilisent les hôtels comme outil de diversification, cette activité présentant l'avantage de générer des revenus récurrents, ce qui participe à la stabilisation du rendement », commente Philippe Vergine, directeur général de Primaflance.com.

LAURENCE BOCCARA

LA  
LETTRE  
M<sup>2</sup>

Décembre 2015

**Axis : rue de la République  
à Marseille d'ANF**



**La foncière Axis (Matthieu Brugières et Benoît Jobert) a acquis, auprès d'ANF Immobilier, un immeuble au 68/70 rue de la République à Marseille.**

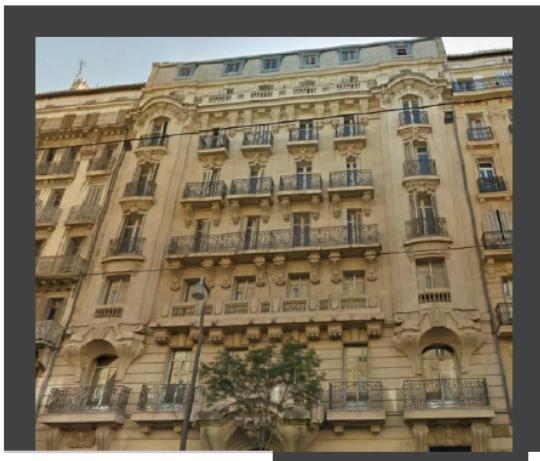
Axis y réalisera sa troisième résidence sur le secteur d'Euroméditerranée : logements meublés, espace de coworking sur 1 500 m<sup>2</sup>, deux restaurants et un espace fitness. *Conseil : Capital Markets de Crédit Foncier Immobilier (ANF).*



Le 06/11/2015

## Marseille : Axis acquiert le 68/70 rue de la République

LOGEMENT - 06.11.2015



Le 68/70 rue de la  
République à  
Marseille © D.R.

fitness.

Axis a fait l'acquisition auprès d'ANF Immobilier d'un immeuble situé au 68/70 rue de la République à Marseille. Le montant de la transaction n'a pas été communiqué.

Axis y réalisera sa 3e résidence sur le secteur d'Euroméditerranée, dans cette rue commerçante située entre le Vieux Port et le Quai de la Joliette.

Axis y proposera une offre variée de logements meublés (T1, T2 et grands logements en colocation), un espace de coworking sur 1 500 m<sup>2</sup>, deux restaurants et un espace de

Dans le cadre de cette transaction, ANF Immobilier a été conseillé par le département capital markets de Crédit Foncier Immobilier et Maître Lionel Voglimacci (Notaire à Marseille), Axis a été conseillé par Nicolas Prudhomme (Notaire à Marseille).

Les  
Nouvelles  
Publications

Le 30/10/2015

PORTRAIT



## Axis Immobilier adopte une stratégie pertinente

Pionnier à Marseille, Axis Immobilier, groupe créé par Matthieu Brugières et Benoît Jobert, est aujourd'hui l'un des principaux opérateurs de location meublée et l'un des seuls acteurs du marché à être à la fois gestionnaire et propriétaire de son parc de logements.

C'est à partir d'un constat qu'a été créé, il y a dix ans, le groupe Axis, société foncière qui exerce son activité principalement sur le centre-ville de Marseille. « Aujourd'hui, il n'existe pourtant pas d'offre adaptée pour une clientèle aisée de 20 à 35 ans », confie Matthieu Brugières, l'un des deux associés avec Benoît Jobert. C'est ainsi que les deux amis, qui ont fait leurs études à Kedge Management, ont concrétisé leur projet positionné dès l'origine sur un métier peu concurrentiel, à savoir la valorisation d'immeubles d'habitations anciens afin de créer des résidences meublées de petits logements haut de gamme à la location. Cette stratégie offensive permet au groupe d'atteindre des rendements locatifs moyens supérieurs à 9%. Axis est à présent identifié comme un spécialiste de l'acqui-

sition en bloc d'actifs immobiliers. « Notre activité d'acquisition nous amène à gérer intégralement la restructuration mais aussi la location », explique Matthieu Brugières qui détient, avec son associé, 56% du capital des sociétés foncières et 100% du capital des sociétés d'exploitation.

### Locations meublées

Ces actifs sont gérés par la filiale gestion du groupe Axis Immobilier spécialisée dans la location meublée. « Notre volonté est de ne faire aucune concession, ni sur la qualité ni sur les services. Le locataire, installé pour une durée moyenne de six mois, doit se sentir vraiment chez lui », soulignent les deux fondateurs. L'appartement est doté d'un mobilier design, d'une excellente literie, d'une belle salle de bains. Le locataire bénéficie également de branchements

EDF et Internet, et même du ménage dans sa prestation. Ce type d'offre s'adresse en fait à de jeunes actifs, majoritairement des célibataires, en période d'essai, en contrat à durée déterminée sur un chantier ou en mutation professionnelle. Axis s'intéresse le plus souvent à des immeubles délabrés. « Nous assurons l'assistance à maîtrise d'ouvrage mais nous devons sous-traiter la partie technique de la restructuration », précise Matthieu Brugières. Axis vient d'acquérir un immeuble de 80 logements, situé rue la République avec des T1 et des T2, un espace restauration et même une plate-forme de coworking. Son action, axée sur Marseille et en particulier sur le secteur d'Euro-Méditerranée, se déploie à présent sur d'autres villes. Axis recherche activement des terrains à Aix-en-Provence pour pouvoir construire des

*Les deux amis ont concrétisé leur projet positionné dès l'origine sur un métier peu concurrentiel, à savoir la valorisation d'immeubles d'habitations anciens afin de créer des résidences meublées de petits logements haut de gamme à la location.*

*Cette stratégie offensive permet au groupe d'atteindre des rendements locatifs moyens supérieurs à 9%.*

projets adaptés. A Toulon, un chantier a été lancé avec un immeuble de 25 logements, des T1, T2 et certains en colocation. Pour l'heure, Axis dispose d'un portefeuille de 250 logements avec actuellement des activités de réhabilitation sur deux résidences à la Joliette. « Nous sommes souvent contraints dans la réhabilitation. C'est pourquoi nous œuvrons également dans la construction neuve », assure son dirigeant. Gestionnaire depuis près de dix ans et propriétaire de son parc de logements, Axis, qui dispose d'un effectif de dix salariés, bénéficie d'une solide expérience de l'immobilier locatif et une connaissance précise des attentes des utilisateurs finaux. Grâce à cette expérience, le groupe conçoit des résidences à forte valeur ajoutée composées de logements compacts parfaitement en phase avec les exigences de sa clientèle. La restructuration d'immeubles anciens de centre-ville pour les adapter à une demande locative est au cœur du processus de création de valeur de la foncière du groupe. Axis, qui disposerait fin 2014 d'un patrimoine de 21,3 M€ était engagé à cette date sur 35 M€ d'opérations en projet.

Jean-Pierre Enaut

Consultez notre site [www.nouvellespublications.com](http://www.nouvellespublications.com)