



COMPTE RENDU GT3 'Stratégie d'implantation et préfiguration du montage juridique et financier'

PROJET DE CITE DE LA CONSOMMATION RESPONSABLE A MARSEILLE

Mardi 8 juillet 2010

PRESENTS :

Christel OLIME (Ethicomundo) ; Daniel MAYER (Fondation MACIF) ; Gilles NICOLO (Hom & Ter) ; Myriam CARBONARE (Regain) ; Pierre LEVY (Regain)

Excusés : Bruno LASNIER (APEAS) ; Benoît HAMON (EPICE)

ORDRE DU JOUR GT3

1. Préfiguration du montage juridique et financier

- Présenter le mode de fonctionnement d'EP
- Structure de l'investissement
- La gouvernance et le fonctionnement

2. Stratégie d'implantation :

- Rappel des préconisations de la réunion brain storming et discussion
- Pistes actuelles
- Pistes de recherche

I. Préfiguration du montage juridique et financier

1. Présentation d'EP :

Voir CR du COPIL du 29/06/2010 :

<http://regain.libresavous.org/wp-content/uploads/2010/06/CCR-CR-r%C3%A9union-2%C3%A8me-COPIL-290610.pdf>

Un tableau comparatif sur 3 centres pilotés par EP a été présenté :

LES PROJETS	LYON	MUNDO B	NAMUR
DIMENSIONNEMENT DU PROJET (en m2)	3 000	3 200	2 650
DELAI DE L'IDEE AU BATI	2006-	2004-2009	2006-2010
DATE EMMENAGEMENT	prévu 2014	2009	prévu sept 2010
NOMBRE DE RESIDENTS	27	28	30
NOMBRE DE POSTES DE TRAVAIL	195	250	150
SERVICES MUTUALISES (en m2)	600		
Par type d'espace			
Salles de réunion (de 5 à 25 pers)	6	8	5
Salles de formation	1	1	2
Salle polyvalente (conférence, Org d'AG...)	1	0	1
Salle d'exposition	1	1	1
Cafétéria /Bar/ Restaurant	1	1	1
Centre de ressource	1	0	0
COÛT TOTAL DU PROJET TOTAL	6 M€	6,1 M€	4,2 M€
Loyer mensuel moyen + charges par poste	230 /ETP		184 /ETP
Coût de l'accompagnement	55 000 € /an		
Coût de l'achat	0		1,7 M€
Coût de la construction ou rénovation	4,4 M€		2,5 M€
FINANCEURS			
Ethical Property	100% sauf le foncier (?)	50%	89%
Autres	Bail emphytéotique Ville de Lyon (non acquis)	Gouvernement Régional Bruxellois : 1 M€	Region Wallone (450 000 euros)
		Coopérative 'la maison du DD' : 15 acteurs	
Propriété	propriété EP	propriété partagée entre EP et la Coop la Maison du DD	propriété EP
Gouvernance		comité de gestion du centre intégrant tous les résidents (pas de statut juridique)	

2. Structure de l'investissement :

Deux solutions d'investissement sont possibles : 100% par EP, ou un cofinancement EP / investisseurs locaux.

Le GT3 considère que la multipropriété pourrait permettre de sécuriser davantage le projet.

Les pistes de financements suivantes ont été évoquées :

- ⇒ La MACIF pourrait être intéressée d'investir dans le cadre de ses placements éthiques => Regain va les contacter.
- ⇒ La Caisse des Dépôts et Consignations (sachant qu'ils sont déjà en lien avec EP en tant qu'investisseurs)
- ⇒ L'AVISE (agence de valorisation des initiatives socio-économiques) pourrait donner des pistes de cofinancements possibles
- ⇒ Les collectivités locales, sous forme de facilitation à l'accès au foncier :
 - La Ville de Marseille : sous forme de subventions ou d'un bail emphytéotique => dans ce cas, la structure porteuse doit être reconnue d'utilité sociale. Une seule possibilité pour une structure commerciale : la SCIC, qui reçoit un agrément préfectoral pour la reconnaissance d'intérêt général. Or la SCIC n'est pas compatible avec le montage juridique d'EP : en effet, il n'y a pas de possibilité de valoriser le capital investit.
 - La Région PACA, le Conseil Général pourraient participer sous forme de subventions d'investissements, ou d'un soutien en fonctionnement à l'association des résidents (voir ci-dessous).
- ⇒ NEF ? Autres banques d'investissement ?...

⇒ L'Europe (FEDER) ?

Recommandation du GT3 => Regain va explorer les pistes mentionnées ci dessus sur la période fin juillet / fin septembre et également rechercher d'autres investisseurs.

3. Gouvernance de la structure

Une gouvernance à 3 niveaux :

- Une structure exploitante qui porte le foncier. A priori, une SAS dans laquelle investirait EP,. LE GT 3 souhaite que les résidents qui souhaitent participer au financement de la SAS puissent le faire. Une association de résidents, avec un salarié, pour gérer la communication, l'animation et faciliter la coopération économique entre les résidents. Ce poste serait financé via une cotisation des résidents et des subventions des CT. Cette association pourrait s'inspirer de la SFT (Système Friche Théâtre) qui gère la politique culturelle de la Friche de la Belle de Mai (à côté de la SCIC qui exploite la friche et qui porte le bail emphytéotique).
- Un ou plusieurs Groupement d'Employeurs pour gérer l'espace de vente collectif (caisse centrale, vendeurs spécialisés par secteur d'activité).

Pour plus de détail, voir CR du COPIL du 29/06/2010.

EP a une compétence avérée pour la gestion de bureaux associatifs. Il faut voir avec eux comment ils peuvent intégrer une activité commerciale dans le montage juridique et financier.

Recommandation du GT3 : Rencontrer EP pour préciser les différentes hypothèses juridiques et financières.

II. Stratégie de localisation

1. Rappel des préconisations de la réunion 'remue Méninges' du 20 avril :

La localisation devra répondre au cahier des charges minimum suivant :

- La centralité, s'implanter sur un lieu de passage
- L'accessibilité en transport en commun (métro / tram) et en vélo est jugée prioritaire sur l'accessibilité en voiture
- Un quartier dynamique et en développement

Quelques lieux ont été suggérés :

- Le centre-ville, autour de la gare Saint Charles, du Bd de la Liberté...
- La Joliette, le nouveau quartier Euromed, accessible en tramway, permettant de profiter de mise en valeur de ce nouveau quartier par la ville.
- Bougainville, accessible en métro, bus et par la route (2 autoroutes). Il y aurait une grande friche disponible près du métro...

2. Pistes identifiées de lieux possibles

- La Poste de Colbert : MPM (M. Russac) nous a indiqué que la Poste allait vendre deux bâtiments à Colbert (10 000 et 13 000 m²). Un RV pourrait être obtenu en septembre avec l'adjoint du maire à l'économie (Solange Biaggi) sous condition d'avoir un investisseur.

=> La CCR ne pouvant utiliser qu'une partie de l'espace total en vente (3000 sur 10 000), il faudra veiller à la cohérence globale de l'espace. Ne vaudrait-il pas mieux un espace entièrement dédié à la CCR ?

- Montage avec un bailleur social. Pour équilibrer leurs opérations, les bailleurs sociaux peuvent acquérir plus de foncier qu'ils n'en ont besoin et en revendre une partie pour des projets en cohérence avec la destination du lieu. Piste à creuser avec la LOGIREM, par exemple.
- La Valentine : un local d'environ 2000 m² est en vente à La Valentine, dans le noyau villageois de la zone des Trois Lucs (info Hom&Ter). Mais ce lieu ne répond pas aux critères prioritaires énoncés (manque de desserte en transports en commun (1 bus), pas de centralité...)
- La Caisse d'Epargne, déjà rencontrée par REGAIN, possède un vaste patrimoine immobilier sur Marseille. Certains immeubles sont ou vont être bientôt à la vente, comme leur siège près de Préfecture. Regain va prendre contact avec Michel Grassi.

3. Les autres pistes de recherche de foncier

- Rencontrer l'AGAM (l'Agence de l'Urbanisme de l'agglomération Marseille).
- Rencontrer le responsable du PLH à MPM pour avoir une visibilité sur les prochaines opérations des bailleurs sociaux.
- L'Etat met en vente 10% de son patrimoine foncier, correspondant à 135 lots immobilier en région PACA. Faire une veille sur les biens mis en vente aux enchères par les Domaines ?
- Passer une annonce dans La Provence, éventuellement Radio France Bleu Provence.
- Voir Marseille Aménagement.
- Rencontrer M. Patrick Menucci, maire de secteur du 1^{er} et 7^{ème} de Marseille.

Recommandation du GT3 : Approfondir les pistes de foncier évoquées ci-dessus en privilégiant les recherches les plus efficaces, afin d'optimiser le temps imparti au foncier.
