



PRESENTS :

Bruno LASNIER (APEAS) ; Christel OLIME (Ethicomundo) ; Daniel MAYER (Fondation MACIF) ; Alexandre FASSI (Inter-Made) ; Gilles NICOLO (Hom & Ter) ; Bruno JEANJEAN (Hom&Ter) ; Benjamin LEROY (Eco-Sapiens) ; Françoise de BUTLER (Eco-Sapiens) ; Sandrine MOENDANDZE (Le Zèbre Zen) ; Christine ORCEL (Green Bar Café) ; Cécile GALOSELVA (étic) ; Myriam CARBONARE (Regain) ; Pierre LEVY (Regain)

Excusés : Pascal BIANUCCI (région PACA) ; Laurent D'HAUTESERRE (CRESS PACA).

ORDRE DU JOUR GT3

1. **Visite d'un site possible pour la CCR au 39 rue de la République** (11h)
2. **Préfiguration du montage juridique** (14h, à la Cité des Associations)
3. **Préfiguration du montage financier**
4. **Stratégie d'implantation**

I. Visite d'un site, au 39 rue de la République

Le RV était à 11h au 39 rue de la République avec les membres du GT3 et M. Christophe Laumond, de CBRE (agent immobilier).

Le lieu visité est l'ancien théâtre des Folies Bergères, actuellement utilisé comme parking, dont l'entrée se fait par le 39 rue de la République, face à l'arrêt du tramway Sadi Carnot.

Le bâtiment à la vente est un bas d'immeuble sur 3 niveaux (R+2), donnant dans le passage des Folies Bergères (servitude de la mairie).

La surface est évaluée entre 1800 et 1900 m² de SHON + une cave voutée de 500 m² de SHON environ, actuellement inondée.

Le bâtiment est aujourd'hui enclavé car situé en deuxième rang, derrière l'immeuble donnant directement rue de la République. Le passage (accès voitures du parking) est entouré à droite et à gauche de deux boxes, de 150 et 200 m² environ, disposant chacun d'une vitrine sur la Rue de la République et pouvant être adaptés pour des magasins. Ces boxes sont aujourd'hui la propriété d'Atémi, promoteur immobilier.

Les travaux à prévoir sont compris entre 800 et 1200 € /m².

Avantages : localisation dans une zone de chalandise en développement, desserte par le tram, le métro et le bus ; cour intérieure permettant un espace de vie approprié convivial ; configuration sur 3 étages rendant possible une répartition des espaces entre bureaux (1/3) et commerces (2/3), lieu historique (existence d'un escalier classé).

Inconvénients : enclavement par Atemi (le rachat ou la location d'au moins un des deux boxes est pour nous une condition suspensive à la réalisation du projet) ; le manque de lumière ; espace légèrement trop petit.

Par ailleurs, la commercialité de la rue de la République comporte un risque, cet axe n'étant jamais parvenu à devenir une voie commerçante. L'arrivée du Tram, le développement d'Euromed et l'intérêt porté par la mairie au développement de la rue de la République pourrait tirer le quartier vers le haut ?...

La visite a été suivie d'un repas pris en commun, puis de la tenue du GT3 à la Cité des Associations, de 14h à 16h30.

II. Le montage juridique

Présentation d'étic

Cécile Galoselva présente la SAS française étic, membre de la « famille européenne » d'Ethical Property. Elle confirme la volonté d'étic de participer au projet de CCR en financant l'achat, la rénovation et l'exploitation du centre.

Depuis 1998 au Royaume-Uni et depuis 2007 en Belgique, la société Ethical Property, www.ethicalproperty.co.uk a développé un savoir-faire spécialisé dans la gestion de centres d'affaires à destination des entreprises sociales, coopératives, et associations caritatives. Elle gère actuellement plus de 25 000m² en Europe (16 centres en GB, 2 en Belgique) : essentiellement des bureaux associatifs mais également 1 centre à vocation commerciale éthique (Bath, GB) et salarie actuellement 45 personnes.

La mission d'étic est de permettre l'implantation, le maintien et l'essor des acteurs sociaux et solidaires et de promouvoir le développement durable, en développant des programmes immobiliers spécifiques soit en tant que développeur/propriétaire/gestionnaire, soit en tant qu'agent de gestion.

Ethical Property a également développé une méthode de levée de capitaux auprès d'investisseurs éthiques, institutions et particuliers, qui lui permettra d'apporter en France environ 5 millions d'euros tous les deux ans, avec un retour sur investissement attendu de 5% / an. Les capitaux sont rassemblés au sein de la structure Ethical Property Europe (EPE SA), domiciliée en Belgique, qui développe avec d'autres acteurs de la finance éthique un 'marché boursier éthique' parallèle, d'une taille suffisante pour permettre la liquidité du marché (et donc à des petits actionnaires de trouver des acquéreurs s'ils souhaitent revendre leurs actions).

Pour l'équilibre financier, social et environnemental du projet, le CA généré par l'exploitation du centre doit permettre de salarier une équipe d'au moins 2 personnes. Pour des espaces de bureaux mutualisés, cela correspond à un dimensionnement de 2000 m² environ.

La CCR de Marseille est prévue pour la prochaine levée de fonds d'étic, qui est prévue en juin 2011.

L'exploitation

- La SAS étic est propriétaire du foncier et assure l'exploitation du centre. Une association de résidents permet de les associer à la gouvernance et aux prises de décision.
- Une seule structure pour gérer plusieurs centres (à Paris, Marseille, Lyon...)

Trois sources de financements

- Une structure basée en Belgique, EPE S.A., lève des fonds auprès de particuliers et institutionnels Belges, hollandais et français, en investit une partie dans étic.
- Certains investisseurs français investissent directement dans étic (la CDC...).
- étic complète l'investissement par de l'emprunt bancaire.

La gouvernance d'étic

La SAS étic

- 4 collèges : les fondateurs (40%), les salariés (30%), les utilisateurs (15%), les partenaires (15%)
- 1 personne = 1 voix à l'intérieur des collèges
- Labellisation 'Entreprise Solidaire' en cours

L'investisseur principal d'étic : EPE S.A.

- 1 action = 1 voix (conformément à ce que prévoient les statuts des SA)
- EP UK possède 40% des voix dans EPE
- 25 autres actionnaires (le plus gros a 10% : Phi-trust)
⇒ EPE ne peut pas avoir de pouvoir majoritaire sur étic

Le choix des résidents :

Etic dispose d'une charte, lui permettant de classer les candidats en trois catégories : ceux que l'on souhaiterait vraiment, ceux dont on ne veut pas, ceux qui pourraient éventuellement trouver leur place.

La CCR dispose également de sa propre charte.

Le choix des structures résidentes de la CCR devra donc croiser les deux approches.

III. Le montage financier

Regain a développé un outil de modélisation économique permettant de passer d'une surface et d'un coût d'investissement au prix de location des espaces commerciaux et de bureau.

Pour le local visité rue de la République, on retiendra les conditions de faisabilité suivantes :

Achat du local principal : 2,4 millions d'€

Achat 250 m² SHON à Atemi : 0,61 millions d'€

Total : 2200 m² SHON aménageables.

Coûts de sortie

Investissement total : **entre 5,1 et 5,8 millions d'euros**

Nbre d'espaces de bureau : 66

Loyer mensuel d'un espace de bureau (intégrant usage des salles de réunion, espace d'archivage, personnel du centre...) : **entre 150 et 165 € HT.**

Nbre de corners : 34 (14 m²)

Loyer mensuel d'un espace en corner : **entre 406 et 445 € HT**

Nbre de boutiques : 15 (40 m²)

Loyer mensuel boutiques : **entre 1044 et 1144 € HT**

Charges (HT) :

charges /bureau/mois	33 €
charges /corner/mois	58 €
charges /boutique/mois	165 €

La viabilité économique du centre est atteinte avec une fréquentation de la CCR comprise entre **500 et 700 personnes / jour**.

A titre de comparaison, le kiosque à journaux du centre Bourse est fréquenté par 1000 clients / jour environ.

Une boutique de la CCR (40 m²) devrait recevoir entre 15 et 20 clients par jour (50 fois moins) pour atteindre un taux de rentabilité de 10% environ (en posant l'hypothèse d'un loyer pesant pour 8% du CA de cette boutique).

Pistes à creuser :

- nombre de salariés mutualisés nécessaire pour les espaces corners (caisse centralisée + nombre de vendeurs).
- Comparer les prix de loyer avec Essor 13

IV. L'emplacement

1. Rappel des critères :

- Centralité
- Lieu de passage
- Accessibilité en modes de déplacement doux (transports en commun, vélo, pied) prioritaires sur la voiture
- Un quartier dynamique et en développement.

2. L'urbanisme commercial à Marseille : points de repère

- 170 000 m² de surfaces de vente à Marseille,
- Le Centre Ville représente 29% des commerces de la commune (2 500 commerces de détail)
- Il est concentré sur le périmètre Canebière, Rome, Saint-Ferréol (800 magasins) + périmètre Castellane-Réformés-Joliette
- Avec près de 5 000 locaux commerciaux, le centre-ville de Marseille génère un chiffre d'affaires de 760 millions d'euros.
- Clientèle régionale + 4 millions de touristes.
- Le Centre Bourse : 29 000 m² - 60 cellules commerciales.

3. Valeurs locatives moyenne (en €/m²/an/ ht)

▪ Rue Saint Ferréol /Paradis-bas	1 500
▪ (De gaulle Puget)	1 200
▪ Paradis haut /Rome haut et bas/Vacon	400
▪ Saint Louis-PréfectureCours d'Estienne d'Orves	500
▪ Grignan	1 100
▪ Davso	1 000
▪ Vacon	400
▪ Rue de la République	600 (en hausse)

Source : service de presse de la ville de Marseille - Chiffres de fin 2008

4. Etat des lieux au 18 octobre

- 10 acteurs immobiliers contactés : La Caisse d'Epargne, Euromed, Logirem, La Poste, Antoine Thouard, Arthur Loyd, CB Richard Ellis, BNP Paribas real estate, CPN, KEOPS, La Friche de la Belle de Mai (Patrick Bouchard).
- 6 lieux identifiés : la Poste Colbert, Logirem – Bd de Strasbourg, La Valentine, le 39 rue de la République (passage des Folies Bergères) – le 32 Bd National – 'Les caves de Provence' Bd Longchamp), Friche de la Belle de Mai
- En date du 18 octobre, deux lieux correspondent globalement aux critères:
 - le 39 rue de la république (passage des Folies Bergères) (1900 m² actuellement)
 - le 32 bd National (4300 m²)

Recommandations du groupe de travail :

- La localisation rue de la République paraît la plus intéressante, sous réserve de désenclavement du lieu => mettre l'accent sur ce local, en étudiant quels co-financements publics pourraient être trouvés pour faire baisser le coût d'investissement global avec une répercussion positive sur les loyers.
- Malgré un coût presque 4 fois inférieur, la localisation Bd National semble surdimensionnée et le potentiel de la zone de chalandise est insuffisant => abandonner cette piste, ou l'envisager en mettant l'accent sur une surface bureaux avec une sous-location à des acteurs ayant besoin de beaucoup de place (Tri-logique (=recyclerie qui recherche 400 m²), collectif Vélo en Ville (ateliers de réparation vélos), la Maison de l'Environnement... et des acteurs de la solidarité internationale).
- Poursuivre la prospection pour trouver d'éventuels autres lieux.

CR rédigé le 25 octobre 2010