

PRESENTS :

Alexandre Fassi (Inter-Made), Françoise de Butler (Eco-Sapiens), Benoît Hamon (EPICE), Bruno Lasnier (APEAS), Myriam Carbonare (Regain), Pierre Lévy (Regain)

Excusés : Pascal Bianucci (Région PACA), Laurent d'Hauteserre (CRESS PACA), Marc Alphandéry (APEAS/Alliance Provence), Christel Olime (Ethicomundo – Pangea Comptoir des Peuples), Carole Thomas (Hom&Ter).

ORDRE DU JOUR

1. Point sur l'état d'avancement du projet.
2. Visio conférence avec Cécile Galoselva, directrice du développement en Europe d'Ethical Property .Temps d'échange.
3. Validation de la charte (GT1)
4. Validation des propositions du GT2 : services et activités prévus, logique retenue pour le choix des résidents
5. Validation de la feuille de route du GT3

« La finalité de la CCR est de favoriser le développement économique des acteurs de la consommation responsable en stimulant la coopération entre acteurs ».

1. La CCR : état d'avancement au 29 juin

La démarche de concertation

Depuis la réunion de lancement du 26 mars, 7 réunions de concertation ont été tenues :

Date	Lieu	Nature de la réunion
26-mars 2010	14h – 16h Cité des Métiers	Réunion de lancement
20-avr 2010	14h – 16h Cité des Associations	La Cité des Possibles...
22-avr 2010	14h – 16h Cité des Associations	1 ^{er} comité de pilotage
03-mai 2010	14h – 17h Cité des Associations	1 ^{ère} réunion GT1 (charte de la CCR)
17-mai 2010	14h – 17h Cité des Associations	1 ^{ère} réunion GT2 (l'offre de services de la CCR)
01-juin 2010	14h – 17h Cité des Associations	2 ^{ème} réunion GT1 (charte de la CCR)
24-juin 2010	14h – 17h Cité des Associations	2 ^{ème} réunion GT2 (l'offre de services de la CCR)
29-juin 2010	14h – 17h Cité des Métiers	2 ^{ème} comité de pilotage

Retrouvez tous les CR de ces réunions sur le site de REGAIN : www.ccr.-marseille.fr

Un groupe de 12 contributeurs a participé à l'élaboration du projet de Charte de la CCR, et à une définition plus précise des contours de la CCR, en s'appuyant notamment sur des éléments de capitalisation d'autres expériences d'espaces mutualisés (Nantes, Rome, Lyon, Vaunaveys (26)) et sur l'analyse de questionnaires adressés à 70 acteurs Marseillais. Les deux groupes de travail ont pu faire des propositions au comité de pilotage (discutées ci-dessous), sous la forme d'une [charte](#) et de propositions sur les services, le mode de recrutement et les coopérations économiques envisageables au sein de la future CCR

(<http://ccr-marseille.fr/wp-content/uploads/2010/06/CCR-Propositions-GT2-au-COPIL290610.pdf>).

Financement de la phase 1 (mars à novembre 2010) :

Actuellement, le projet est soutenu par la région PACA à hauteur de 23 000 € et par la Fondation MACIF à hauteur de 7000 €. Regain signale que 10 000 euros restent encore à trouver pour équilibrer le budget de l'étude, correspondant à 40 000 euros.

De nouveaux contacts ont été pris avec la Caisse d'Épargne et la fondation La Mondiale afin d'envisager de nouveaux partenariats financiers.

Egalement sollicité, le Conseil Général ne souhaite pas s'engager sur cette première phase.

Présentation d'Ethical Property, spécialiste de l'investissement et de la gestion d'espaces immobiliers non spéculatifs à vocation éthique.

2. Partenariat avec Ethical Property

1. EP dans les grandes lignes :

- Vocation de la structure : Mettre l'immobilier au service de la société et de l'environnement, en soutenant des projets qui vont dans le sens d'un changement sociétal.
- EP est une structure britannique, qui se développe aujourd'hui en Europe.
- EP gère 18 centres en Europe (16 en GB, 2 en Belgique) : essentiellement des bureaux associatifs ; 1 centre à vocation commerciale éthique (Path, GB).
- Perspectives de développement en France : Paris, Lyon, Bordeaux, Marseille
- Le positionnement : comme investisseur puis exploitant. Participe également à la phase de développement.
- Les principaux investisseurs d'EP sont la CDC, de l'épargne salariale, des particuliers.
- Capacité d'investissement : de 2 à 4 millions d'euros, doublés par un emprunt bancaire équivalent (le plus gros projet financé par EP à ce jour fait 8 millions d'€).
- Condition de participation : le CA généré par l'exploitation du centre doit permettre de salarier une équipe d'au moins 2 personnes. Pour des bureaux associatifs, cela correspond à un centre d'au moins 2000 m² environ.
- Retour sur investissement attendu : 5%/an, dont 2% pour la rémunération des investisseurs, et 3% affectés à la revalorisation des actions.
- Prochains appels de fonds : 2012, puis 2014 avec à chaque fois une capacité de financement de 2 nouveaux centres.

2. Temps d'échange par visioconférence avec Ethical Property, représentée par Cécile Galoselva, directrice du développement en Europe.

- EP donne priorité aux projets immobiliers qui ont le plus d'impact sur la société et sur l'environnement. L'objectif est d'optimiser les coûts en tenant compte des impacts économiques, sociaux et environnementaux.
- EP s'implique à partir du moment où des acteurs engagés dans les démarches d'économie sociale et solidaire expriment leur volonté de se regrouper physiquement dans un même espace pour développer leurs démarches.
- EP intervient de différentes manières, selon les projets et selon les besoins, avec une vraie souplesse dans ses possibilités d'intervention : en investisseur unique ou avec des co-investisseurs, en expertise et en exploitant.

- EP peut intervenir seulement en expertise pour le compte d'autres propriétaires (projet avec la NEF à Lyon).
- Cependant, EP est aujourd'hui exploitant de tous les centres qu'elle a financés.
- Le siège d'EP Europe s'implante en France dès septembre 2010, probablement à Lyon, afin d'assurer le développement de plusieurs projets en France.

Comment intervient Ethical Property ?

A partir de l'identification d'un groupe d'acteurs intéressé par la démarche de mutualisation, EP peut s'impliquer sur les étapes suivantes :

- 1) Identification des besoins et des moyens
- 2) Participation au montage juridique et financier
- 3) Maître d'ouvrage sur la construction/rénovation écologique
- 4) Exploitation du bâti

En mutualisant les coûts, en négociant les contrats, en réduisant les dépenses superflues, en limitant les charges, les centres proposent **des loyers inférieurs aux prix du marché** dans des conditions d'emplacement équivalentes.

Les loyers doivent permettre de financer l'exploitation du centre (au moins deux salariés), et l'amortissement des coûts d'investissement (pouvant impliquer le coût de l'implication d'EP en phase d'étude, mais qui sera probablement faible à Marseille du fait du portage du projet par REGAIN). Par ailleurs, l'exploitation prévoit un retour sur investissement de 5% / an.

Comment les 'résidents' sont-ils impliqués dans la gouvernance ?

Les résidents sont largement représentés dans la gouvernance : chaque acteur doit déléguer un représentant pour siéger dans la structure de gouvernance. La prise de décision est collégiale et EP se considère comme un 'facilitateur'.

Intérêt de d'EP pour le projet de Marseille et prochaines étapes

Sur Marseille, EP considère que le projet est déjà bien avancé et que la structure qui développe le projet est suffisamment solide pour pouvoir intégrer la CCR dans son plan de développement.

Tous les 2 mois, un comité d'EP se réunit et priorise les actions en fonction de l'état d'avancement des différents projets suivis.

L'intervention d'EP pourrait prendre la forme de quelques réunions légères sur le 2^{ème} semestre 2010 permettant de travailler sur la préfiguration du montage juridique et financier, puis d'une implication plus importante dans le développement du projet à partir de mars-avril 2011. Le prochain appel de fonds est prévu en 2012, mais Marseille sera 'en concurrence' avec d'autres centres (Paris, Bordeaux, Lyon).

Voyage d'étude

1 ou 2 voyages d'étude vont être organisés

- 1) A Rome pour visiter la Citta dell'altra economia et étudier le modèle de cette cité qui fonctionne depuis octobre 2007. Cécile Galoselva, d'EP se joindra à nous, et passera à Marseille au retour pour rencontrer les partenaires de la CCR.
- 2) A Bruxelles pour visiter 'Mundo B', un espace associatif développé et géré par Ethical Property.

Ces voyages sont prévus au mois de septembre. Les acteurs intéressés pour y participer peuvent contacter Regain, sachant que chacun prendra en charge les frais de ses déplacements.

3. Décision du Comité de Pilotage :

Le Comité de pilotage, au vu de ces informations, donne mandat à Regain pour poursuivre le partenariat avec Ethical Property pour les raisons suivantes :

- EP est une organisation actrice du changement sociétal et ses valeurs sont compatibles avec ceux de la CCR,
- EP possède un savoir-faire et une expérience réelle dans le secteur de la gestion immobilière non spéculative,
- EP est en capacité de mobiliser des ressources financières correspondant au projet sur Marseille
- Le mode opératoire d'EP permet d'avoir confiance dans la démarche
- Le calendrier d'intervention d'EP semble compatible avec celui de la CCR.

3. Retour sur la proposition de charte du GT1

La charte s'adresse à différentes catégories d'acteurs : les consommateurs, les résidents, la structure gestionnaire. Elle précise les engagements de chaque partie prenante pour faire vivre cet espace en y développant des synergies et des coopérations.

Cette charte est nécessairement amenée à évoluer : aujourd'hui, elle fonde l'identité du projet et doit permettre à toutes les parties prenantes de s'y retrouver.

A terme, il pourra être envisagé de distinguer en son sein plusieurs chartes, pour les citoyens, pour Les résidents impliqués sur les espaces de vente, et pour les résidents occupant des espaces de bureau.

La charte fixe les grands principes, mais devra être complétée par des documents contractuels : règlement intérieur, conventions, éventuellement contrats... Ce point sera approfondi en phase 2 de l'étude.

La charte actualisée et validée est consultable sur le site de la CCR : <http://ccr-marseille.fr/wp-content/uploads/2010/06/Projet-de-charte.pdf>

DECISION DU COMITE DE PILOTAGE : La charte est validée par le comité de pilotage.

4. Retour sur les propositions du GT2

1. Les secteurs d'activités représentés

Afin de témoigner de la vitalité de l'ESS sur le territoire Marseillais, tous les secteurs d'activité pourront être représentés dans la mesure où ils respectent la charte.

Les structures retenues devront apporter des garanties à la fois sur les produits proposés et sur la démarche globale de leur organisation.

25 structures ont répondu au questionnaire envoyé par Regain (70 structures contactées).

L'analyse complète du questionnaire est visible sur : <http://ccr-marseille.fr/wp-content/uploads/2010/06/R%C3%A9ponses-au-questionnaire.pdf>

Les structures ayant répondu représentent les secteurs d'activités suivants :

<p>Alimentaire</p> <p>Epice Artisans du Monde Tani Mena Hom&Ter</p> <p>Artisanat</p> <p>Tani Mena Artisans du Monde Alter Mundi Ethico Mundo</p> <p>Enfance</p> <p>Zebre Zen</p> <p>Finances et assurances</p> <p>APEAS La Nef</p> <p>Habitat</p> <p>Regain</p>	<p>hygiène, produits d'entretien</p> <p>La Boutique Ecologique Karawan Hom&Ter</p> <p>Informatique - services en ligne</p> <p>Eco Sapiens Libre à vous</p> <p>Loisirs / cultures</p> <p>Ethico Mundo Zebre Zen</p> <p>Réseau ESS et accompagnement</p> <p>Mesclun APEAS LaPlateforme Inter-Made</p> <p>Restauration</p> <p>Green Bar Coffee</p>	<p>Santé</p> <p>Access Equilibre</p> <p>Services aux entreprises</p> <p>Inspire Concierge Durable</p> <p>Textile /Mode</p> <p>Artisans du Monde Alter Mundi Ethico Mundo Pachama Saramani Ideo Karawan</p> <p>Tourisme</p> <p>Ethico Mundo</p> <p>Transport</p> <p>Collectif Vélos en Ville</p>
--	--	--

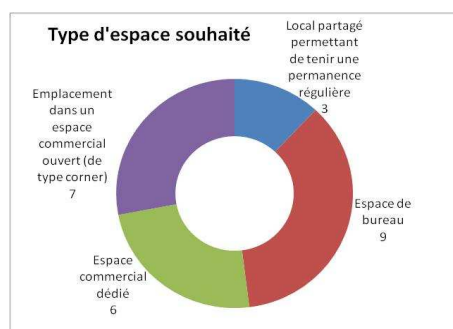
2. Une porte d'entrée de l'ESS à Marseille

Outre sa vocation commerciale, la CCR jouera une fonction de 'porte d'entrée' ouvrant largement vers les autres acteurs de l'ESS à Marseille et en région PACA.

Cette communication pourra se faire par différents moyens :

- par un site Internet 'portail'
- par voie d'affichage, d'exposition
- par une borne de consultation en libre accès de la BDIS (base de données des initiatives solidaires)
- par la mutualisation d'un espace de permanence pour les structures n'ayant pas besoin d'une présence quotidienne.

3. Les besoins d'espace



Total superficie souhaitée :

Espaces commerciaux : 489 m² (dont 129 m² en corner)

Espaces bureaux : 695 m² (dont IM + APEAS = 500 m²)

(Photographie actuelle donnée par les 25 structures qui se sont exprimées dans le questionnaire – données susceptibles d'évoluer fortement au fur et à mesure du développement du projet).

4. Les différents types d'espaces possibles de la CCR

- **Des espaces de vente**, sous forme de 'corners' au sein d'un vaste *open space* (caisse centralisée) et d'espaces boutiques réservés.
- **Des espaces de vie** : un bar/restaurant, une salle de conférence permettant de programmer des conférences et des débats mais aussi des activités culturelles en lien avec l'ESS.
- **Un espace « événementiel »** permettant d'accueillir des expositions, des résidents temporaires, des événements en lien avec l'ESS...
- **Un espace dédié à des permanences** permettant à des acteurs n'ayant pas de vocation commerciale de recevoir ponctuellement du public
- **Un espace dédié aux groupements de consommateurs** pouvant servir de point de rencontre, de local de livraison, de lieu de stockage...
- **Un espace de stockage.**
- **Des espaces de travail** : bureaux, salles de réunion. Ces espaces ne sont pas prioritaires dans le projet, mais la demande est réelle et il serait intéressant de voir comment elle peut être prise en compte.

Remarque du COPIL : il pourrait également être judicieux d'ajouter **un espace cuisine collective** aux normes, permettant à des associations de donner des cours de cuisine, de mutualiser cet espace pour préparer des événements...

Au total, une surface de **2000 à 3000 m²** serait nécessaire, en fonction de l'hypothèse avec / sans bureaux :

- 1000 m² pour les espaces commerciaux (500 m² en boutiques et 500 m² en corner)
- 500 m² en espace de stockage
- 500 m² en espaces de vie + permanences + espace événementiel + groupement de consommateurs
- 1000 m² pour les espaces de bureaux + salles de réunion

Remarque du COPIL : si la dimension 'commerciale' reste prépondérante, les espaces de bureaux représentent également un enjeu important, qui devra si possible être intégré au projet.

5. Quelle logique de choix pour les résidents de la CCR ?

1. Principes généraux de sélection des acteurs : priorité aux acteurs marseillais

2. Une phase de pré-réservation

- Un système de pré-réservations sera proposé en phase 2
- Un comité de sélection mis en place avec le comité de pilotage examinera les dossiers présentés sur la base d'une grille de sélection permettant de vérifier que la charte est respectée.

3. Puis une logique de cooptation

- Les structures seront regroupées par pôle d'activité.

- Elles définiront ensemble leurs règles d'organisation au sein de la CCR.
- Elles évalueront ensemble, en fonction des biens et services qu'elles peuvent offrir, des manques et des espaces disponibles pour chaque pôle, s'il est nécessaire de compléter l'offre marseillaise en faisant appel à des acteurs nationaux.

6. Trois 'outils' de gouvernance pour un projet collectif

1. Une association des résidents :

- Objectif : faire vivre le 'projet collectif', organiser la coopération économique
- Des commissions par secteur d'activité et autour d'aspects plus fonctionnels : programmation culturelle, sensibilisation/information des consom'acteurs, livraison mutualisée...
- L'adhésion des résidents est obligatoire et il est proposé qu'ils s'investissent dans au moins une commission pour faire vivre le lieu.
- Possibilité que l'association des résidents porte un salarié en charge de la communication extérieure et de la coordination de l'animation de la CCR.
- Possibilité qu'elle prenne en location les espaces dédiés aux permanences des structures non commerciales.

Le budget de cette association pourra être composé, pour partie de cotisations des structures résidentes et pour partie de subventions.

2. Création de groupements d'employeurs pour gérer l'open space

- L'open space devrait être doté d'un système de caisses centralisées.
- Par ailleurs, un nouveau métier, de 'vendeur éthique », pourra être créé. Chaque département pourra ainsi décider de recruter, former et accompagner une personne chargée de gérer l'ensemble des corners d'un même secteur d'activité présent dans l'open space.
- Ces salariés pourraient être portés par un ou plusieurs groupement d'employeurs, leur permettant ainsi d'entrer dans une véritable logique de coopération économique.

3. Implication dans la gouvernance de la structure exploitante

- L'implication dans la gouvernance de la structure exploitante doit être rendue possible, sans être nécessairement obligatoire.

5. La feuille de route du GT 3

La feuille de route du GT3 '**Stratégie d'implantation et préfiguration du montage juridique et financier**' est validée, avec en proposition de modification, la mention du voyage d'étude à la Citta dell'altra economia à Rome, prévu au mois de septembre. Voir :

<http://ccr-marseille.fr/wp-content/uploads/2010/06/CCR-Feuille-de-route-GT3.pdf>

3ème COMITE DE PILOTAGE : vendredi 5 novembre 2010, de 9h30 à 12h30 – CITE DES ASSOCIATIONS

CR réalisé par Pierre Lévy et Myriam Carbonare, REGAIN
Le 08/07/2010