

PRESENTS :

Pascal Bianucci (Région PACA), Alexandre Fassi (Inter-Made), Françoise de Butler (Eco-Sapiens), Benoît Hamon (EPICE), Bruno Lasnier (APEAS), Carole Thomas (Hom&Ter), Bruno Jeanjean (Hom&Ter), Daniel Mayer (Fondation Macif), Isabelle Coulhon (Caisse des Dépôts et Consignation), Jean-Paul Magnien (Direction de la prospective, Ville de Marseille), Guillaume Kolf (Euromed), Myriam Carbonare (Regain), Pierre Lévy (Regain)

Excusés : Laurent d'Hauteserre (CRESS PACA), Christel Olime (Ethicomundo – Pangea Comptoir des Peuples).

ORDRE DU JOUR

1. Point sur la CCR au 5 novembre
2. Préfiguration du montage juridique et financier
3. L'implantation: Rue de la république – Bd National
4. Le modèle économique
5. Les 3 scénarios
6. L'accompagnement des résidents
7. La phase 2 : plan d'actions et budget prévisionnel

1. La CCR : état d'avancement au 5 novembre

- Une démarche de concertation animée par Regain qui a mobilisé 42 acteurs

- 3 GT
 - Charte,
 - Biens et services,
 - Implantation, montage juridique et financier

- 1 COPIL qui s'est réuni 3 fois

- La phase 1 s'achève

Un investisseur trouvé:

Étic

membre de la famille
Ethical property

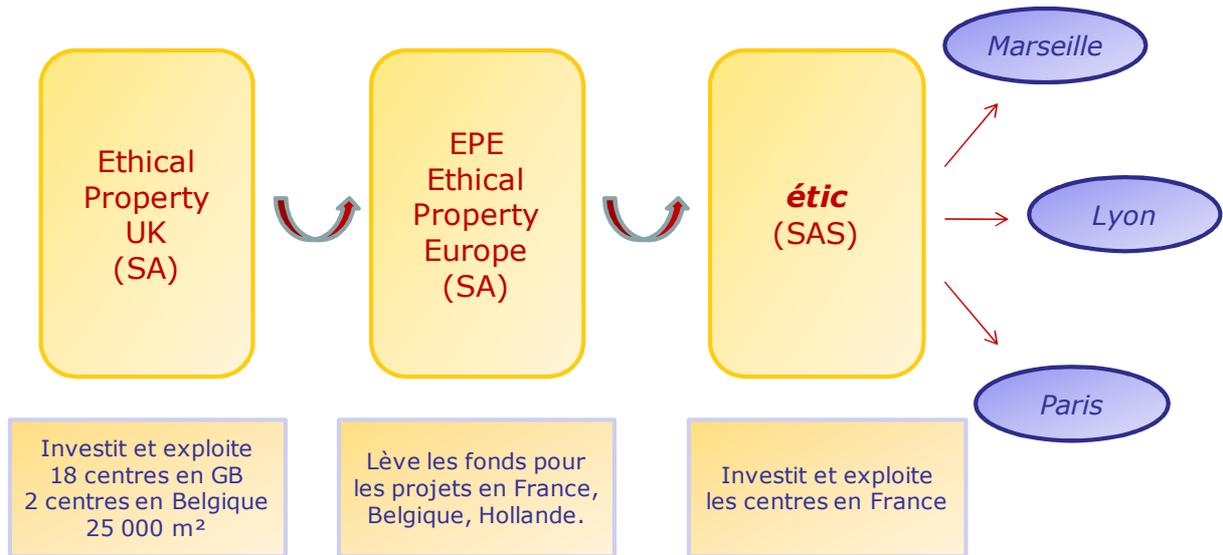
2 lieux identifiés:

- Rue de la République

- Boulevard National

Un soutien de la Région PACA et de la Fondation Macif

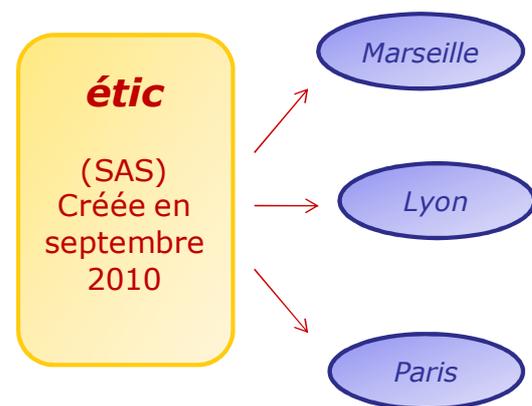
2. Préfiguration du montage juridique et financier



Retour sur investissement : 5%

étic, foncièrement responsable

Permettre l'implantation, le maintien et l'essor des entrepreneurs sociaux en développant des programmes immobiliers, soit en tant que développeur/propriétaire/gestionnaire, soit en tant qu'agent de gestion.



Investit, et exploite les centres en France

Fonctionnement

2 salariées en novembre 2010, (+ 2 salariés prévus pour chaque nouveau centre).

Une seule structure pour gérer plusieurs centres (à Paris, Marseille, Lyon, Bordeaux ...)

Gouvernance

> 1 personne = 1 voix à l'intérieur des collèges.

> 4 collèges : les fondateurs (40%), les salariés (30%), les utilisateurs (15%), les partenaires (15%)

> Labellisation 'Entreprise Solidaire' en cours

Exploitation

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 décisions.

Les liens entre *étic* et Regain

étic

- Assure le volet immobilier du projet : négociation, financement, achat
- Gère la rénovation
- Assure l'exploitation de la CCR

Regain

- Coordonne le développement du projet
- construit la gouvernance de la CCR en concertation avec les acteurs locaux.

La CCR de Marseille est programmée pour la prochaine levée de fonds d'Ethical Property Europe (EPE), prévue en juin 2011.

Echanges :

La CDC a été contactée par *étic* : il n'y a pas encore de position officielle, mais un intérêt réciproque. Un RV est à prévoir entre Ethical Property Europe et la CDC.

La MACIF pourrait être co-investisseur sur la CCR, *via étic*.

3. L'implantation

1) RAPPEL DES CRITERES

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

2) LES CONTRAINTES

- Le type de bien recherché à l'achat est rare sur le marché privé, les immeubles disponibles à l'achat se situant plus généralement au dessus de 10 000 m² ou au dessous de 400 m²
- Il a été choisi de ne pas inscrire la CCR dans un projet d'aménagement à long terme, en raison des délais trop longs

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)

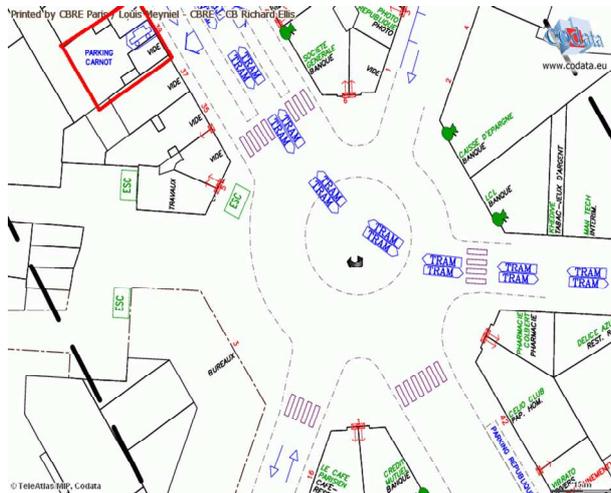
Source : service de presse de la ville de Marseille - Chiffres de fin 2008

2 lieux correspondent globalement aux critères

- Le 39 rue de la République
- Le 32 bd National

39, rue de la République

- Situation : face à l'arrêt du tram Sadi Carnot, rue de la République.
- Taille : 1800 à 1900 m² SHON sur 3 niveaux
- Disposition : le local est en 2^{ème} rang ; l'accès à république se fait par un passage aujourd'hui destiné aux voitures.



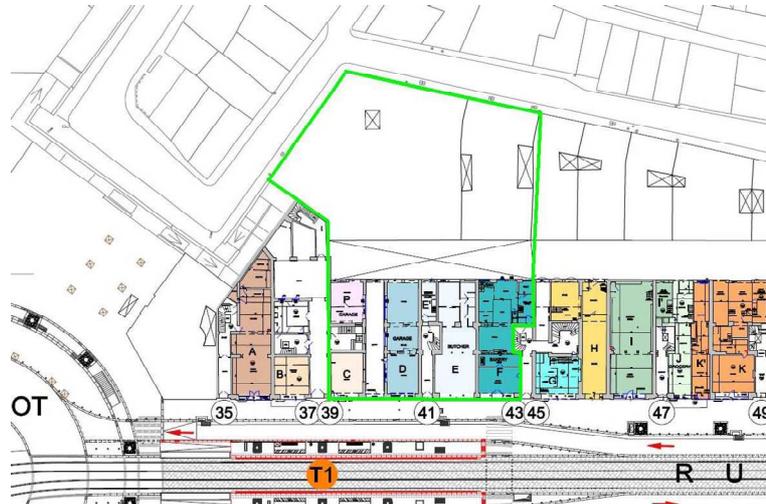
Le Local situé au 39 rue de la République

Un ancien théâtre aujourd'hui transformé en parking



le 39, rue de la République

- Un impératif : avoir accès aux espaces C, D et P pour désenclaver le local
- Un propriétaire à convaincre : le promoteur Atémi.



Le potentiel commercial du 39 Rue de la République



le bas de la Rue de la République est déjà entièrement commercialisé et la commercialisation du haut est en cours. La CCR, située en tête du second tronçon, pourrait bénéficier, mais également contribuer au développement commercial du haut de la rue de la République.

Cependant, la commercialité de la rue de la République, toujours en devenir, n'a jamais réellement abouti. L'arrivée du Tram et le développement d'Euromed pourraient tirer le quartier vers le haut, mais cela reste un pari sur l'avenir.

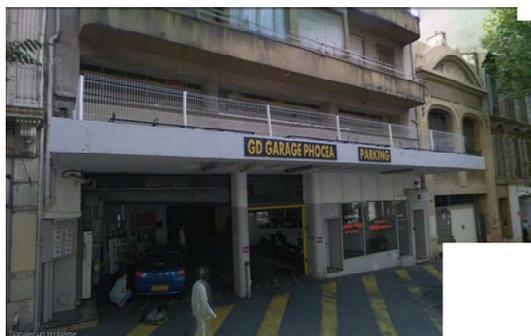
Aujourd'hui, le Starbuck, situé dans le bas de la République, reçoit 1000 clients/jour.

le 32, Boulevard National

Situation : le bâtiment est situé dans un quartier résidentiel en mutation, près de l'angle formé par le Boulevard National et le Boulevard Camille Flammarion. Il est desservi par la gare Saint Charles (5 mn à pied), le Tram (5 mn à pied de la station National) et le bus (lignes 33, 34 et 49).

Disposition : le local fait une surface de 4300 m², aujourd'hui utilisé en parking, disposé sur 3 niveaux. Il est composé de deux corps de bâtiments dont l'un est un pied d'immeuble en copropriété, et l'autre est autonome.

Juridique : Le local est composé de 3 lots, l'un en copropriété, l'autre propriété d'une SA et le 3ème d'une SCI, qui appartiennent aux membres d'une même famille. Il est possible de n'acheter que deux des trois lots (- 1200 m²).



Avantages :

- la surface,
- le prix (3 à 4 fois moins cher que le local rue de la République).
- peu de concurrence aux alentours.
- rénovation urbaine du quartier dans les années à venir.

Inconvénients :

- zone de chalandise à renforcer, et coupé du 3^{ème} arrondissement limitrophe par la voie de chemin de fer.
- la surface est trop importante pour consacrer tout le lieu à des activités commerciales, dont la proportion pourra difficilement dépasser 50%, voir 40% des surfaces louées.

Echanges :

G. Kolf informe le Copil qu'il sera difficile de négocier un achat avec Atémi, alors qu'une location peut être envisagée.

Euromed peut être facilitateur dans la relation avec la Ville de Marseille, qui pourrait appuyer la négociation avec Atémi.

D'autres quartiers peuvent être prospectés dans la zone Euromed, notamment le quartier situé entre Porte d'Aix et la Joliette, bordé par le Bd des Dames (projet en lien avec le CIRPA et la CDC rue Duverger...).

Le Bd National devrait être requalifié prochainement (portage MPM), avec des pistes cyclables, de la verdure...

4. Le modèle économique

Pour la rue de la République

Achat du local principal : 2,4 millions d'€
Achat 250 m² SHON à Atemi : 0,6 millions d'€
Total : 2100 m² SHON aménageables.

Coûts de sortie

Investissement total : 5,4 millions d'euros

Nbre d'espaces de travail : 63

Loyer mensuel d'un espace de travail (intégrant usage des salles de réunion, espace d'archivage, personnel du centre...) : 160 € HT.

Nbre de corners : 32 (14 m²)

Loyer mensuel d'un espace en corner : 410 € HT

Nbre de boutiques : 14 (40 m²)

Loyer mensuel boutiques : 1240 € 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 550 et 650 personnes / jour.

Estimation du Chiffre d'Affaires annuel nécessaire pour les structures résidentes	
par poste de travail	15 913 €
par corner	40 803 €
par boutique	123 645 €

L'estimation est faite à partir d'une structure de budget type, qui évalue à 8% la part du loyer dans le CA des commerces et à 12% pour les bureaux.

Le modèle économique pour le Bd National

Achat du local principal : 1,9 millions d'€
Total : 4100 m² SHON aménageables.

Coûts de sortie

Investissement total : entre 6,3 et 6,8 millions d'euros (selon importance des travaux)

Loyer mensuel moyen : entre 180 et 195 €/m²/an HT

Nbre d'espaces de travail :

185 (50% de la surface affectée) entre 120 et 130 € HT /mois

Nbre de corners : 42 (14 m²) entre 215 et 225 € HT /mois

Nbre de boutiques : 18 (50 m²) entre 775 et 785 € HT /mois

5. Les 3 scénarios

Scénario 1 : privilégier l'implantation commerciale

La CCR s'implante dans un quartier à la commercialité avérée, avec un coût des loyers proche de 350 €/m²/an HT pour les espaces commerciaux, et de 240 €/m²/an HT pour les espaces de bureau.

AVANTAGES

- Zone de chalandise pour des acteurs qui n'auraient pu y avoir accès seuls
- Incitation à venir pour des acteurs non marseillais
- Large ouverture sur le grand public et donc porte d'entrée privilégiée de l'ESS à Marseille

INCONVENIENTS

- Prise de risque pour les acteurs
- Coût pour des acteurs non-commerciaux

Scénario 2 : privilégier l'espace et un coût abordable dans un quartier moins commerçant

La CCR s'implante dans un quartier dont la commercialité repose davantage sur sa propre force d'attraction que sur une zone de chalandise préexistante. Le coût des loyers est moins élevé (moins de 200 €/m²/an HT). Ce type d'implantation est plus favorable aux activités de bureau, dont la proportion pourrait augmenter par rapport aux commerces.

AVANTAGES

- Réponse à une forte demande de bureaux à prix abordable.
- Prise de risque financier moins important que scénario 1
- Ouverture à de nouveaux acteurs qui allient dimension pédagogique avec une activité commerciale

INCONVENIENTS

- Les acteurs commerciaux seront plus difficiles à intéresser car la zone de chalandise est peu active
- La taille du bâtiment peut-être surdimensionnée. Elle implique un nombre important d'acteurs dont le modèle économique est fragile.

Scénario 3: distinguer les 2 espaces

Scinder la CCR en deux espaces de 1000 à 1500 m² chacun, l'un orienté bureaux situé dans une zone moins commerçante et aux loyers moins élevés, et l'autre orienté commerce, situé dans une zone à la commercialité favorable permettant un plus grand potentiel de développement.

AVANTAGES

- La recherche de locaux peut être plus aisée pour des surfaces moins importantes.
- Aucune des deux vocations de la CCR – commerçante et bureaux – n'est lésée par rapport à l'autre.

INCONVENIENTS

- moins de synergie entre les deux espaces,
- moins de visibilité et de force d'attractivité
- augmente le temps de recherche de locaux, alors que l'appel de fonds a lieu en juin 2011.

6. L'accompagnement des résidents

- Le changement d'échelle : les structures doivent intégrer ce paramètre dans leur plan de développement et de financement.
- Un accompagnement technique et financier peut être nécessaire pour certaines d'entre elles, dès la phase 2.
- Une proposition d'accompagnement à construire en concertation avec les structures d'accompagnement existantes (*via* RAMSESS) et ESIA.
- Un travail d'accompagnement co-construit avec REGAIN

7. La phase 2 : plan d'actions et budget prévisionnel

Les objectifs

- Finaliser le montage juridique et financier avec le (ou les) investisseur(s).
- Définir le cahier des charges et les modalités de sélection des résidents avec le comité de pilotage,
- Elaborer un programme de maîtrise d'ouvrage, sélectionner un maître d'œuvre (cabinet d'architecte) et suivre l'élaboration d'un avant projet sommaire (APS) pour la CCR.
- Assurer la coordination et la communication générale du projet.
- Animer la concertation pour définir la gouvernance entre résidents et organiser la coopération économique (à cheval sur phases 2 et 3)

La méthodologie de la phase 2

Le comité de pilotage

Le comité de suivi des financeurs et partenaires institutionnels

4 groupes de travail

GT 4 : Définition des modalités de la pré-réservation des résidents

GT 5 : Mise en place d'un plan d'accompagnement technique et financier pour les futurs résidents (en collaboration avec RAMSESS)

GT 6 : Organisation des espaces à l'intérieur de la CCR (permettant d'élaborer le programme à donner au maître d'oeuvre)

GT 7 : Gouvernance de la CCR et coopération économique entre résidents.

Le plan d'actions de la phase 2 :

Résultats attendus	Sous-objectifs	A faire	Calendrier de réalisation	
Le choix du lieu est validé	Faire un choix pour le local situé rue de la République	<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de la possibilité de désenclaver le local avec Atémi - S'assurer de la faisabilité financière globale 	Avant fin décembre 2010	
	Si local République impossible : Faire un choix pour le local situé Boulevard National	<ul style="list-style-type: none"> - Elaborer un modèle économique sur National et évaluer le nombre et la typologie des structures adaptées - Contacter quelques grosses structures utilisatrices de beaucoup d'espace - Vérifier la faisabilité du montage juridique 	Avant fin décembre 2010	
	Si local National impossible Poursuivre la prospection	<ul style="list-style-type: none"> - Relancer les agences immobilières - Relancer Euromed - Rencontrer le collectif des entrepreneurs d'Euromed - Passer des annonces immobilières 	Novembre à fin janvier 2011	
	Etudier le contexte d'implantation	Inventaire des commerces existants dans un rayon de 10 mn à pied	Analyse de l'évolution urbaine du quartier (projets d'aménagements à venir...)	Janvier 2011
		Pré-validation du lieu par les acteurs		
Une liste de structures intéressées supérieur aux espaces à réserver est établie	Mettre en place des modalités de réservation	Organiser un GT4	Février 2011	
	Communiquer un appel à candidature ciblé + questionnaire	Elaboration du dossier de réservation Réception et traitement des candidatures	Février - avril 2011	
	Accompagner dans leur plan de développement les structures qui en font la demande	Organiser un GT5 (en lien avec RAMSESS) Identification des structures d'accompagnement pouvant suivre cet aspect Elaboration d'éléments de cadrage à l'usage des structures d'accompagnement	Février – décembre 2011	
Un plan de masse est réalisé et le montant des travaux est évalué	Réaliser une pré-étude technique avec un architecte pour chiffrer les travaux. Réaliser une esquisse visuelle de la future CCR pour appuyer la communication	Organiser un GT6 (programme sommaire de maîtrise d'ouvrage) Faire un cahier des charges pour l'architecte Recruter un cabinet d'architecte Suivre le travail de l'architecte	Mars - avril 2011	

Résultats attendus	Sous-objectifs	A faire	Calendrier de réalisation
La validation définitive du choix du lieu est acquise	Validation par les acteurs engagés	Elaborer un rapport technique	Avril 2011
		Organiser un comité de pilotage	Fin avril 2011
	Engagement des co-investisseurs sur <i>étic</i> acquis	Rencontrer tous les potentiels investisseurs individuellement	Entre le 30/11/2010 et fin avril 2011
		Organiser une réunion des financeurs	Début mai 2011
Le compromis de vente est signé par <i>étic</i>	Organiser la signature entre le propriétaire et <i>étic</i>	Se renseigner sur les conditions + besoins en financement nécessaires à la signature du compromis de vente	Janvier 2011
		Recruter un notaire	Début mai 2011
		Signature du compromis	Fin mai 2011

Le budget prévisionnel de la phase 2

CHARGES	Total.	PRODUITS	Total
Charges de personnel	60 000 €	Subventions d'exploitation	69 000 €
Prestations extérieures	35 000 €	Collectivités territoriales (Région PACA, CG, VDM...)	
Frais de fonctionnement	10 000 €	CDC	20 000 €
		Fondation MACIF	7 000 €
		Autres Produits de gestion courante	4 500 €
		Participation des résidents	4 500 €
TOTAL CHARGES	105 000 €	TOTAL PRODUITS	105 000 €

Echanges :

La CDC est intéressé par le projet mais ne peut intervenir que sur sollicitation des collectivités locales, ce qui nécessite un vrai portage politique de leur part.

Concernant le choix entre les 3 scénarios, les avis sont partagés mais inclinent plutôt vers la rue de la République. Le Bd National pourrait être également envisageable si la localisation à République échoue, mais il est sans doute surdimensionné. Le 3^{ème} scénario n'est pas retenu par les membres du COPIL.

Les membres du COPIL proposent qu'une nouvelle consultation des acteurs potentiellement intéressés ait lieu (début d'année 2011), ainsi qu'un approfondissement de l'étude de marché.

Par ailleurs, il serait nécessaire d'évaluer le budget en communication (budget annuel reconductible) pour développer la visibilité de la CCR.

Regain signale que le budget de la phase 1 est déficitaire de 5000 € et exprime des inquiétudes quant au financement de la phase 2. Le soutien des collectivités locales et peut-être de la CDC est primordial pour la pérennité du projet.

La région PACA et la fondation MACIF réitèrent leur soutien en phase 2.

Il est proposé d'organiser une réunion des financeurs d'ici la fin de l'année 2010, avec la région PACA, la fondation MACIF, la ville, le conseil général et la CDC.

Regain va relancer le cabinet du maire de Marseille et M. Zeitoun, en charge de l'ESS au CG.

CR réalisé par Pierre Lévy et Myriam Carbonare, REGAIN

Le 01/12/2010