

PRESENTS :

Pascal Bianucci (Région PACA), Alexandre Fassi (Inter-Made), Françoise de Butler (Eco-Sapiens), Bruno Lasnier (APEAS), Carole Thomas (Hom&Ter), Bruno Jeanjean (Hom&Ter), Daniel Mayer (Fondation Macif), Axel Frick (Citoyens de la Terre), Christelle Olime (Ethico-Mundo), Marion Coste (Jojoba ; Forcalquier), Cécile Galoselva (*étic*), Myriam Carbonare (Regain), Pierre Lévy (Regain)

Excusés : Laurent d'Hautesserre (CRESS PACA), Benoît Hamon (EPICE)

ORDRE DU JOUR

1. **Partenariat avec *étic*** : reportage sur 'Mundo Namur'(8 min) et échanges avec Cécile Galoselva (*étic*)
2. **Implantation** :
 - présentation de deux lieux : 'Le Grand Pavois' (Prado) et 'la Friche de la Belle de Mai'
 - Retour sur 'l'appel à manifestation d'intérêt'
 - Décision sur l'implantation et prochaines étapes
3. **Concertation** :
 - Stratégie de mobilisation des acteurs
 - Proposition et validation des feuilles de route des GT4 (Mise en place d'un plan d'accompagnement pour les futurs résidents) et GT5 (Définition des modalités de réservation des résidents)
 - Constitution des GT.
4. **Information sur d'autres projets similaires**

1. Partenariat avec *étic*

Le partenariat est confirmé de part et d'autre. *étic* prépare actuellement le lancement de la levée de fonds, qui devrait intervenir entre juin et juillet 2011.

Question : que se passe-t-il si nous ne sommes pas prêts pour la levée de fonds de juin ?

Réponse : les levées de fonds suivent un calendrier . Les fonds levés financent en priorité les projets qui sont prêts. Cela laisse une certaine souplesse pour trouver le lieu. La priorité d'*étic* est que le choix du lieu soit le bon.

2. Implantation :

Deux choix d'implantation ont été présentés au COPIL :

- **Rond Point du Prado, un lieu 'prem's'**
 - ✓ Donne sur le Prado, sous la tour Grand Pavois (300 logements), 'Vieux Campeur' s'installe au dessus.
 - ✓ Fréquentation attendue autour de 500 à 600 personnes / jours.
 - ✓ Loyer : autour de 450 €/m²/an HT. Pas de droit au bail.

✓ L'entrée dans les lieux pourrait se faire courant 2012.

- **Friche de la Belle de Mai, un lieu 'alter'**

- ✓ 45 000 m² dédiés à la culture (60 résidents – 400 personnes)
- ✓ 100 000 visiteurs/an
- ✓ L'un des cinq projets structurants pour Marseille Provence 2013 : 23 millions d'euros de travaux programmés, désenclavement du lieu prévue d'ici 2013...
- ✓ Loyers : autour de 150 €/m²/ an HT. Pas de droit au bail.
- ✓ L'entrée dans les lieux pourrait se faire courant 2013

Regain a rencontré deux fois la SCIC de la Friche de la belle de mai : le 24 janvier pour présenter le projet CCR et le 7 février au matin, en présence d'Étic, pour envisager les modalités d'implantation dans l'hypothèse où cette piste serait retenue par le COPIL.

- 22 réponses à l'appel à manifestation d'intérêt
- Origine des réponses :
 - 17 structures marseillaises
 - 1 réponse PACA hors Marseille
 - 4 réponses nationales (Lyon, Paris, Caen...)
- Friche : 14 manifestations d'intérêt
- Prado : 7 manifestations d'intérêt
- Autres : 3 manifestations d'intérêt
- Ne se sentent pas en capacité d'intégrer la CCR : 3

Les structures intéressées pour s'implanter dans la CCR

	Secteur d'activité	Friche	Prado	Autre	NSPP	Bureaux	corner	commerce
Biocoop	Alimentaire, hygiène, entretien	X	X					150 / 400m ²
Hom&Ter	Alimentaire	X					> 1	
Label Ethique	Artisanat, textile	X	X			> 1	> 1	
Alter Mundi	Artisanat, textile	X						100 m ²
Atelier Equitable	Artisanat, textile	X				1	1	
Pachama	Artisanat, textile		X				NSPP	
Ethico Mundo	Artisanat, textile, tourisme			X			NSPP	
Zèbre Zen	Enfance	X				> 1		NSPP
Green Bar Coffee	Restauration	X	X					50 / 100 m ²
Rapid bio	Restauration		X					50 m ²
Karawan	Hygiène, entretien, textile	X	X					50 m ²
Regain	Habitat	X				2		
APEAS	Réseau ESS, accompagnement	X				10		
Inter-Made	Couveuse ESS	X				20		
LaPlateforme	Réseau ESS	X				1		
Conciergerie Durable	Service aux salariés des entreprises	X				2		
Origeens	Textile	X						50 m ²
Artisans du Monde	Artisanat, textile, alimentation			X			NSPP	
Réseau Eveil (Citoyens de la Terre)	Tourisme solidaire		X	X			1	
Eco-Sapiens	Site Internet				X		NSPP	
La Boutique Ecologique	Nettoyage, entretien				X		NSPP	
Filière Paysanne	Alimentation				X		NSPP	
Total		14	7	3		> 38	> 5	> 450 m ²

Suite aux échanges entre membres du COPIL :

- **La piste PRADO** est écartée, en raison du coût excessif des loyers, d'un emplacement jugé pas si idéal que ça (clientèle peu ciblée, pas de parking...), de l'impossibilité d'y domicilier une offre couplée de commerces et de bureaux, et surtout d'un nombre insuffisant d'acteurs qui se positionnent sur cet emplacement (7 sur 22 retours).
- **La piste FRICHE** demande à être approfondie, elle représente un vrai 'challenge' et suscite de fortes réticences en raison de sa difficulté d'accès et de son manque de commercialité. En revanche, certains atouts sont aussi relevés : forte modularité, identité « alternative » forte pouvant en faire une zone de destination, présence de parkings, synergies avec le milieu de la culture, buzz autour de Marseille Provence 2013. Mandat est donné à REGAIN pour

approfondir cette piste (quel montage avec *étic*, étude de marché et des potentiels plus approfondie), sans s'y engager pour l'instant.

Autre implantation : le COPIL souhaite que REGAIN poursuive ses recherches pour trouver un lieu plus central et accessible, en conservant à l'esprit que le potentiel de la zone de chalandise doit rester central dans la prise de décision, et susceptible d'accueillir bureaux et commerces... si possible à un prix peu élevé.

La question du choix de deux lieux avec des affectations distinctes est reposée. Même si la synergie entre commerces et bureaux est importante, les modèles économiques 'bureau' et 'commerce' sont très différents, et le choix de l'implantation privilégiera une logique au détriment de l'autre (prix bas *versus* zone de chalandise à fort potentiel). Le choix d'une implantation commune a de fortes chances de se faire sur le plus petit dénominateur commun, ce qui ne penchera probablement pas en faveur de l'implantation la plus commerciale, dont les membres du COPIL rappellent pourtant qu'elle constitue la priorité de ce projet. Le choix du lieu est surdéterminant pour des commerces et il faut être vigilant à ne pas rajouter de la faiblesse à des structures qui le sont déjà.

Par ailleurs, *étic* précise que s'il est possible de créer des satellites dans un second temps, il est cependant préférable de démarrer sur une première implantation suffisamment importante pour salarier deux personnes.

Si on intègre toutes ces contraintes, il faut donc trouver un lieu unique permettant de concilier bureaux et commerces, de préférence central, à la commercialité avérée et à prix de loyer faible pour limiter les risques.

Regain va continuer à chercher mais rappelle la difficulté de trouver une telle opportunité immobilière sur le marché marseillais. Il incite à réfléchir plutôt sur la manière de construire collectivement un lieu attractif et à rechercher des modalités de sécurisation des structures, le temps de la montée en charge du lieu.

Pistes de recherche : refaire circuler une annonce de recherche aux membres du COPIL pour qu'ils fassent circuler l'info dans leurs réseaux. ; remobiliser les acteurs institutionnels.

3. Concertation

3.1 Stratégie de mobilisation des acteurs

La stratégie actuelle :

- Des groupes de travail et un COPIL ouverts à tous
- Informations régulières : envois de mails et site régulièrement mis à jour
- Mobilisation des réseaux intermédiaires (APEAS / BDIS, IM, Minga, éveil, PCES...)
- Des réunions d'information grand public

Difficultés :

- Des acteurs qui ont du mal à se projeter à 2 – 3 ans et à prendre des engagements vécus comme une vraie prise de risque ; un fort besoin d'être rassuré.

A venir :

- Une implication des acteurs dans la configuration du lieu
- Une implication des acteurs sur les règles de coopération économique
- Une proposition d'accompagnement aux acteurs qui le souhaitent

=> Quels autres leviers de mobilisations ?

Propositions du COPIL :

Un effort pédagogique est à fournir pour faire la démonstration que de nouveaux modèles économiques sont à considérer, dans une perspective d'entrepreneuriat => présenter le choix d'une nouvelle implantation par rapport à son impact sur la fréquentation et l'augmentation induit sur le Chiffres d'Affaires, plutôt qu'à son impact sur les économies de loyer.

Présenter plus clairement les éléments compris dans le loyer/redevance afin que les acteurs comparent ce qui est comparable. Peut-être mieux distinguer le loyer brut des éléments de charge donnant accès aux espaces mutualisés, aux services partagés, aux fluides, assurances, taxe foncière...

3.2 Groupes de travail

Les groupes de travail de la phase 2 :

GT 4 : Définition des modalités de réservation

GT 5 : Mise en place d'un plan d'accompagnement pour les futurs résidents

GT 6 : Organisation de l'aménagement de la CCR

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

Deux réunions sont prévues par groupe de travail.

GT4 et GT5 : 1^{er} semestre ; GT6 et GT7 : deuxième semestre.

3.3 Le GT4 - Modalités de réservation des résidents

Enjeu : inciter les structures susceptibles de rejoindre la CCR à s'engager le plus en amont possible, afin de dimensionner l'espace à prendre et d'associer les structures retenues à la co-construction de la CCR.

Finalité : Définir les conditions et les modalités de cette réservation permettant :

- de garantir que les structures retenues respectent bien la charte de la CCR.
- qu'un maximum de secteurs d'activités soit représenté de façon équilibrée.

Objectifs :

- Définir les principes de sélection des résidents
- Définir les procédures de modalités de réservation
- Décider de la composition de la 'commission de recrutement' et de son fonctionnement
- Proposer d'un calendrier prévisionnel

Membres du COPIL y participant : APEAS, Hom&Ter

Dates de rencontres : 23 mars, 14h, et 16 avril, 14h

3.4 Le GT5 - Accompagnement des futurs résidents

Enjeu : Accompagner la prise de décision, permettre et sécuriser l'implantation des petits acteurs au sein de la CCR.

Finalité : Organiser les modalités d'accompagnement technique et financier des futurs résidents pour réussir leur implantation. Construire les partenariats pour cet accompagnement et anticiper sur la mobilisation des ressources nécessaires.

Objectifs :

- Définir le besoin d'accompagnement technique des futurs résidents
- Définir les besoins de financements des futurs résidents
- Identifier les partenaires susceptibles de se mobiliser pour ces accompagnements
- Définir les modalités de travail avec ces partenaires et co-construire les modalités des accompagnements / financements proposés

Membres du COPIL y participant : APEAS, Inter-Made, Région PACA + contacter ESIA

Dates de rencontres : 29 mars, 14h, et 16 avril, 14h

Ces groupes de travail sont ouverts ; une invitation à y participer sera lancée à toutes les structures ayant répondu à l'appel à manifestation d'intérêt.

4. D'autres projets similaires :

- Le projet 'Village Vert' à Forcalquier :

Initiative portée par la Biocoop Jojoba à Forcalquier, qui part de la volonté de regrouper des acteurs commerciaux sur un même site.

Le site est identifié, à l'entrée de Forcalquier et fait environ 1000 m². Il sera pris soit en location longue durée auprès du propriétaire (privé), soit à l'achat.

Les acteurs pressentis : Biocoop Jojoba, un magasin de vente directe (alimentation frais), un PILES, le pôle info énergie de Forcalquier, une ressourcerie, un café-restaurant responsable...

+ des permanences de la NEF, Terres de Liens, le PILES.

Le site reçoit un fort soutien de la municipalité. Une étude sur l'implantation a été lancée et le rendu est attendu pour fin juin 2011.

- Le projet ELE d'Hom&Ter

Ce projet est financé par le CR PACA. L'enjeu est de créer un espace de rencontre entre producteurs et consommateurs centré sur la traçabilité des filières. Cet espace pédagogique devrait se situer à proximité de la CCR.

- Le pôle d'ESS à Castres-Mazamet

Regain a été contacté par le porteur de ce projet, Pierre Gout, propriétaire (via une SCI) d'un local de 4000 m² qu'il destine à un pôle ESS et commerce responsable. La CRESS Aquitaine est associée à ce projet.

- Les autres projets en partenariat avec *étic* (Lyon, Paris...). Ces projets avancent.

CR réalisé par Pierre Lévy et Myriam Carbonare, REGAIN
Le 08/02/2011