



## Cité de la Consommation Responsable de Marseille

### 2011 : phase 2 du projet

Version avril 2011

1. POURQUOI UNE CITE DE LA CONSOMMATION RESPONSABLE A MARSEILLE ? .....	2
2. LES OBJECTIFS DE LA CCR .....	3
3. UN PROJET PORTE PAR L'ASSOCIATION REGAIN .....	3
4. LE COMITE DE PILOTAGE .....	3
5. UN PARTENAIRE TECHNIQUE ET FINANCIER : ETIC, FONCIEREMENT RESPONSABLE ! .....	4
6. LES 3 PHASES DE REALISATION DE LA CCR .....	4
7. LES OBJECTIFS DE LA PHASE 2 (1 <sup>ER</sup> FEVRIER 2011 – 31 DECEMBRE 2011) .....	4
VOLET 1 – RECHERCHE D'UN LIEU ADEQUAT POUR IMPLANTER LA CCR .....	4
VOLET 2 – CONSOLIDATION DU MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER .....	5
VOLET 3 – RECRUTEMENT DES RESIDENTS ET ELABORATION DU PROGRAMME DE CONTENU DE LA CCR .....	5

En partenariat avec



et avec le soutien de



## 1. Pourquoi une cité de la consommation responsable à Marseille ?

Grâce au travail pionnier de nombreuses structures qui placent l'être humain au cœur de la démarche économique, de plus en plus de consommateurs ont pris conscience qu'en achetant un bien ou un service, ils déterminent aussi les conditions de travail de ceux qui les produisent et les vendent, le respect ou non de l'environnement et que cela avait un impact sur nos sociétés.

Le développement de produits étiquetés 'bio' ou 'équitable', 'écologiques', la multiplication des labels et certifications témoignent de la croissance d'une nouvelle forme de consommation, économiquement prometteuse comme le montre l'évolution de l'offre de la grande distribution qui se positionne sur ce nouveau segment de marché, dans un seul objectif de rentabilité.

Pendant ce temps, limités dans leurs moyens, les acteurs d'une consommation responsable, qui cherchent à articuler viabilité économique ET utilité sociale – qui passe par un important travail de sensibilisation, d'accompagnement, par la construction de filières locales, par une répartition plus équitable de la plus-value sur l'ensemble de la filière... - peinent à pérenniser leur modèle économique et à intégrer ce nouveau marché qu'ils ont pourtant contribué à faire naître.

A Marseille, où ces acteurs sont nombreux, les offres sont dispersées et la rencontre avec les consommateurs se fait essentiellement par effet de réseaux. Compte-tenu du coût élevé des locaux commerciaux, les boutiques éthiques sont souvent petites et relayées dans des rues peu passantes.

Pour des personnes extérieures à cet univers, **il est difficile de trouver une « porte d'entrée »** qui regroupe l'offre de 'consommation responsable' correspondant à une éthique partagée. Cela réduit ce type de consommation à une image confidentielle, avec pour conséquence de brider son développement.

Face à ces constats, **un certain nombre d'acteurs ont exprimé le besoin de se regrouper 'physiquement' dans un lieu et de produire des effets de seuil en :**

- rassemblant une offre de consommation responsable dans un même espace, afin de s'ouvrir davantage vers le grand public et résoudre collectivement les limites logistiques à leurs actions,
- créant de l'emploi,
- développant des synergies entre acteurs,
- se donnant les moyens d'une nouvelle centralité propre à améliorer la lisibilité et la visibilité de leurs actions,
- renforçant la cohérence de leurs partenariats institutionnels et/ou privés.

Un espace de bureaux est prévu afin de répondre à la forte demande des organisations.

### **44 acteurs économiques se sont déjà impliqués dans le développement du projet :**

ALLIANCE PROVENCE, ALTER MUNDI, APEAS, ARTISANS DU MONDE, ASSAMMA, L'ATELIER EQUITABLE (Caen), BIOCOOP, LA BOUTIQUE ECOLOGIQUE, CITOYENS DE LA TERRE, COLLECTIF VELOS EN VILLE, CONCIERGE DURABLE, CRESS PACA, ECO SAPIENS, ENERGIRA, EPICE, ETHICOMUNDO, FILIERE PAYSANNE, GREEN BEAR COFFEE, HOM & TER, ICD, IDEO (Paris), INSPIRE, INTER MADE, KARAWAN (Lyon), LABEL ETHIQUE, LEGER ET LOCAL, LIBRE A VOUS, MARQUAGE, MESCLUN, LA NEF, ORIGEENS (Lyon), PACHAMA, LES PANIERS MARSEILLAIS, PISTES SOLIDAIRES, LA PLATEFORME, RAPID'BIO, LE RECYCLODROME, REGAIN, SARAMANI, STOCK ETHIC (Lyon), LA TABLE DE CANA, TANIMENA, TRILOGIK, LE ZEBRE ZEN.

## 2. Les objectifs de la CCR

- 1) **Rassembler dans un même espace** une offre significative et de qualité dans tous les secteurs de la consommation responsable : alimentaire/restauration, habillement/mode, bien-être, univers de la maison, tourisme et finances solidaires, culture.
- 2) **Créer des emplois** et consolider des filières.
- 3) **Mettre en place les conditions logistiques** propres à favoriser le développement des structures concernées (espaces commerciaux « pluri-acteurs » adaptés et à coût accessible, espaces de stockage mutualisés, accessibilité transporteurs, services de livraison...)
- 4) **Créer un lieu de vie pour sensibiliser aux démarches de consommation responsable**, favorisant la convivialité et les rencontres (restaurant bio, bar éthique, possibilité d'offre culturelle, expositions) y compris avec les structures professionnelles de l'ESS (point d'accueil info, salle de conférence).
- 5) **Proposer des espaces de bureaux mutualisés pour les acteurs 'non commerciaux' de l'économie sociale et solidaire** pour favoriser les synergies et la visibilité de la Cité.

Plus de 50 entreprises régionales dans différents secteurs sont potentiellement concernées par la CCR. A cela s'ajoutent tous les acteurs du commerce responsable nationaux susceptibles de saisir cette occasion pour s'implanter sur Marseille (Idéo, Karawan....).

## 3. Un projet porté par l'association REGAIN

Regain est une association créée en 2009 qui a pour objet de :

*« Favoriser l'émergence et la réalisation de locaux professionnels mutualisés dans un état d'esprit coopératif dans la région PACA et d'autres régions ».*

Le rôle de REGAIN est de conduire la phase d'étude et de développement du projet.

A ce titre, REGAIN anime le processus de concertation, réalise l'étude préalable -conditions et modalités de faisabilité-, préparant la phase de construction puis de gestion de la CCR par une structure exploitante. REGAIN n'a pas vocation à être le futur porteur de la CCR, ni son gestionnaire.

## 4. Le comité de pilotage

Le comité de pilotage est composé de 10 acteurs marseillais représentatifs du secteur, des financeurs, et d'autres acteurs institutionnels ou économiques impliqués sur ces questions.

Le comité de pilotage est l'instance légitime pour prendre les décisions. A ce titre :

- il prend les décisions d'orientation les plus opportunes pour la réussite du projet,
- il est force de proposition et met ses compétences au service du projet
- il valide les travaux des groupes de travail et décide des suites à donner
- il assure la cohérence des propositions émises par les différents groupes de travail
- il valide le passage d'une phase à une autre
- il joue une fonction de relais avec les différents réseaux de l'ESS et avec les investisseurs

### LISTE DES MEMBRES DU COMITE DE PILOTAGE DE LA CCR

REGION PACA	Pascal BIANUCCI
FONDATION MACIF	Daniel MAYER
CDC	Isabelle COULHON
APEAS	Bruno LASNIER
INTER-MADE	Alexandre FASSI
CRESS PACA	Laurent D'HAUTESERRE
ECO-SAPIENS	Benjamin LEROY
ETHICOMUNDO	Christel OLIME
HOM&TER	Bruno JEANJEAN
CITOYENS DE LA TERRE	Axel FRICK

## 5. Un partenaire technique et financier : *étic*, foncièrement responsable !

*étic* est membre d'[Ethical Property](#) (UK) dont la vocation est de mettre l'immobilier au service de la société et de l'environnement en achetant et exploitant des centres d'affaires où sont hébergées des organisations qui vont dans le sens d'un changement sociétal.

Ethical Property, qui existe depuis 1998, gère actuellement plus de 25 000 m<sup>2</sup> en Europe (16 centres en GB, 2 en Belgique) et salarie 45 personnes.

Ethical Property a permis la création en France de la SAS *étic* qui opère selon les mêmes principes : soit en tant que développeur/propriétaire/gestionnaire, soit en tant qu'agent de gestion.

En mai 2010, la rencontre entre REGAIN et *étic*, qui devient officiellement partenaire du projet en octobre, permet de rendre ce projet économiquement viable et pérenne.

Regain et *étic* associent donc leurs compétences pour mettre en œuvre le projet de cité de la consommation responsable.

*étic* prend en charge le volet immobilier du projet (levée de fond auprès d'investisseurs institutionnels et privés et emprunt pour un montant total de 5 à 6 millions d'€ pour le projet CCR) et Regain assure le développement du projet (concertation/animation, étude préalable, coordination générale).

## 6. Les 3 phases de réalisation de la CCR

**1 – La phase 1** (2010) avait pour enjeu de réunir les conditions de faisabilité du projet : mobilisation des futurs résidents, des têtes de réseau de l'ESS et des partenaires institutionnels, étude des conditions de viabilité économique pour l'exploitation, recherche d'investisseurs, recherche d'une implantation favorable... Elle a permis de mettre en mouvement un processus de concertation rassemblant 43 acteurs et de formaliser le projet : charte, biens et services, dimensionnement et préfiguration du montage juridique et financier.

*Etic* partenaire technique et financier, s'est engagé à nos côtés et une implantation favorable est en cours d'étude.

**2 – La phase 2** (2011) a pour objectif de mettre en place les éléments permettant la réalisation de la CCR : opérer le choix définitif des locaux, chiffrer les travaux à réaliser et le montant global de l'investissement nécessaire, finaliser le montage juridique et financier, ouvrir la réservation des espaces pour les futurs résidents.

**3 – La phase 3** (2012-2013), qui démarrera au moment où le lieu sera acquis, sera consacrée à l'installation dans les locaux et à la mise en place des conditions de démarrage de la CCR. Elle comprendra les travaux d'aménagement, l'accompagnement et le suivi de l'implantation des résidents au sein de la CCR, la mise en place des modalités de coopération économique entre acteurs et l'installation de la gouvernance pour la phase d'exploitation. L'inauguration de la CCR est envisagée fin 2013.

## 7. Les objectifs de la phase 2 (1<sup>er</sup> février 2011 – 31 décembre 2011)

La phase 2 se compose de trois volets distincts :

### **Volet 1 – Recherche d'un lieu adéquat pour implanter la CCR**

Résultats de la phase 1 : une quinzaine de lieux ont déjà été visités et leurs propriétaires approchés. Deux pistes sont actuellement encore à l'étude (11 avril 2011) :

- En haut de La Cannebière, en partenariat avec le groupe mk2 qui installe un cinéma multiplexe de 10 salles avec ouverture prévue en 2013.
- Sur le site de la Friche de la Belle de Mai, en partenariat avec la SCIC Friche de la Belle de Mai.

Par ailleurs, la prospection foncière continue pour identifier d'autres sites possibles.

Résultat attendu de la phase 2 : le lieu d'implantation de la CCR est définitivement identifié en tenant compte des critères de commercialité de l'implantation choisie, des possibilités d'aménagement et d'un coût global permettant des loyers accessibles aux futurs résidents de la CCR.

En lien avec *étic*, la transaction est menée jusqu'au stade de la promesse de vente (ou équivalent).

## **Volet 2 – Consolidation du montage juridique et financier**

Résultats de la phase 1 : la phase 1 a permis de construire un partenariat stratégique avec une structure spécialisée dans la gestion immobilière au profit « *d'acteurs du progrès social et environnemental* », *étic* (voir ci-dessus), qui assurera le portage du foncier et l'exploitation de la future CCR. *étic*<sup>1</sup> est la structure qui organise la levée de fonds et gère les investissements permettant l'achat du lieu et l'aménagement de la CCR.

Le montant total de l'investissement est évalué entre 5 et 6 millions d'€. Le modèle économique qui a été préfiguré considère différents paramètres : coût du foncier- coût de l'investissement pour la rénovation (norme BBC, voir bâtiment passif) – coût de l'aménagement intérieur, qui déterminent le prix des loyers pour les résidents. L'objectif est de proposer des loyers inférieurs au prix du marché, incluant la mutualisation des espaces et l'absence de droits au bail.

Plusieurs investisseurs ont exprimé à Regain leur intérêt pour intervenir dans le financement de la CCR, dont la MACIF et la Caisse des Dépôts et Consignations, *via* le Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) ou/et un investissement classique de la CDC.

*étic* est par ailleurs directement en contact avec d'autres investisseurs.

Résultat attendu de la phase 2 : le montage juridique et financier est consolidé et plusieurs hypothèses sont présentées concernant les aspects suivants :

- Détermination de la structure portant le foncier (*étic*, une SCI *ad hoc*, autre ?...)
- Détermination du mode d'accès au foncier (pleine propriété, bail emphytéotique, location longue durée...) et de ses conséquences sur le plan de financement et les durées d'amortissement
- Etude de la fiscalité
- Evaluation du montant total nécessaire pour l'investissement
- Détermination du niveau des loyers, des surfaces louées et du chiffre d'affaires prévisionnel de la CCR
- Evaluation du compte de résultat prévisionnel de la CCR
- Elaboration du plan de financement : détermination des investisseurs, de leur mode d'intervention, du niveau de leur rémunération ; approfondissement des différentes possibilités d'investissement envisageable pour la CDC (PIA, investissement classique ?...)
- Présentation de la gouvernance générale de la CCR.

## **Volet 3 – Recrutement des résidents et élaboration du programme de contenu de la CCR**

Résultats de la phase 1 : en phase 1, deux groupes de travail ont permis d'élaborer une charte pour la cité de la consommation responsable (<http://ccr-marseille.fr/les-valeurs/la-charte>) et de préfigurer les services et activités retenus. La configuration générale proposée par les acteurs est la suivante :

---

<sup>1</sup> Constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée (SAS)

- **La CCR a une vocation essentiellement commerciale** : 2/3 des espaces sont dédiés au commerce et 1/3 à des espaces de bureaux.
- **Tous les secteurs d'activité seront représentés** dans la mesure où ils respectent la charte.
- **Les différents espaces prévus :**
  - **Des espaces de vente**, sous forme de 'corners' au sein d'un vaste *open space* (caisse centralisée) et d'espaces boutiques individualisés.
  - **Des espaces de vie** : un bar/restaurant, une salle de conférence permettant de programmer des conférences/débats mais aussi des activités culturelles en lien avec l'économie sociale et solidaire.
  - **Un espace « événementiel »** central permettant d'accueillir des expositions, des résidents temporaires, des évènements
  - **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.

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

Par ailleurs, le COPIL a validé le principe de proposer un accompagnement technique et financier aux futurs résidents pour tenir compte de leur éventuelle fragilité et faciliter leur installation.

#### Résultats attendus de la phase 2 :

- Un programme de contenu a été élaboré en cohérence avec le lieu d'implantation retenu et en concertation avec les différents acteurs impliqués : futurs résidents, exploitant, partenaire foncier éventuel (mk2, Friche de la Belle de Mai...).
- Les modalités de réservation des résidents ont été définies
- Un comité de sélection des futurs résidents a été constitué et l'appel à candidature a été lancé
- Les modalités d'accompagnement des futurs résidents et les partenariats nécessaires ont été définis, pour un démarrage des accompagnements envisagé en début de phase 3.

#### **Contact :**

REGAIN

Pierre Lévy (06 35 48 26 03) & Myriam Carbonare (06 70 72 00 16)

[contact@regain-hg.org](mailto:contact@regain-hg.org)

8 rue Escoffier 13005 Marseille

09 64 41 07 56

Tous les comptes rendus des comités de pilotage et de la phase de concertation sont disponibles sur le site : [www.ccr-marseille.fr](http://www.ccr-marseille.fr)