

#### **PRESENTS :**

Guillaume Leroux (Inter-Made), Benjamin Leroy (Eco-Sapiens), Bruno Lasnier (APEAS), Bruno Jeanjean (Hom&Ter), Daniel Mayer (Fondation Macif), Axel Frick (Citoyens de la Terre), Isabelle Schemoul (CG13), Myriam Carbonare (Regain), Pierre Lévy (Regain)

**Invités :** Isabelle Coulhon, Hervé Hugues, CDC

**Excusés :** Pascal Bianucci (Région PACA), Christelle Olimé (Ethico-Mundo), Marie Dulaurier (RAMSESS)

#### **ORDRE DU JOUR**

1. Etat d'avancement sur l'implantation : Haut de la Canebière (MK2) / Friche de la Belle de Mai
2. Présentation des scénarios à la 'Friche de la Belle de Mai'
3. Discussion
4. Point sur l'avancée des groupes de travail : GT 4 (modalités de sélection des résidents) – GT5 (accompagnement des résidents)
5. Plan d'actions pour fin 2011

#### **1. Etat d'avancement sur l'implantation**

Hypothèse Canebière : retard sur le projet mk2 ; en attente d'informations. Cette piste n'a pas avancée depuis mai 2011.

Hypothèse Friche : un partenariat en construction. Le projet de CCR est cohérent avec le schéma directeur de la Friche.

Regain approfondit actuellement cette piste, en collaboration avec *étic* et la Friche.

#### **Rappel des éléments sur la situation de la Friche**

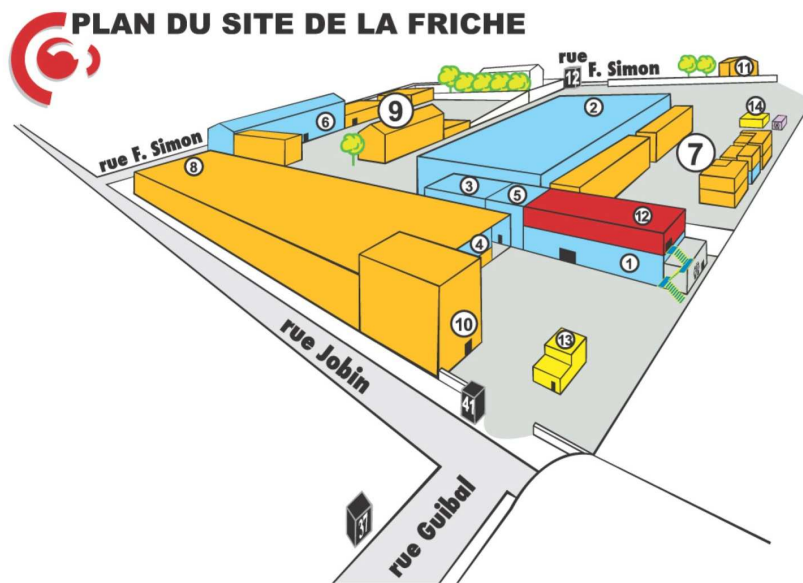
- Faible commercialité à l'heure actuelle... mais une étude d'attractivité éco qui permettra d'affiner la stratégie commerciale.
- Les 3 pôles (Média, Patrimoine et Friche) de la Belle de Mai concentrent déjà 1 000 salariés.
- 100 000 visiteurs / an sur l'ilot 4 et des travaux en cours qui vont donner un nouveau visage à la Friche (Panorama, crèche, nombreux bureaux, logements sociaux prévus sur le site ... : 600 à 700 personnes sur site à terme / 400 aujourd'hui,).
- MP13 : une visibilité forte du site qui amène un public en 2013 + synergie ESS – culture.
- Des transports en commun qui permettent une meilleure desserte de la Friche (bus 52 + réaménagement du tunnel piéton + vélo + parkings).
- Une extension du Pôle Média est prévue et devrait accueillir un institut de formation (250 étudiants de bac à ingénieur) et une antenne du Pole emploi générant de nouveaux flux à horizon 2013.

#### **Les éléments sur la dynamique projet : hypothèse Friche**

- Après un an de recherche immobilière, c'est la meilleure proposition compte tenu des critères du projet : commerces + bureaux, loyer limité ; bâtiment exemplaire ; accessibilité transport en commun, et de l'absence de soutien politique sur le foncier.
- Un partenariat réel avec la SCIC et *étic* sur la Friche (il y a de l'envie et un désir partagé !).
- Un calendrier qui permet de maintenir la dynamique du projet.

- Une possibilité de bénéficier d'une période de test à un moment favorable ( MP 2013).
- Un emplacement central au cœur de la Friche.

### Quelle situation sur la Friche ?



- 7 = les Algecos
- 8 = les Magasins (actuellement en rénovation)
- 9 = la Maison Cado
- 10 = la Tour
- 12 = les Grandes Tables de la Friche (restaurant)

### Quelles contraintes sur la Friche ?

- **Étic** : souhaite un bâtiment exemplaire (passif) si possible dans du neuf. Un seul bâtiment réunissant commerces et bureaux à la place des Algecos (7) actuels aurait leur préférence.
- **Friche** : pas de travaux sur le site en 2013 ; préférence pour une implantation provisoire sur les Algecos dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour participer à la dynamique MP13.
- **La faible attractivité du site** : une étude va démarrer, portée par la Friche, La Ville de Marseille et Regain.

### 2. Les scénarios :

Scénario 1 : Installation temporaire des bureaux (dans les Magasins) et des commerces (dans les Algecos) en 2013 et définitive en 2015 dans un bâtiment exemplaire à la place des Algecos (regroupant commerces et bureaux).

Scénario 2 : Installation temporaire des commerces en 2013 sur les Algecos (pas de bureaux avant 2015) et définitive en 2015 dans un bâtiment exemplaire à la place des Algecos (regroupant commerces et bureaux).

Scénario 3 : Attendre 2015 pour l'ouverture d'un bâtiment exemplaire avec commerces + bureaux (pas d'installation provisoire).

Scénario 4 : Abandon de la piste Friche : reprendre une nouvelle recherche immobilière.

### 3. Discussion :

#### a) Attractivité de la Friche ?

Constat partagé : la faible attractivité actuelle de la Friche pose question.

Un emplacement Prem's en centre ville est aujourd'hui financièrement inaccessible sans le soutien politique de la Ville de Marseille pour un accès au foncier dans des conditions viables pour les acteurs de l'ESS. Condition qui n'est pas remplie aujourd'hui.

La Friche ne constitue pas la solution idéale (ouverture vers un nouveau public plus difficile), mais compte tenu de la difficulté à trouver un immobilier adapté sur Marseille centre, c'est aujourd'hui la piste la plus intéressante.

L'attractivité de la Friche viendra essentiellement de la propre dynamique du lieu, qui devra bien communiquer pour rayonner et se transformer en lieu de vie ouvert à différentes heures de la journée : snack, ateliers, animations, évènements, logique de marché et de corners, guinguette le soir...

Par ailleurs, le nombre de bureaux au sein de la Friche (600 à 700 personnes à terme) et sur les autres ilots (1 et 2 + institut de formation + Pôle Emploi), la meilleure desserte en transports en commun et le rayonnement de MP13 devraient participer à développer sa commercialité. Enfin, on peut parier à moyen terme sur une évolution du quartier.

Les membres du COPIL insistent sur la nécessité de réaliser l'étude d'attractivité (prévue avec la Friche et la Ville de Marseille pour janvier 2013).

#### b) Quels espaces retenus à la CCR ?

Le COPIL souligne l'importance de lier bureaux et commerces dès la période test.

Par ailleurs, en réponse à la demande, il a été envisagé de créer plusieurs centaines de m<sup>2</sup> de locaux d'activités au RdC des Magasins. Malheureusement, le RdC est entièrement attribué (parking et stockage pour Friche) et il n'y a pas d'espace disponible identifié à ce jour pour les installer. La question reste posée et sera à nouveau abordée avec la Friche.

#### c) Financement des investissements dans les boutiques :

Sur la période de test, il faudra faire un tour de table pour financer la rénovation des Algecos, qui sera probablement portée par la Friche. Les entrepreneurs auront donc un local livré prêt à l'emploi. Cependant, tous les aménagements intérieurs resteront à leur charge. Le GT5 prévoit un volet d'accompagnement financier sous forme de prêts cofinancés par ESIA, qui pourra les aider pour financer leur installation.

#### d) Gestion de la phase intermédiaire (2013 – 2014)

Le COPIL considère qu'il est nécessaire de prévoir un salarié dédié à temps plein pour assurer la gestion et l'animation du lieu.

Celui-ci pourrait être hébergé par une association des résidents, la SCIC, *étic*, Regain, ou encore une autre structure spécialisée dans l'animation collective (APEAS ?...). Cet aspect pourra être traité lors du groupe de travail portant sur la gouvernance de la CCR.

#### e) Positionnement des partenaires institutionnels

Pour la Fondation MACIF, une implantation à la Friche telle que présenter, c'est-à-dire incluant une période de test, est tout à fait pertinente.

Pour la Région PACA (consultée avant la réunion), il n'y a aucune objection de principe pour une implantation à la Friche, à condition que la dimension commerciale soit préservée.

Le CG13 et la CDC expriment leurs enjeux concernant l'immobilier pour les structures de l'ESS. Le CG13 projette de travailler sur l'immobilier d'entreprise, tandis que la CDC envisage la création d'une foncière sociale.

Ce qui intéresse le CG, c'est le regroupement des acteurs, pourquoi pas à la Friche.

Pour la CDC, un lieu plus central en centre ville correspondrait mieux à ses attentes. La CDC reste attentive à l'évolution de la CDC, mais ne s'impliquera pas dans son montage ni son financement à la Friche de la Belle de Mai.

**Après discussion, le scénario 1 a été retenu :**

2013 : Installation temporaire des bureaux dans les Magasins et des commerces dans les Algecos.

2015 : Installation définitive dans un bâtiment exemplaire, regroupant commerces et bureaux.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Maintien de la dynamique</li><li>• Réponse au besoin en bureaux</li><li>• Animation commerce ESS pour Friche en 2013</li><li>• Période de test bureau + commerce</li><li>• Loyers attractifs pendant la période de test</li><li>• Bénéficier de l'attractivité de MP13</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Comment financer les investissements temporaires ?</li><li>• Déménagements intermédiaires pour les commerces et les bureaux</li><li>• Quel gestionnaire pour la phase intermédiaire ?</li><li>• 2014 = année de transition</li></ul>

**Recommandations du COPIL :**

Le COPIL valide le principe d'une période de test (2013/2015) dans des locaux provisoires et demande à Regain d'organiser l'appel à candidatures.

**4. Point sur l'avancée des groupes de travail**

Présentation des travaux des GT4 (sélection des résidents) et GT5 (accompagnement des résidents). Voir le CR des réunions de ces deux groupes de travail sur le site de la CCR ([www.ccr-marseille.com](http://www.ccr-marseille.com), dans le porte-documents).

GT4 : <http://ccr-marseille.fr/wp-content/uploads/2011/03/CCR-CR-GT4-R%C3%A9union-du-25-mars-2011.pdf>

GT5 : <http://ccr-marseille.fr/wp-content/uploads/2011/07/CCR-CR-GT5-190711.pdf>

**5. Les prochaines étapes**

- Réunion GT4 : 12 octobre, 14h, à la Cité des Associations
- Réunion GT5 : 24 octobre, 14h, à la Cité des Associations
- Regain prépare le dossier de candidature (éléments de faisabilité techniques et financiers + dossier de candidature et critères de sélection)
- Lancement des appels à candidature le jeudi 3 novembre, puis voir plan d'accompagnement (en annexe page suivante).

CR réalisé par Pierre Lévy et Myriam Carbonare, REGAIN  
Le 28/09/2011

