

PRESENTS :

Benjamin Leroy (Eco-Sapiens), Bruno Jeanjean & Carole Thomas (Hom&Ter), Isabelle Schemoul (CG13), Christelle Olimé (Ethicomundo), Myriam Carbonare (Regain), Pierre Lévy (Regain)

Excusés : Daniel Mayer (Fondation MACIF), Axel Frick (Citoyens de la Terre), Alexandre Fassi (Inter-Made), Marie Dulaurier (RAMSESS).

Ordre du jour :

- Retour sur la piste Friche et mk2
- Maintien du soutien d'*étic* sur le projet
- Relance de la recherche immobilière
- Information sur le projet de co-working AVEC
- Renouvellement du mandat de Regain sur le développement du projet CCR

1. Retour sur la piste Friche et mk2 :

Patrick Bouchain, Président de la SCIC Friche de la Belle de Mai, n'a pas répondu au courrier envoyé le 17 novembre par le COPIL de la CCR, *étic* et Regain, qui demandait, après 6 mois de travail avec l'équipe technique, un positionnement politique clair sur la possibilité d'implanter la CCR à la 'Friche de la Belle de Mai'.

Cette situation n'est pas propice à une relation de confiance et de partenariat.

Nous considérons donc que cette piste est pour l'instant 'suspendue'.

Par ailleurs, le projet MK2 en haut de la Canebière avance aussi plus lentement que prévu -malgré le soutien de la Ville de Marseille- et les discussions avec N. Karmitz devraient reprendre quand le PC pourra être déposé.

Compte tenu de l'évolution de ces deux pistes, REGAIN a décidé de relancer la recherche immobilière plus largement.

2. Relance de la recherche immobilière

a. Partenariats Publics :

- Ville de Marseille

Suite au courrier envoyé au maire de Marseille, REGAIN a pu rencontrer la Mairie de Marseille :

Une première rencontre technique s'est déroulée le 30 novembre avec Mme Anne Rit Direction de l'attractivité économique –Service commerce- et M. Russac (élue : Solange Biaggi), ainsi qu'avec Mme Maestroni (élu : Roland Blum).

Une piste a été évoquée : la rue Thubaneau (près de la bibliothèque de l'Alcazar, quartier Belsunce), où il serait peut-être possible de racheter une vingtaine de boutiques, actuellement vides.

Une seconde rencontre a eu lieu le 16 décembre avec M. Roland Blum, premier adjoint de la ville de Marseille : le projet est identifié, R. Blum va regarder les possibilités offertes par le domaine de la Ville de Marseille et va nous recontacter. La politique de la Ville de Marseille est de revendre au prix des Domaines + 10%. Pour notre projet, il pourrait être possible de s'en tenir au prix des Domaines.

- Provence Promotion

Provence Promotion est l'Agence de développement économique des Bouches-du-Rhône, créée par la CCI Marseille Provence et le Conseil Général. Provence Promotion a pour vocation de faciliter l'implantation d'entreprises nouvelles, françaises ou étrangères.

Nous avons relancé Mme Isabelle Laboucheix, qui suit le dossier CCR. Leur intervention consiste généralement à nous orienter vers des pistes immobilières via le réseau des agences immobilières.

- Région PACA :

Nous n'avons pas de réponse au courrier envoyé à M. Vauzelle, président de la Région PACA, demandant un soutien pour la recherche foncière.

La SPLA de la région (société d'économie mixte) qui porte le foncier pour les infrastructures régionales (lycées, musées...) ne paraît pas être un outil adapté pour fournir du foncier à un projet comme la CCR, qui, s'il est d'intérêt général reste néanmoins un projet privé.

b. Recherche immobilière dans les réseaux privés

- Agences immobilières

Caisse d'Épargne : agence CT2i / Michel Grassi :

Deux pistes ont été évoquées dans le secteur Euromed à proximité des archives départementales, dont un bâtiment de 3000 m². M. Grassi nous rappelle lorsque la piste sera sûre.

CBRE : M. Christophe Laumon a été relancé. Rien pour l'instant.

- Apporteur d'affaires :

Nous avons également contacté un apporteur d'affaire privé, qui met son réseau à notre service. Une piste a été évoquée pour une surface commerciale de 1000 m² située entre Paradis et Préfecture.

Une visite devrait normalement être programmée la semaine prochaine.

⇒ Le COPIL valide la possibilité de dissocier espaces de commerces et espaces de bureaux.

- Euromed / Promoteurs

Nous avons rencontré à nouveau Euromed (Guillaume Kolf) le 9 décembre 2011.

Plusieurs pistes ont été évoquées, dont la principale serait de travailler en partenariat avec un promoteur, en amont des projets, dans la ZAC Cité de la Méditerranée (CIMED) (zone Euromed Arenç). De nombreux projets y sont en cours de réalisation -ou vont l'être-, concernant des programmes de plusieurs dizaines de milliers de m² et comprenant logements, bureaux et commerces.

Principe : étudier la possibilité d'acheter de l'espace en VEFA (ordre de grandeur de 2400 €/m² HT d'après G. Kolf, à négocier), ce qui permet au promoteur de pré-commercialiser son opération, et à nous de pouvoir intervenir sur le programme nous concernant.

Les lots ayant été évoqués sont de 10 000 à 15 000 m², indivisibles, en R+7 minimum pour répondre aux contraintes de densification de la ville, situés juste devant le futur nœud multimodal (terminus tram / terminus TER vers l'aéroport de Marignane et vers l'Estaque Côte bleue / voitures : sortie autoroute, parkings), en face du silo et de la tour CGM :

- îlot 3c : BNP Paribas et Vinci disposent chacun de 16 500 m² SHON, dont 8250 m² en bureaux et 8250 m² en logements chacun. Ils en sont au stade de la promesse de vente (début janvier), avec dépôt du PC en 2012 et construction en 2013. Livraison prévue pour fin 2015.
- îlot 3b : Nexity
- îlot 5a : ANF => gros îlot à proximité de la rue Désirée Clary et de l'Hôpital. Programme : 7 bâtiments d'une surface totale SHON d'env. 27 000m².
- Sur les docks Libres : Nexity

Nous avons simulé les loyers de sortie, en prenant pour base un coût de 2400 €/m² en VEFA, pour 3000 m² :

Espaces de travail		dont loyer	dont charges
Nbre m² par espace de travail	7,5²		
Prix location bureaux / m ² /an	352 €	241 €	110 €
Prix 1 espace de travail / mois	220 €	151 €	69 €
Nbre d'espaces de travail	140		
Espaces commerciaux			
Nbre m² par corner	15²		
Prix location commerciale / m ² /an	352 €	241 €	110 €
Prix 1 corner (/mois)	451 €	309 €	142 €
Nbre de corners	27		
Nbre m² par magasin	50²		
Prix location commerciale / m ² /an	352 €	241 €	110 €
Prix 1 magasin (/mois)	1 465 €	1 005 €	460 €
Nbre de magasins	12		

Cette estimation reste à affiner, mais permet d'envisager la faisabilité financière de ce type de partenariat.

- Local de 3000 m² rue de Crimée, à 5 mn de la gare Saint Charles.

Nous allons visiter ce local, actuellement un parking, a priori mis en location plutôt qu'à la vente.

Compte-tenu de la non commercialité du quartier, il ne semble pas approprié pour la CCR. Mais cela permettra d'avoir des éléments de comparaison.

c. Réseaux de l'ESS, qui possèdent du patrimoine immobilier :

Fondation de France, MACIF Immo...

Nous allons essayer de creuser ces pistes.

3. Information sur le projet de co-working AVEC

Un autre projet d'espace professionnel partagé est en cours de développement à Marseille par l'association AVEC. Alessandra Morandi, la développeuse de ce projet, est actuellement en couveuse à Inter-Made.

Ce projet est à la recherche de 400 m² SHON, et prévoit de coupler leur espace avec une micro-crèche. Le projet est en partenariat avec la Ruche à Paris, qui souhaite essayer son modèle de co-working en France.

Nous échangeons régulièrement sur l'avancée de nos projets réciproques.

4. Renouvellement du mandat de Regain pour développer la CCR

Les 3 partenaires financiers principaux de la CCR (Région PACA, Fondation MACIF, CG13) renouvellent a priori leurs financements en 2012.

Le COPIL renouvelle sa confiance à REGAIN pour développer ce projet.