

PRESENTS :

Benjamin Leroy (Eco-Sapiens), Bruno Jeanjean & Carole Thomas (Hom&Ter), Christelle Olimé (Ethicomundo), Alexandre Fassi (Inter-Made), Pascal Isoard Thomas (Région PACA), Benoît Hamon (Épice), Vincent Wallaert (Président de Regain), Guillaume Leroux (administrateur de Regain), Myriam Carbonare (Regain), Pierre Lévy (Regain)

Excusés : Bruno Lasnier (APEAS), Daniel Mayer (Fondation MACIF), Axel Frick (Citoyens de la Terre), Isabelle Schemoule (CG 13).

Ordre du jour :

1. Point d'avancement du projet
2. Analyse des paramètres du projet
3. Proposition pour une nouvelle configuration et une nouvelle équipe
4. Conditions de réussite et points de vigilance

1. Point d'avancement du projet :

Le 19 avril, Regain et *étic* ont présenté le projet CCR dans une configuration intégrant un immeuble rue Fongate (cf. CR de cette réunion) de 1 800 m² de surface utile sur 4 niveaux, situé entre le Cours Julien et la rue de Rome.

Lors de cette réunion, 30 structures étaient présentes, dont une vingtaine intéressées comme potentielles résidentes.

Les conditions de faisabilité du projet semblaient réunies pour espérer une évolution favorable sur ce lieu : taille du bâtiment, lieu, investisseur, intérêt des résidents, soutien des collectivités, et pourtant... la réunion s'est soldée par une déception des acteurs.

Les raisons :

- Des loyers trop chers pour les résidents 'cibles'

Le chiffrage présenté évaluait les loyers à 350 € TTC/mois/poste de travail, soit 528 €/m²/an toutes charges comprises (y compris ménage, internet, accueil, mise à disposition de salles de réunions...).

Cette évaluation étant provisoire, il a également été présenté les objectifs de coûts suivants :

- Pour les postes de travail : 275 TTC €/mois, soit 440 € TTC/m²/an
 - dont loyer HC: 170 €/mois
 - dont charges : 105 €/mois
- pour les commerces (sous forme de corner ou de boutique): 450 € HT/m²/an
 - dont loyer HC : 280 €/m²/an
 - dont charges : 170 €/m²/an

La plupart des résidents s'étant exprimé ont jugé ces objectifs de coûts encore excessifs compte-tenu de leurs capacités actuelles.

Pour certains résidents de taille plus importante (Inter-made, APEAS, Accès Conseil, Compagnons Bâisseurs Provence), la question du surcoût généré par la mise à disposition d'une salle de réunion privative, nécessaire à leur activité, a également été posée.

- Un lieu au potentiel commercial à confirmer

Outre la question du prix, les acteurs commerciaux présents ont dans leur majorité mis en doute la pertinence de ce lieu d'implantation, compte-tenu de trois éléments :

- le lieu ne permet pas facilement de créer des vitrines ;
- la rue Estelle, situé dans un entre deux zones, ne leur paraît pas suffisamment attractive ;
- la surface consacrée au commerce (RdC, soit environ 450 m², soit 9 boutiques ou une vingtaine de 'corners') semble insuffisante aux acteurs pour créer un réel effet d'attraction.

- Un partenariat à ajuster avec étic

Le modèle économique sur lequel Regain a travaillé n'était pas actualisé – et les éléments de cette actualisation nous sont parvenus très tardivement -, nous conduisant à sous-évaluer un certain nombre de coûts.

De fait, compte-tenu du modèle économique d'*étic*, structure privée qui, bien que d'utilité sociale, n'est pas subventionnée, il n'est pas facile de proposer des prix très au-dessous du marché, sauf à acquérir un immeuble dans des conditions très favorables – ce qui suite aux derniers échanges avec le CG13 semble difficilement envisageable rue Fongate.

Des conditions de faisabilité qui nécessitent une reconfiguration du projet

Suite à de nouvelles simulations réalisées avec *étic*, le coût d'un bureau a pu être réévalué à 279€/mois toutes charges comprises, aux conditions suivantes :

- Un coût d'acquisition du bâtiment à 1,5 millions d'€ au lieu des 2 millions envisagés actuellement ;
- ½ poste de direction consacré au centre plutôt qu'un poste complet ;
- 80% de la surface utile louée au lieu de 70% (évaluation actuelle suite à l'étude architecturale du bâtiment) ;
- 800 000 € de prêts obtenus à 2% plutôt qu'à 5,5% (des pistes avec France Active ou le PIA).

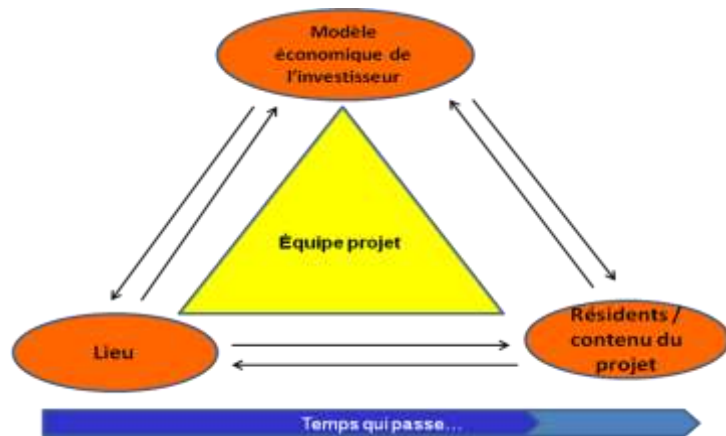
Compte-tenu de ces éléments, et suite à un certain nombre d'échanges avec les parties prenantes du projet, Regain est arrivé à la conclusion qu'il était nécessaire de reconfigurer le projet pour espérer le voir aboutir.

Une 'fatigue' de l'équipe de développement

Le point surdéterminant du projet, à savoir le prix du foncier, a été identifié il y a déjà plus d'un an, et n'a pas été résolu depuis, laissant à penser que la CCR ne pourra pas répondre aux 'attendus' du projet sans un soutien 'volontariste' des collectivités territoriales sur l'accès au foncier, à moins de modifier un ou plusieurs paramètres du projet.

Par ailleurs, compte-tenu du développement des autres activités de Regain (habitat participatif) et de la charge de travail occasionnée, les salariés actuels de Regain (Pierre et Myriam) ont exprimé le souhait d'un renouvellement d'équipe (au moins partiel) pour porter le redéploiement d'une nouvelle configuration.

2. Analyse des paramètres du projet :



1. *Le lieu doit convenir aux résidents pour leur activité* : dans la configuration actuelle, l'immeuble rue Fongate semble bien adapté pour un usage bureau, mais il convient moins bien à un usage de commerces.
2. *Le lieu doit convenir aux objectifs de performance écologique de l'investisseur et pouvoir supporter son modèle économique pour proposer des prix de loyer au-dessous des coûts du marché* : l'immeuble semble pouvoir atteindre un niveau de performance proche du BBC, en revanche, son coût d'acquisition (2,4 millions estimés par les Domaines, avec une négociation envisageable à 2 millions d'euros après échanges avec le CG13) paraît trop cher.
3. *Le modèle économique d'été doit être compatible avec l'économie des résidents* : compte-tenu de la taille modeste et de la fragilité des acteurs actuellement ciblés pour devenir potentiellement résidents, même à un niveau de loyer acceptable pour *étic* (cf. objectifs visés), le prix des loyers reste cher par rapport à ce que payent actuellement les structures de l'ESS à Marseille. Celles-ci sont-elles prêtes à dépenser davantage pour accéder au niveau de service et de performance visé par le projet ?
4. *Un temps qui passe...* Le projet a démarré en mars 2010. Le financement pour son développement est acquis jusqu'à fin 2012, mais la visibilité est faible au-delà, et d'autant plus aléatoire si les chances de succès ne sont pas réellement fortes en fin d'année (configuration favorable retrouvée, lieu d'implantation répondant aux différents paramètres du projet clairement identifié).
5. *Une équipe porteuse renouvelée* : nécessité de reconstituer une équipe de développement et à même de retravailler la faisabilité d'une nouvelle configuration.

Pour retrouver une configuration favorable, plusieurs hypothèses ont été évoquées :

- Maintien du choix rue Fongate, mais évolution du contenu du projet – une nouvelle piste est proposée en ce sens par Benoît Hamon, responsable d'Epice, en intégrant une forte dimension d'hébergement (type Auberge de Jeunesse) en remplacement d'une partie des espaces consacrés aux bureaux et en développant la dimension 'restauration - lieu

de vie' en remplacement d'une partie des espaces de commerce, permettant d'accroître la rentabilité générale du bâtiment (voir ci-dessous) ;

- Maintien du choix rue Fongate, mais évolution de la typologie des résidents en faisant entrer davantage d'acteurs dont la solidité financière est acquise, à mêmes de supporter les coûts de loyer d'objectifs ;
- Changement de lieu et abandon de la dimension bureau pour se centrer sur la recherche d'un espace à vocation essentiellement commerciale, mixant gros et petits acteurs.

3. Présentation de l'hypothèse 1 (lieu de vie dédié à l'ESS) par B. Hamon, Epice

Objectif : créer, rue Fongate, un espace permettant aux acteurs de consolider et développer leurs activités.

Un pré-requis : une structure de gestion s'appuyant sur le développement d'activité économique, ayant pour finalité de rendre accessible ces espaces aux acteurs (permettant d'alléger les charges de gestion salariée du lieu portée par *étic* dans le modèle actuel).

Une hypothèse :

- a. Un espace de vente et de restauration
 - b. Un espace d'hébergement touristique solidaire
 - c. Un espace de bureaux partagés
- a) Un espace de convivialité et de rencontres :
- Un restaurant développant aussi une offre traiteur
 - Un lieu de vente : épicerie, dépôt vente...
 - Un point d'information sur l'ESS
 - Une vitrine pour l'ensemble des acteurs : un comptoir de tourisme solidaire?
- b) Des espaces de bureau :
- 420 m² de bureau : capacité de 45 postes de travail environ
 - 80 m² de salle de réunion : accessible aux non-résidents
 - Un niveau de service à co-construire
- c) Un hébergement solidaire :
- Un lieu écologique et responsable
 - Environs 100 lits en dortoir et chambres doubles
 - Une cuisine partagée
 - Une proposition de découverte du 'Marseille solidaire'

Articulation

- Un lieu de rencontre et de mutualisation favorisant la coopération entre acteurs ;
- Un lieu offrant une réel complémentarité d'activités ;
- Des complémentarités à construire avec les autres lieux ;
- Un modèle économique ayant pour objectif d'abaisser les couts de location pour faciliter l'accessibilité des espaces aux acteurs ;
- Et soutenant des emplois de qualité.

Points de vigilance et marges de manœuvre :

Point de vigilance :

- Une forte diversité d'activité ;
- Le coût des travaux (quel surcoût pour la dimension hébergement ? Est-il absorbable par le modèle économique de ces nouvelles activités ?) ;
- La réponse aux besoins des acteurs, notamment ceux déjà réunis par la dynamique CCR ;
- Une gouvernance à construire, notamment avec *étic* (un seul acteur gère près de 75% de la surface du lieu : l'hébergement, le lieu de vie, la restauration/espace traiteur et le dépôt vente de consommation responsable – est-ce possible dans le cadre du fonctionnement d'*étic* ?).

Marge de manœuvre :

- une autre articulation d'activités.

Impacts attendus :

- Changement d'échelle
- Consolidation des acteurs
- Création et consolidation d'emploi
- Soutien au développement de l'écotourisme
- Développement de la coopération entre acteurs

Calendrier prévisionnel :

Juin : discussion et validation par *étic*

Juillet : étude architecturale sur la nouvelle configuration et étude de l'impact en termes de coûts

Septembre/octobre : étude de faisabilité et validation. Dépôt de l'offre d'achat au CG13.

4. Discussions suite à ces présentations :

- Plusieurs membres du COPIL restent interrogatifs sur la reconfiguration du contenu du projet intégrant une dimension d'hébergement. La pertinence de cette proposition n'est pas remise en cause, en revanche elle ne s'inscrit pas suffisamment dans la continuité du projet engagé. Si le lieu de vente est géré par une seule structure (dont les fournisseurs pourraient être les structures initialement pressenties comme résidentes), quelles garanties pour ces structures de rester sur les étalages ? Réponse => d'autres configurations peuvent être étudiées, et une gouvernance *ad hoc* impliquant tous les acteurs présents.
- La Région PACA a clairement exprimé son souhait de rester dans une configuration proche du projet initial, avec une forte dimension commerciale dans un esprit de 'centre de profit', c'est-à-dire à même de parvenir à terme à un autofinancement complet. Elle considère que l'étude sur les conditions de faisabilité est 'inachevée', et que toutes les hypothèses n'ont pas été explorées jusqu'au bout. Elle demande qu'une analyse plus approfondie soit réalisée pour Fongate sur les freins à lever. Ensuite, les financeurs pourront prendre leur décision en connaissance de cause.

Elle a également renouvelé sa proposition d'accompagner financièrement son développement et sa montée en charge, sur plusieurs années si nécessaire, au côté d'autres collectivités locales (CG13, peut-être Ville de Marseille) et de la CDC.

Elle suggère enfin que les conditions de cet accompagnement soient présentées de façon argumentée aux financeurs du projet dès que possible (CR, CG, CDC, VdM) ; Plusieurs participants font remarquer que le commerce responsable de petits acteurs est aujourd'hui

beaucoup plus fragile qu'il y a 5 ans, ce qui interroge sur la capacité des structures à s'engager sur un projet de longue haleine.

De façon générale, les consommateurs orientant leurs achats vers une consommation responsable hors grande distribution stagnent. Cette évolution est partiellement compensée par le fait que ces consommateurs déjà acquis consomment davantage qu'avant.

D'autre part, les grandes surfaces classiques développent de plus en plus ce type d'offre 'responsable' (bio et commerce équitable), avec succès, ce qui fragilise d'autant plus les petits acteurs.

- Malgré tout, Fongate reste un lieu qui a du potentiel, y compris du point de vue commercial. Comment s'en saisir, dans un contexte où le besoin des acteurs est à nouveau réexprimé, et où le contexte institutionnel reste favorable.

Ce qu'il faut retenir du COPIL n°8 :

- La piste d'hébergement touristique solidaire est écartée, car elle est trop éloignée des objectifs initiaux du projet (Par ailleurs, le syndicat des cafés hôtellerie restauration, qui privilégie un tourisme 'haut de gamme' sur Marseille, risque d'être un frein pour la réalisation de ce projet) ;
- Il est proposé de poursuivre l'hypothèse Fongate dans la configuration actuelle (avec présentation des résultats fin juillet) par l'équipe actuelle (Pierre & Myriam) ;
- Une nouvelle équipe sera constituée dès septembre, toujours coordonnée par Regain (Pierre) pour développer le scénario qui aura été validé par les financeurs et par *étic* : continuer sur Fongate si l'hypothèse peut déboucher, ou rechercher un nouveau lieu essentiellement dédié au commerce.

Fait par Regain à Marseille, le 12/06/2012