

Projet de création d'une Cité de la Consommation Responsable à Marseille

Dossier de présentation pour un bâtiment situé Rue Fongate



*Un projet innovant et ambitieux, unique en France,
au service des acteurs d'une économie responsable.*



En partenariat avec



et avec le soutien de



1. La Cité de la Consommation Responsable (CCR) ?

Une vidéo de 5 mn présente la CCR www.ccr-marseille.fr

La Cité de la Consommation Responsable est un espace d'environ 2 000 m² à Marseille, en centre ville, dont :

- **Une partie des espaces sera réservé à des commerces** où chacun pourra trouver des produits de qualité pour se nourrir, se restaurer, s'habiller, entretenir son habitation, voyager solidaire.
- **Une autre partie sera réservée à des bureaux** permettant de loger les acteurs d'une économie responsable dans de bonnes conditions.

Ce lieu convivial et ouvert à un large public permettra ainsi de soutenir activement des acteurs indépendants et à 'taille humaine' engagés pour une économie responsable.

➤ **Concrètement, les objectifs de la CCR**

- **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 solidaire, culture.
- **Proposer des espaces de bureaux mutualisés pour les acteurs de l'économie sociale et solidaire** afin de favoriser les synergies et la visibilité de la Cité.
- **Créer un lieu de vie pour sensibiliser aux démarches de consommation responsable**, favorisant la convivialité et les rencontres (snack bio, possibilité d'offre culturelle, expositions, point d'accueil info sur l'ESS...).
- **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...)
- **Assurer une communication commune sur le lieu** pour renforcer l'attractivité globale du projet.

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

étic, **entreprise solidaire**, est membre de la famille européenne des entrepreneurs sociaux [Ethical Property](http://www.ethicalproperty.co.uk) (UK) dont la vocation est de mettre l'immobilier au service des acteurs du progrès social en achetant, rénovant et exploitant des immeubles où sont hébergées des organisations qui vont dans le sens d'un changement sociétal. Ethical Property, qui existe depuis 1998, gère plus de 30 000 m² d'espaces professionnels en Europe (16 centres en GB, 2 en Belgique <http://www.mundo-b.org/>) et salarie 70 personnes.

La SAS *étic*, **créée en France en 2010**, développe des projets immobiliers à destination des acteurs du développement durable à Montreuil, Lyon, Vaulx-en-Velin, Marseille et Castres (www.etic.co).

Regain et *étic* associent leurs compétences pour mettre en œuvre le projet de la CCR : *étic* prend en charge le volet immobilier du projet (levée de fonds auprès d'investisseurs institutionnels et privés et emprunt pour un montant total de plusieurs millions d'€, développement du modèle économique et juridique, étude et négociation du foncier, maîtrise d'ouvrage...) et Regain assure le développement du projet (concertation/animation, recherche du foncier, étude préalable, coordination générale).

3. Un lieu d'implantation possible dans le centre de Marseille, au 6 rue Fongate

En juillet 2012, une implantation est en cours d'étude et concerne **un immeuble de 2 000 m² appartenant au Conseil Général des Bouches du Rhône, situé à l'angle de la rue Estelle et de la rue Fongate, dans le 6^{ème} arrondissement de Marseille.**

Dans un quartier à 'potentiel'

Ce bâtiment est situé dans une rue qui fait la jonction entre le cours Julien et la rue de Rome, dans un quartier avec un potentiel commercial permettant d'assurer la visibilité du projet à une échelle régionale.

Et bien desservi par les transports en commun

De plus, le bâtiment est facilement accessible aux transports en commun : métro Notre-Dame-du-Mont à 50m ; bus 21 (Canebière – Luminy) et 41S (Canebière – Rond Point du Prado) sur le cours Lieutaud à 50m également. Tramway T1 et T2 (Noailles) à 400 m.

La faisabilité technique et financière est en cours et va permettre de préciser la répartition entre les espaces de commerces et les espaces de bureaux : 400 m² de commerces sur le RDC seulement, ou 800 m² de surfaces commerciales si on utilise également le R+1.

En cas d'acquisition de ce bâtiment, l'ouverture de ce lieu au public est envisageable pour le 2^{ème} semestre 2014.

Selon que vous souhaitez louer un bureau (4) ou un commerce (5) les conditions diffèrent.

4. Votre bureau à la CCR ?

En installant vos bureaux à la CCR :

- Vous intégrez un bâtiment 'dédié' aux acteurs d'une économie responsable, dans des conditions de travail optimum : le confort des résidents est un point fort du projet, dans une logique de développement durable affirmée.
Tout le bâtiment est conçu dans ce sens, en partenariat avec les futurs résidents qui sont associés à l'aménagement.
- Votre structure bénéficie d'une ou plusieurs pièces autonomes que vous organisez comme bon vous semble, ou (pour les petites structures) vous prenez un ou deux postes de travail dans de petits openspace conviviaux.
- Vous bénéficiez également de services mutualisés : salles de réunions, téléphone/internet, photocopie, entretien/ménage...
- Vous bénéficiez de conditions de locations flexibles.

Plus de 175 postes de travail pourront être prévus, ainsi que de nombreuses salles de réunion.

5. Votre commerce à la CCR ?

Vous avez la possibilité de louer une boutique (à partir de 20 m²) ou un corner (moins de 20 m²). La zone de chalandise a été analysée afin d'évaluer le potentiel commercial du bâtiment. Nous avons analysé à la fois les caractéristiques de la clientèle du 'centre ville' et l'environnement commercial de la rue Fongate. Nous nous sommes appuyés d'une part sur *l'Etude quantitative et qualitative des flux piétons sur le centre ville de Marseille en novembre 2011*, commandée par la Ville de Marseille et d'autre part sur une analyse commerciale du quartier.

➤ Les flux piétons sur la rue Estelle

L'étude montre que la clientèle du centre ville de Marseille réinvestit les commerces de proximité pour faire ses courses, qu'elle est résidente dans les arrondissements avoisinants et qu'elle se déplace en transports en commun.

La fréquentation de piétons est d'environ 3 000 personnes/jour rue Estelle, soit 19 %, de fréquentation en plus par rapport à 2008 (alors que l'évolution est de + 6,3% pour l'ensemble des postes de comptage de l'étude).

L'arrivée prochaine du Tram rue de Rome (printemps 2014) devrait encore augmenter ces chiffres...

A titre de comparaison, il circule 5 000 personnes/jour sur le Cours Julien et 7 000 personnes / jour rue de Rome.

➤ Le potentiel commercial du quartier

Le bâtiment de la rue Fongate est situé entre deux univers commerciaux ayant chacun leurs spécificités :

- 'Le Cours Julien' / La Plaine / Notre Dame du Mont
- la 'Rue de Rome / Rue Saint Ferréol

Ils sont reliés par la **rue Estelle** qui assure la jonction entre les deux.

LE POLE COURS JULIEN / NOTRE DAME DU MONT/ LA PLAINE

Il est situé à 150 mètres à pied de l'immeuble rue Fongate.

Ce sont près de 500 commerces en activité (285 pour Notre Dame du Mont + 191 pour le cours Julien) qui donnent vie à ce quartier, de jour comme de nuit.

➤ **Le jour**, les boutiques de créateurs, les marchés très réputés : marché de la Plaine les mardi-jeudi-samedi ou celui des producteurs du Cours Julien le mercredi, les restaurants et les cafés attirent une importante clientèle du quartier et des quartiers environnants.

➤ **La nuit**, l'offre de restaurants/bars/loisirs fait de ce pôle l'une des premières destinations de sortie nocturne de la ville.

Globalement, la clientèle qui fréquente ce quartier correspond toute à fait à la cible de la CCR et l'offre commerciale est en rapport :

- Restaurants, bars (environ 200) dont certains affichent une orientation bio /local
- boutiques de créateurs proposant des produits 'respectueux de l'homme et de l'environnement' – (environ 50)
- commerce autour du bien être ... (environ 30)

Le cours Julien est en développement et des travaux de rénovation de la Fontaine vont démarrer dès septembre 2012, ce qui accentuera l'attractivité de la Place.

LE POLE RUE DE ROME / RUE SAINT FERREOL

Il est situé à 250 mètres à pied de l'immeuble rue Fongate.

Ce pôle commercial est l'un des plus actifs de la Ville.

L'offre commerciale de la **rue de Rome** se fait autour de l'équipement à la personne : chaussures, univers du mariage, mode, destinée à une clientèle populaire pour le bas de la rue de Rome. Elle est très fréquentée.

La **rue Saint-Ferréol** (parallèle vers le bas à la rue de Rome) est devenue en quelques années l'une des rues les plus commerciales de la Ville, en particulier depuis qu'elle est piétonne.

Les grandes enseignes nationales sont très présentes et drainent une clientèle régionale, en moyenne plus aisée que sur la rue de Rome.

LA RUE FONGATE ET LES RUES ADJACENTES

- **La rue Fongate** (parallèle vers le haut à la rue de Rome) : elle réunit peu de commerces (3 commerces de service : entretien moto/ cours de peinture/ restaurant).
A noter : un bâtiment administratif (CCAS) au numéro 32 accueillant du public.
- **La rue Estelle** (qui joint la rue de Rome au Cours Julien en franchissant le Cours Lieutaud sur une passerelle) : les commerces (9) sont concentrés en bas de la rue, autour de la rue de Rome : équipement de la personne, services. Ils drainent une clientèle d'habitues.
- **La rue d'Aubagne**, commerçante, propose une offre de services (équipement de la personne : ateliers de couture – téléphonie - restaurant) ; très populaire.
- La rue **Moustier** est sur la même configuration que la rue d'Aubagne, avec moins de commerces.
- La **rue de la Palud** comprend un nombre important de rideaux fermés, mais pas vacants...
- La **rue Dieude** n'est pas commerçante, mais elle héberge l'institution catholique privée Saint Thomas d'Aquin regroupant école/collège/lycée, amenant de nombreux parents aux heures d'entrée et de sortie de classes.

En contrebas de la rue Estelle, Le Cours **Lieutaud**, très circulant, est associé à l'univers des 2 roues, avec une offre très importante et très concentrée sur le cours (Speedway, Cardif, et toutes les marques de constructeurs).

6. L'organisation intérieure et les mutualisations envisageables

L'immeuble se présente en deux parties : un bloc en R+4 (faisant angle avec la rue Estelle), joint sur les niveaux RdC, R+1 et R+2 à un second bloc, en R+2 (voir plans du bâtiment en annexe).

Seul le RdC, et éventuellement le R+1 seront dédiés à la vente.

Les niveaux R+2 à R+4 (et éventuellement R+1 selon les choix effectués) seront affectés à des espaces de bureaux dédiés à l'économie solidaire.

Le RdC comprendra nécessairement un espace de restauration bio, de type cafétéria, lieu de convivialité du centre.

Les commerces seront organisés autour de pôles, réunissant les acteurs d'une même filière :

- Pôle alimentation
- Pôle habillement textile
- Pôle univers de la maison, arts de la table, déco...
- Pôle bien être
- Pôle culture
- Pôle tourisme solidaire

Ces pôles 'pressentis' seront confirmés avec les résidents, en fonction de l'offre effectivement disponible.

Au sein de ces pôles, entre lesquels la circulation sera facile, les acteurs seront organisés en corners (de 8 à 20 m²) ou en boutiques (à partir de 20 m²), choix qui pourra être différent selon les pôles.

Par ailleurs, l'un des enjeux de la CCR est de pouvoir mutualiser un certain nombre de services, afin de réduire les coûts et d'augmenter l'efficacité. Aussi, les choix suivants **pourront être discutés avec les structures ayant annoncées suffisamment tôt leur intérêt à participer à cette démarche** :

- Système de caisse centralisé ou autonomie des acteurs sur la facturation ?
- Quel personnel de vente mutualisé ?
- Quels services mutualisés (stockage, livraison) ?
- Quelle communication commune ? (site web, affichage, budget communication global ?...)

Au cas où du personnel (vente, caisse) serait partagé entre plusieurs acteurs commerciaux, le portage de ces salariés sera assuré par *étic*, et seuls les coûts de salaire directs seront répercutés sur les acteurs ayant fait ce choix de mutualisation.

Pour faciliter la mise en place de cette logique de coopération économique, un accompagnement financier des collectivités locales est envisagé sur les premières années de fonctionnement.

7. La sélection des résidents (commerce et bureaux)

Le processus de sélection est conçu pour limiter le risque pour le candidat, tout en affirmant une identité cohérente de la CCR.

Il faut compter environ 1 an ½ entre le dépôt de candidature et l'entrée dans la CCR, un temps relativement long qui correspond en grande partie au temps des travaux de rénovation et d'aménagement du bâtiment. Un temps également utile aux résidents pour se préparer.

Un comité de sélection appréciera la candidature des résidents selon les critères suivants :

Critères essentiels :

1. Se définir comme une organisation du changement social.
2. Avoir un but social et/ou environnemental défini ou, à défaut, communiquer sur ses objectifs en cohérence avec ceux de la charte de la CCR.

Critères rédhibitoires :

Les organisations :

1. faisant preuve de comportements non éthiques (conditions de travail inhumaines, dégradation de l'environnement, secteur de l'armement ...)
2. qui ont une politique essentiellement guidée par la maximisation du profit, ou qui sont détenues par une organisation essentiellement guidée par la maximisation du profit ;
3. au sein desquelles l'écart entre le plus bas et le plus haut salaire dépasse un facteur cinq.

Critères souhaitables :

1. Viser une cohérence globale dans sa stratégie générale en articulant les démarches : économique, environnementale ET sociale.
2. Appliquer ces démarches également avec ses partenaires (objectif de répartir équitablement la valeur ajoutée sur l'ensemble de la filière, d'une prise en compte globale de l'impact écologique de ses produits/services...).
3. Apporter des garanties sur la qualité de sa démarche : labels, certificats ou garanties participatives 'objectivables' par des tiers, appartenance à un réseau...
4. Avoir un statut relevant de l'économie sociale (association, coopérative, mutuelle)
5. Etre un résident dont la présence permettra la constitution d'un ensemble équilibré avec les autres acteurs de la CCR.

Le comité de sélection n'acceptera que les résidents qui possèdent tous les critères essentiels et qui n'ont pas de critères rédhibitoires.

Les candidats répondant à un ou plusieurs critères souhaités auront la préférence au cas où il faudrait faire un choix.

Une organisation de changement social est une organisation qui reconnaît que certains problèmes de société sont structurels et qu'une solution ne peut y être apportée qu'en modifiant certains aspects de la société, que ce soit au travers de réglementations, de modifications des systèmes politiques ou économiques et/ou de changements sociétaux fondamentaux sur le plan individuel et collectif.

Responsabilités des résidents

Les résidents qui s'installent à la CCR s'engagent à :

1. Adopter une démarche de progrès sur les différents critères souhaitables mentionnés ci-dessus.
2. Chercher à développer les coopérations entre résidents et particulièrement entre acteurs d'une même filière.
3. Promouvoir la CCR et participer à des événements collectifs contribuant à la vie du lieu.
4. S'impliquer dans le fonctionnement global du lieu et aller dans le sens d'une mutualisation de services communs.
5. Donner aux consom'acteurs des éléments d'information suffisants pour qu'ils soient en mesure d'apprécier les impacts sociétaux et environnementaux de leurs achats.
6. Se donner comme objectif, au sein de leur organisation, de créer des emplois stables et de qualité.

Critères économiques

L'enjeu est de limiter le risque d'avoir des résidents susceptibles de ne pas remplir ses obligations : paiement régulier du loyer, mais aussi ouverture régulière et approvisionnement correct du magasin.

Les critères suivants sont proposés :

- Disposer d'un budget prévisionnel et d'un plan de financement à 3 ans intégrant l'entrée dans la CCR.
- Disposer d'au moins un emploi créé au moment de la candidature.
- Avoir au moins réalisé un exercice complet au moment de la candidature.

Ces critères seront pris en compte pour mieux appréhender l'adéquation entre surface souhaitée et capacité financière à occuper cet espace.

Au vu des derniers comptes de résultat de la structure et de son budget prévisionnel, un accompagnement pourra être proposé.

Les structures ne répondant pas à ces trois critères pourront être orientées vers l'espace 'tremplin', dédié aux entreprises nouvellement créées ou en création.

En tout état de cause, les résidents s'engagent :

- à payer régulièrement leur forfait locatif ;
- à participer à la dynamique collective
- pour les commerces, à achalander leur espace de manière attractive.

Au cas où un résident manquerait à ses devoirs, il sera mis fin à la collaboration par consentement mutuel et conformément aux dispositions du contrat de bail.

8. L'accompagnement pour les commerces

L'accompagnement des résidents pour intégrer la CCR dans des conditions optimum est un enjeu fort du projet, en cohérence avec la finalité d'assurer le développement économique des acteurs indépendants d'une économie responsable.

En effet, la création d'un 2^{ème} lieu de vente ou le déménagement de son activité implique une prise de risque pour les entreprises, dans un contexte économique difficile.

Cet accompagnement pourra se faire sur un plan technique et financier.

4 axes d'accompagnement sont envisagés :

- diagnostic préalable, permettant d'accompagner les structures qui en font la demande dans leur décision d'intégrer ou pas la CCR, et le cas échéant de proposer un plan d'accompagnement ;
- accompagnements collectifs avant l'entrée dans la CCR, sur les modules suivants : stratégie de développement, stratégie commerciale, gestion des ressources humaines (GPEC) et outils de pilotage ;
- accompagnement de la dynamique de coopération économique ;
- accompagnement financier : tous les futurs résidents auront besoin, en même temps, de moyens financiers dans le cadre de leur installation : financement du déménagement, des aménagements de leur espace commerciale, préachat de stocks, besoins en fonds de roulement, éventuellement investissements productifs... Nous travaillons avec ESIA et des partenaires bancaires à la mise en place d'un guichet unique permettant de faciliter l'obtention de prêts (garantie apportée par ESIA), dont 50% à un taux à 0%.

9. Le prix du forfait locatif

Le forfait locatif est un forfait 'tout compris', qui comporte deux parties :

- **le loyer** proprement dit (qui permet de mobiliser l'investissement nécessaire à l'acquisition, la rénovation et l'aménagement du lieu) ; le loyer est calculé sur la surface louée par les résidents directement destinée à la vente, mais il ouvre également l'accès aux espaces communs (circulations communes, salles de réunion, salle d'archive, toilettes) ;
- **les charges de fonctionnement**, qui permettent d'assurer les charges directes (eau, énergie, taxes foncière et de voirie, traitement des déchets...), d'assurer les charges de gestion (équipe salariée gestionnaire du centre et fonctions transversales à *étic*, ménage, entretien des locaux...), enfin de proposer des services mutualisés (réseau internet/téléphone, gestion du site Internet commun...).

Le montant du forfait locatif, qui dépend entre autre du prix d'achat de l'immeuble, du coût des travaux de rénovation, des conditions de financement et des aides éventuelles que le projet pourrait recevoir, sera évalué au moment de la constitution de l'offre, et nécessairement révisé après la livraison des travaux.

Les baux proposés n'impliquent **pas de droit au bail** et sont souples, permettant à une structure qui le souhaite de quitter la CCR quand elle le souhaite sous réserve d'un préavis dont la durée sera évaluée au mieux pour limiter les risques pour les résidents et pour le projet.

Pour faciliter l'installation des acteurs sur le lieu et accompagner leur montée en charge, les collectivités locales pourraient participer à son développement sur les trois premières années, de façon dégressive – raison pour laquelle vous pouvez indiquer, dans le questionnaire, un loyer d'entrée inférieur au loyer d'équilibre en année pleine.

Contact :

REGAIN - 16 avenue des Chartreux 13004 Marseille - 04 91 00 32 91

Mail : contact@regain-hg.org

La charte du projet, ainsi que tous les comptes rendus des comités de pilotage et de la phase de concertation sont disponibles sur le site : www.ccr-marseille.fr

Plus d'infos sur *étic* : www.etic.co