

FONCIER D'ACTIVITÉS LOCAL ARTISANAL

- Recyclage / Reconversion Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Make it Marseille

Marseille (13)

Un bar transformé en espace de travail et de production artisanale



Une association occupait un local pour y faire vivre un bar associatif ainsi qu'une salle de concert, au rez-de-chaussée d'un immeuble donnant sur une cour intérieure. Au terme de ses missions, elle souhaitait trouver un repreneur proposant une activité similaire, sans succès. Ce sont finalement Vincent et Emmanuelle Roy qui ont repris le lieu, du fait de sa taille suffisamment grande pour accueillir diverses activités, de par sa situation à proximité du centre-ville et de la présence d'un accès livraison. Ils l'ont adapté pour permettre à des auto-entrepreneurs de travailler et d'avoir accès à des machines de production artisanale, souvent trop onéreuses pour envisager un achat individuel.



OBJECTIFS

L'objectif du projet était d'adapter le lieu aux futures activités, tant manuelles que de bureaux, offrant autant d'espaces privatifs que communs et de conformer les locaux à l'accueil futur de machines volumineuses.

ENVIRONNEMENT URBAIN

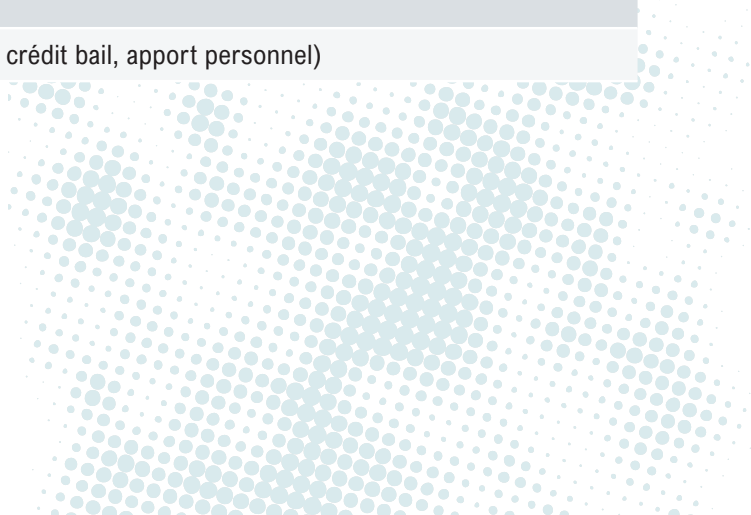
Tissu continu d'immeubles collectifs avec rez-de-chaussée commercial. Ilots encadrés par des voies rectilignes (composition en "damier").

REPÉRAGE FONCIER

Réseaux et bouche à oreille.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Entreprise Series
MAÎTRISE D'ŒUVRE	MIM + Castor et Pollux (design urbain)
EXPLOITANT DU SITE	MIM
EMPRISE BÂTIE	Emprise bâtie : 260 m ² Surface plancher : 450 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	360 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	MIM (emprunt, crédit bail, apport personnel)



LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Conservation de la propriété foncière par l'entreprise Sériès.
- » Le "Make it Marseille" (MIM) et ses usagers sont liés par un contrat de prestation de service et de mise à disposition de ressources.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Secteur identifié dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : seule la mutation de forme du bâti est contrainte (et non la mutation d'usage).

SUBVENTIONS, AIDES

- » Prêts à la fondation d'entreprise (France Active, Crédit Agricole innovation) pour l'installation, puis subvention de la Région par la suite.
- » Possibilité de recourir au crédit-bail pour l'achat des machines de production artisanale (acquisition à l'issue d'une période de location).
- » Accompagnement juridique par la Fondation EY (Fondation d'entreprise soutenant les savoir-faire manuels) pour le montage du bail d'occupation.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Pendant 2 ans, Vincent et Emmanuelle Roy ont suivi des futurs usagers / artisans pour identifier leurs besoins en termes d'espace, d'outillage, etc.

LABELLISATION

- » Lauréat de la Fondation EY : le MIM a bénéficié d'un accompagnement durant 2 ans.

AUTRES LEVIERS

- » La structure du bâti a été conservée, l'intérieur a connu des travaux d'agencement (sol, peinture, ouverture de fenêtres condamnées, cloison, acoustique).
- » Création d'un bail d'occupation entre le propriétaire et le MIM (et non un bail commercial) : clauses de sorties assouplies, pas de droit d'entrée ni de sortie, durée de bail flexible.
- » Accord du propriétaire pour modifier l'entrée des véhicules de livraison (rue Morucci).

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- » Nécessité de varier les moyens pour investir (emprunt, crédit bail, apport personnel).

AUTRES CONTRAINTES

- » Local non soumis aux règles des baux commerciaux : réduction des protections pour le preneur (notamment le renouvellement de son bail).



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Diversification des activités proposées depuis l'ouverture : pôle production (réponse à commande extérieure, réalisée par l'équipe du MIM ou par les membres), service aux entreprises (location de salle), animation de workshop (sur l'intelligence collective, l'aide à la prise de décision, etc).	<ul style="list-style-type: none">» Le MIM est moins sollicité que prévu par les artisans et auto-entrepreneurs.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Ce projet participe au dynamisme commercial du quartier (nombreux flux d'acquisition, notamment de locaux commerciaux).
- » Le MIM est le premier projet de ce type (mélange d'espace de travail et de production artisanale) à Marseille.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » La création du MIM est insérée dans une dynamique générale de mutualisation des lieux de production artisanale de type "fablab" et des espaces de travail "coworking".
- » D'autres espaces type "fablab" ont ouvert sur la Métropole : LFO (Friche Belle de Mai), FabLab Marseille, La Fabulogie, La Fabrique, The Camp (Aix-en-Provence)...
- » Et ailleurs en France : Ici Montreuil (Montreuil, 93), Caserne Mellinet (Nantes, 44), Ici Morvan (Lormes, 71)...

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Croisement des données cadastrales, annonces de vente de fonds de commerce ou des locaux en rez-de-chaussée.

Sources

<https://www.makeitmarseille.com/>

<https://makeici.org/>

<https://copass.org/network>

<https://www.abcsalles.com/lieu/make-it-marseille>

<https://www.fondation-ey.com/projets/make-it-marseille/>

Contact

Vincent ROY

Directeur

MIM (Make it Marseille)

06 52 14 06 48