



IMPACT STUDIO

**CRÉER DES PROJETS
HORS DU COMMUN DONT
NOS VILLES ONT BESOIN**

NOTRE VISION

La ville a longtemps été la promesse d'une vie meilleure, où se concentrent opportunités économiques, mixité des expériences, et ouverture sur le monde.

Les énergies sont là !

Avec Impact Studio, nous voulons renouer avec cette promesse et nous nous lançons le défi de **créer des projets qui raniment un enthousiasme collectif** au service de nos villes.

Ces projets, nous les souhaitons **hors du commun**, la condition pour réenchanter notre quotidien.



NOTRE MISSION : CREER DES LIEUX HORS DU COMMUN

L'enjeu : équilibrer 3 promesses interdépendantes pour relever le défi

UN ESPACE SINGULIER

- Une vision inédite qui donne envie et mobilise
- Un récit saillant qui exige le deuil de la profusion
- Une déclinaison authentique, ancrée dans son passé mais créatrice d'un futur souhaitable

UN PROJET ESSENTIEL

- Un lieu utile qui apporte des réponses spécifiques aux besoins et aspirations d'un territoire
- Une théorie du changement sociétale et/ou environnementale explicite

UNE ACTIVITE PERENNE

- Une activité créatrice de valeur qui trouve son modèle économique
- Une programmation ouverte aux possibles
- Une gouvernance qui marie capacité à agir et appropriation collective

NOS MODALITES D'ACTION

LA FABRIQUE DU RÉCIT

Ingénierie programmatique

Pour **créer du commun**, il faut **rassembler autour d'une vision « hors du commun »**, qui doit s'incarner très concrètement dans une **programmation co-construite**, et **prendre vie** bien avant l'ouverture du lieu.

L'ART DE LA DYNAMIQUE

Ingénierie partenariale

Au cœur d'un projet au long-cours est un **collectif**, dont **l'implication doit être rythmée, animée** et justement **dosée** tout au long du projet, pour assurer la capacité à rassembler des **expertises et expériences complémentaires**, au service d'une **vision commune**.

L'ALCHIMIE DES ORGANISATIONS

Ingénierie financière & juridique

Un projet hors du commun doit **oser l'hybride** pour **rassembler le meilleur des différents mondes** (public, privé, associatif). Nous proposons des modèles **évolutifs, créatifs**, qui **s'adaptent aux enjeux des projets** et à leurs **temporalités**.

Et LA PASSION DE FAIRE

Architecture et exploitation

Notre **attention est toujours portée sur la phase d'exploitation** : nous impliquons les **futurs exploitants** dans la construction du projet et orientons nos efforts vers la **transformation du récit en action**.

NOTRE COLLECTIF

Pour chaque aventure nous mobilisons une équipe sur-mesure et évolutive, composée de nos meilleurs atouts...

Equipe permanente
Direction de projet et
coordination

Des experts associés
Avocate, financier, communicante,
bureau d'étude...
**Et une capacité à travailler avec agilité
avec vos partenaires de confiance**

**Un réseau de partenaires,
opérateurs à impact,
financeurs nationaux**
Qui accompagnent nos projets
territoriaux

EQUIPE



Margault
PHELIP



Marie
NICOLINI

COLLABORATEUR.RICE.S



Anaïs
PETIT



Anne-Typhaine
GRUAT



Mai-liên
NGUYEN DUY



Emmanuel
BLAIZOT



Sandra
BLANCHARD



Bruno
HARENG

NOTRE COLLECTIF



Margault PHELIP

Directrice Générale Impact Studio et Directrice associée chez Archipel&Co Elle pilote chez Impact Studio des projets ambitieux de transformation urbaine, avec une spécialisation autour de l'Art de la Dynamique (animation de collectifs complexes, stratégie partenariale, direction de projet). Elle articule cette activité avec des missions d'accompagnement en stratégie d'impact chez Archipel&Co, auprès de pouvoirs publics (Banques des Territoires, Ministère du Travail, collectivités), d'entreprises engagées et d'associations. Elle a un passé d'entrepreneure sociale autour des enjeux d'insertion, d'emploi et d'inclusion, et a co-fondé et co-dirigé Emmaüs Connect ainsi que WeTechCare, deux associations dédiées à l'inclusion numérique en France. Elle est diplômée d'HEC Paris.



Marie NICOLINI

Cheffe de projets Impact Studio Marie Nicolini a travaillé 10 ans en tant que responsable de production et de développement dans le spectacle vivant. Passionnée d'innovation sociale et avec une solide expérience en gestion de projets, elle est titulaire d'un master en management des organisations culturelles (Paris Dauphine) ainsi que d'un master en urbanisme durable et projets de territoire (IUAR d'Aix-Marseille), consacré aux tiers-lieux. Marie est cheffe de projets chez Impact Studio, où elle pilote nos missions d'accompagnement en ingénierie de projets, en particulier sur les activités de création de lieux emblématiques à fort impact social.

NOTRE PROJET FONDATEUR : L'EPOPEE

Le contexte : Ricard, entreprise emblématique des quartiers Nord de Marseille, quitte son siège historique de 12 000 m²

Le déclencheur : Synergie Family, association marseillaise, cherche un espace pour développer ses projets d'innovation éducative

Une ambition « folle » : racheter 12 000 m² de bureaux et de friche industrielle pour les transformer en village d'innovation éducative au cœur des quartiers Nord de Marseille.

3 co-fondateurs rejoignent l'aventure :

- MAKE ICI, réseau de manufactures collaboratives et solidaires
- MCES, club de e-sport engagé
- Archipel&Co, agence d'entrepreneuriat et d'innovation à impact

Mars 2020 : visite du site et naissance du projet

Février 2021 : implantation et programmation temporaire

Novembre 2021 : achat du lieu et lancement officiel avec des investisseurs à impact

En 2023, l'Épopée c'est : un écosystème d'entreprises, associations et organisations à impact, un campus de formation, des lieux de vie et une programmation événementiel ouverte sur son quartier

Contribution d'Impact Studio : études d'usages et des besoins préalable, animation du collectif de fondateurs et de contributeurs, direction de projets jusqu'à l'ouverture, recrutement de l'équipe d'exploitation

Un projet à 24M€ rendu possible avec le concours d'investisseurs à impact : NovESS, Amundi, ANRU, la Banque des Territoires



AUTRES AVENTURES ACCOMPAGNEES



Projet : Immeubles Bret-Gaubaste, foncière familiale et propriétaire de la Zone d'Activité Achard, souhaite faire évoluer les usages de leur site afin d'en maximiser le potentiel vis-à-vis du quartier et de ses locataires

Mission : Accompagnement de grande proximité des propriétaires dans toutes les décisions. Construction d'un récit fondateur, et des nouvelles orientations programmatiques, sur la base d'une large étude du quartier, des résidents, et des tendances en cours. Construction et animation d'un écosystème partenariat au service de la mutation du site.

Localisation : Bordeaux (33)

Taille : 44 000 m²

Client : Immeubles Bret Gaubaste



Projet : la ville de Sarcelles souhaite requalifier un ancien cinéma en tiers-lieu culturel

Mission : réalisation d'une étude de préfiguration pour la création du tiers-lieu et cohésion des services de la ville autour de ce projet

Localisation : Sarcelles (95)

Taille : 4 000 m²

Client : Ville de Sarcelles

AUTRES AVENTURES ACCOMPAGNEES



Projet : création une maison éco-citoyenne dédiée aux artisans et entrepreneurs du territoire, au cœur de l'écosystème Ulterïa incluant une école Montessori, une chèvrerie et un pôle industriel retail responsable

Mission : appui à la programmation et modélisation économique de la maison éco-citoyenne

Localisation : Saint-Bris (89)

Taille : 10 hectares

Client : Ulterïa



Projet : Wanted Community, entouré de BIG à table, Wejob et FIMEB, souhaite créer un tiers-lieu festif et solidaire dans le quartier des Bassins à Flots

Mission : accompagnement sur la phase de préfiguration et la modélisation économique du tiers-lieu

Localisation : Bordeaux (33)

Taille : 1 000 m²

Client : Wanted Community

AUTRES AVENTURES ACCOMPAGNEES



Projet : une jeune violoncelliste souhaite racheter et réhabiliter une maison familiale en un lieu de vie et de fabrique artistique dédié à la production et à la diffusion musicale, au sein d'un environnement inclusif pour des publics porteurs de handicap

Mission : définition d'un récit, d'une programmation, préfiguration du modèle économique et du modèle de gouvernance du lieu

Localisation : Cambo-les-Bains (64)

Taille : 800 m2 bâti + 3 000 m2 extérieur

Client : Eloïse Fagalde



Projet : Dans le cadre de la définition et de l'expérimentation d'un service de collecte et de reconditionnement de matériels numériques auprès des particuliers en Ile-de-France, Emmaüs Connect souhaite analyser le potentiel d'ouverture d'un tiers-lieu emblématique pour incarner ce service.

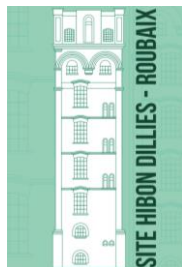
Mission : évaluer l'opportunité d'ouvrir un lieu emblématique de la collecte et du reconditionnement des équipements numériques des franciliens

Localisation : Paris (75)

Taille : 90 m2 et 1 000 m2

Client : Emmaüs Connect

AUTRES AVENTURES ACCOMPAGNEES



Projet : La Ville de Roubaix lance un Appel à Promoteur pour la requalification du site « HIBON DILLIES » dont l'un des bâtiments fait partie du patrimoine industriel de la commune

Mission : conception de la programmation de l'occupation transitoire sur 18 mois en lien avec des acteurs locaux

Localisation : Roubaix (59)

Taille : 13 000 m²

Client : Linkcity



Projet : Territoires Publics lance une consultation pour la réalisation de la ZAC Eurorennes

Mission : conception d'une programmation à impact social pour un socle actif axée sur l'inclusion par le sport et la restauration

Localisation : Rennes (35)

Taille : 1 150 m²

Client : Ville et Projets



Projet : la SNCF immobilier, la ville de Saint-Denis et Plaine Commune lancent un appel à opérateurs pour porter un "projet urbain d'ampleur" sur le site des Cathédrales du rail à Saint-Denis.

Mission : conception d'une programmation à impact social axée sur la culture et de l'éducation

Localisation : Saint-Denis (93)

Taille : 8 000 m²

Client : Nexity



**IMPACT
STUDIO**

Contact

Margault PHELIP
06 14 07 70 77
margault.phelip@impactstudio.io

Marie NICOLINI
06 15 94 52 55
marie.nicolini@impactstudio.io