



Relais d'Entreprises

Acteur du Rééquilibrage des Territoires pour une meilleure Qualité de Vie *Être R.E.*

COMMENT DIMENSIONNER SON ESPACE COWORKING ?

Animé par Dominique VALENTIN : Président Fondateur de la SAS Relais d'Entreprises
Mobile : 06 82 03 01 44 / Email : d.valentin@relais-entreprises.fr



SOMMAIRE

- **Relais d'entreprises en quelques mots**
- **Villes Internet : Les Usages du numérique**
- **Un Tiers-Lieu : c'est quoi et pour qui ?**
- **Focus sur les Tiers Lieux d'Activité**
- **Comment dimensionner son espace**
- **Quel portage**



Relais d'Entreprises

Acteur du Rééquilibrage des Territoires pour une meilleure Qualité de Vie *Être R.E.*



Dimensionnement d'Espaces de Travail au service du Développement Économique des Territoires



Le pôle "Études" dispose d'une véritable expertise en matière de dimensionnement d'espaces à vocation d'activité mais également lieux de vie propices aux échanges et rencontres.



Premier Réseau de Tiers-lieux d'activité en milieu Rural et Périurbain



Relais d'Entreprises est le premier **réseau de Tiers-Lieux** en milieu rural et péri-urbain.

La pertinence de l'appartenance à un réseau est surtout appréciée par nos affiliés pour renforcer une lisibilité et surtout une visibilité auprès des employeurs susceptibles d'autoriser leurs salariés à y télétravailler



Accompagnement des Modes de Travail innovants et durables



Le pôle "Télétravail", dont la mission est l'accompagnement des modes de travail innovants et durables.

Nous faisons la promotion, à travers nos publications, nos ateliers, etc. des nouvelles formes d'organisation - à savoir le travail à distance.



Relais d'Entreprises

Acteur du Rééquilibrage des Territoires pour une meilleure Qualité de Vie *Être R.E.*

Présentation





TIERS LIEUX ???



TIERS-LIEU (Définition)

- **Aucune définition universelle** de ce terme qui détermine aussi bien le « troisième lieu » qui n'est ni la maison ni le bureau mais également la « sphère sociale » = espace d'échange
- **Plusieurs segmentations** apparaissent en fonction de la vocation première des espaces
 - **Tiers Lieu d'Innovation**
 - Dont la fonction première est d'expérimenter
 - Par exemple : Des Fablabs, Livinglabs..
 - **Tiers Lieu d'Economie Sociale et Solidaire**
 - Basé sur une communauté d'utilisateurs en recherche de liens, d'une économie plus partagée...
 - Par exemple : Des Ressourceries, Recycleries,
 - **Tiers Lieu Culturel**
 - Espace de création ou de diffusion artistique
 - Par exemple : Des ateliers d'artistes (micro folie)
 - **Tiers Lieu d'Activité**
 - Immobilier de travail à usage flexible comportant des bureaux ouverts et fermés
 - Par exemple : Des espaces coworking, des télécentres, des centres d'affaires
- **Une Hybridation possible** voire souhaitée en fonction
 - De la caractéristique du territoire
 - Des objectifs poursuivis
 - Du modèle économique et de la nature du portage

QUELS OBJECTIFS ?

Le plus important n'est pas de se mettre d'accord sur un terme.

- Ce qui compte c'est de **se poser les bonnes questions** ! :
 - **Quels sont les enjeux auxquels le projet s'attaque :**
 - Création du lien entre les communautés d'utilisateurs afin de favoriser un « mieux vivre ensemble »
 - Résoudre la problématique du phénomène « dortoir » où les habitants ne sont pas des vivants du village (réduire la congestion des routes, la pollution..)
 - Renforcer l'attractivité du territoire pour attirer de nouvelles populations
 - Soutenir l'économie résidentielle
 - **Quel est à ce titre le public ciblé**
 - Les entrepreneurs et si oui lesquels
 - Les « matures » : afin de les accompagner dans leur parcours résidentiel (Centre d'Affaires)
 - Les « en devenir » : pour renforcer leurs chances de succès (Incubateurs, Pépinières)
 - Les « isolés » : pour les aider à créer du lien et se sentir moins seuls
 - Les « engagés » : pour leur offrir un espace d'expression et de partage
 - Les salariés et agents
 - Pour leur apporter une alternative au télétravail à domicile
 - Pour leur apporter un argument supplémentaire afin qu'ils puissent télétravailler (lorsque le domicile n'est pas souhaité ou souhaitable)
 - Les nomades
 - Les professionnels de passage et les touristes désireux de maintenir une activité professionnelle
 - Les habitants (citoyens, retraités, étudiants...)
 - Pour leur apporter un nouvel espace d'échanges ou un lieu d'inclusion numérique

A CHAQUE CIBLE = SA REPONSE

A CHAQUE TERRITOIRE = SON MODELE ECONOMIQUE

Chaque territoire a sa spécificité et chaque cible a son niveau d'attente

- **Un territoire s'apprécie en fonction**
 - De sa densité de population et son éloignement par rapport à un pôle d'attractivité économique (polarité de concentration des emplois)
 - De sa stratégie et de ses élus (nous aimons collaborer avec [les élus qui ont les yeux qui brillent 😊](#)) et **qui ont compris l'importance de promouvoir les usages du numérique**
- **Chaque cible va avoir un niveau d'attente**
 - Proximité de l'espace par rapport au domicile, aux commerces
 - Facilité d'accès en mode doux, en transport en commun, stationnement
 - Qualité de l'infrastructure, du design, de l'ergonomie des postes, de l'acoustique
 - Effervescence de la communauté, qualité des animations proposées
 - Hybridation de l'espace et porosité des activités proposées

Il n'y a pas de réponses universelles, pas de solution « clés en main » qui conviendrait à toutes les typologies de territoire

LE SUCCES D'UN PROJET DEPEND DES OBJECTIFS FIXES

Et du profil de l'Exploitant du Tiers Lieu !

- **Une appréciation des bénéfices directs** (profil investisseurs privés)
 - Rentabilité de l'investissement (capitalisation sur la valeur de l'immobilier)
 - Capacité à dégager une marge d'exploitation (pour se payer, dégager un bénéfice, favoriser un autre modèle économique : prestation de conseil)
- **et indirects** (profils investisseurs collectivités + engagement citoyen) :
 - Pour la population
 - Qualité de vie (mieux vivre ensemble...)
 - Pour le territoire
 - Attractivité / Environnement (moins de déplacements polluants..)
 - Pour les actifs
 - Pouvoir d'achat / Gain de temps (moins d'argent et temps perdu...)
 - Pour les entreprises
 - Attractivité / Performance (moins de stress, de fatigue...) / Innovation
- **Un modèle économique à adapter en fonction**
 - De la typologie du territoire
 - Des publics ciblés (plus à même de payer un loyer)
 - De la taille et de l'hybridation de l'espace (mutualisation de charges)
 - Du profil de l'investisseur / Exploitant du Tiers lieu
 - Des objectifs poursuivis

POUR MIEUX COMPRENDRE

Nous faisons souvent le parallèle avec le secteur de l'hôtellerie

Autour d'un lit et d'une salle de bain, il y a

- *Plus ou moins de standing*
- *Plus ou moins de service*
- *Plus ou moins de lien social*
- *Plus ou moins d'animation*

Un commercial itinérant n'aura pas les mêmes besoins qu'une famille avec des adolescents en vacances



Le Modèle économique sera adapté en fonction de la capacité d'accueil (en dessous d'une certaine taille, il n'y a pas d'accueil 24/24) du public ciblé (pas d'animation proposée dans des établissements destinés aux nomades).

	Tiers-lieux d'activités	Tiers-lieux d'innovation	Tiers-lieux culturels	Tiers-lieux sociaux
Configuration / services	Espace convivialité avec des bureaux fermés pour pouvoir s'isoler.	Mise à disposition d'outils numériques (atelier de prototypage, imprimante 3D...)	Espace dont la vocation première est la rencontre et le partage de savoirs (expositions, cours de cuisine...)	Déployer dans l'objectif de régénérer les territoires en déprise. L'objectif est de délivrer une offre de services de proximité dans les zones rurales.
Typologie d'utilisateurs	Télétravailleurs Indépendants Petites entreprises Nomades	Chercheurs, artisans, étudiants, citoyens..	Citoyens, associations, étudiants...	Citoyens, Associations, demandeurs d'emplois, personne en reconversion professionnelle...
Dynamique d'animation	L'animation se réalise naturellement par les échanges entre utilisateurs L'organisation d'évènements professionnels ou extraprofessionnels se destinent principalement aux indépendants	Animation assurée par un Manager de Fab-Lab chargé de promouvoir et de développer les technologies de fabrication numérique auprès des visiteurs	Animation en lien avec les acteurs du territoire (club, asso, commune, EPCI...) Le concept MICRO FOLIE offre un cadre idéal pour déployer un tiers lieu culturel	Au cœur même de la vocation de ces espaces. Dynamique d'effervescence autour d'une communauté en recherche de lien, de bienveillance, de vivre autrement...
Exemple de tiers-lieux	Télécentres - Espace de coworking – Centres d'affaires...	FabLabs, Living Labs, makerspace,	Médiathèque, café associatif...	MSAP, conciergerie solidaire, Repair Café...
Centre de revenus	Repose principalement sur la location et les services facturés Financements publics ou privés selon la taille et la localisation de l'espace	Participation des utilisateurs (location, formations, services...) Financements publics	Vente de produits/prestations Mais surtout du financements publics (mécénat...)	Financements publics Bénévolat

« TIERS-LIEU » A VOCATION UNIQUE

Culturel

Le musée virtuel Micro-Folie de Carignan ouvre mardi

Cet équipement sera accessible aux heures d'ouverture de la médiathèque.



Activité



Innovation



Sociale et solidaire



« TIERS-LIEU » HYBRIDE

Une hybridation d'aménagement entre espace
serviciel et une ou plusieurs typologies de tiers lieux

Un espace à adapter à chaque Territoire

*Mais des similitudes en fonction du
degrés de ruralité / proximité
métropole*

Une porosité pertinente

*Sous réserve que le modèle
économique soit pérenne et que la
répartition des rôles et des charges
équitables*

Au cœur des enjeux d'aménagement

Mixité d'usage : RDC d'immeuble...





En conclusion :

- **Aucune position dogmatique sur le fait qu'il faille absolument telle configuration et telle dynamique d'animation pour que le projet puisse avoir le droit de s'appeler **Tiers-Lieu****



FOCUS
TIERS LIEUX D'ACTIVITE
/ Espace COWORKING

QUI SONT LES UTILISATEURS ?

Entrepreneurs désireux de dissocier vie privée et vie professionnelle et de sortir de l'isolement en disposant d'équipements professionnels à faible coût



Travailleurs « nomades » et Touristes nécessitant des espaces de travail adaptés à leurs mobilités

Entreprises agiles à la recherche d'une flexibilité dans l'usage des bureaux (surtout en milieu urbain mais gagne les territoires péri urbains) = Flex Office



Télétravailleurs salariés à la recherche d'espaces de travail de proximité afin d'éviter les déplacements pendulaires et rompre également avec l'isolement pour ceux qui le pratiquent plus de 2 jours / semaine et s'affranchir du télétravail à domicile

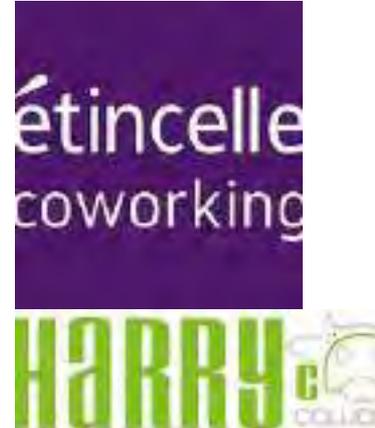
DE MULTIPLES ACTEURS AUX MOTIVATIONS DIVERSES



Espace Lounge :
Service annexe à une
activité principale



Anti Café :
Optimisation du Trafic à
certaines heures



Pure Player :
Activité
principale

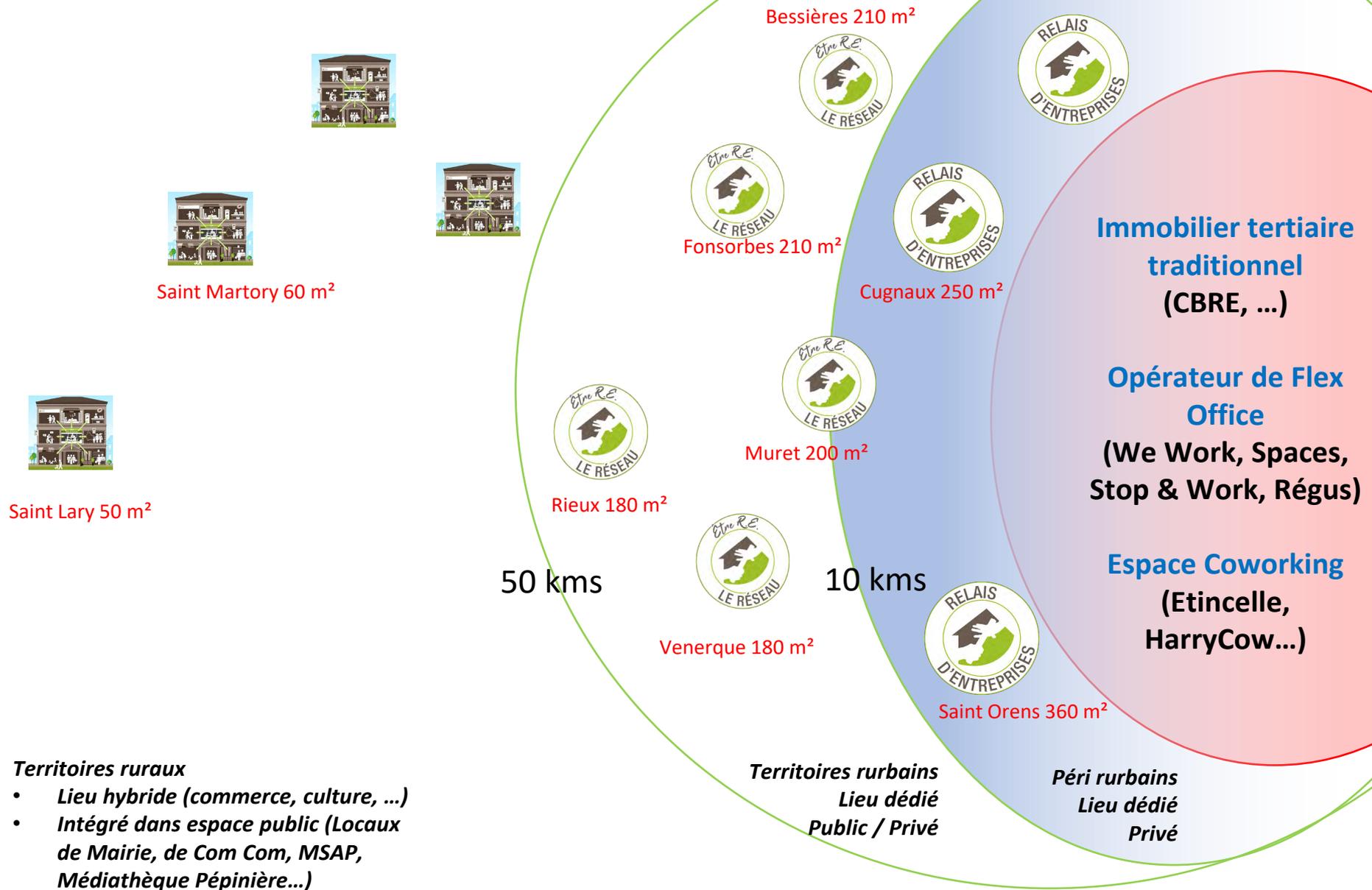


Groupe Immobilier
Flex Office

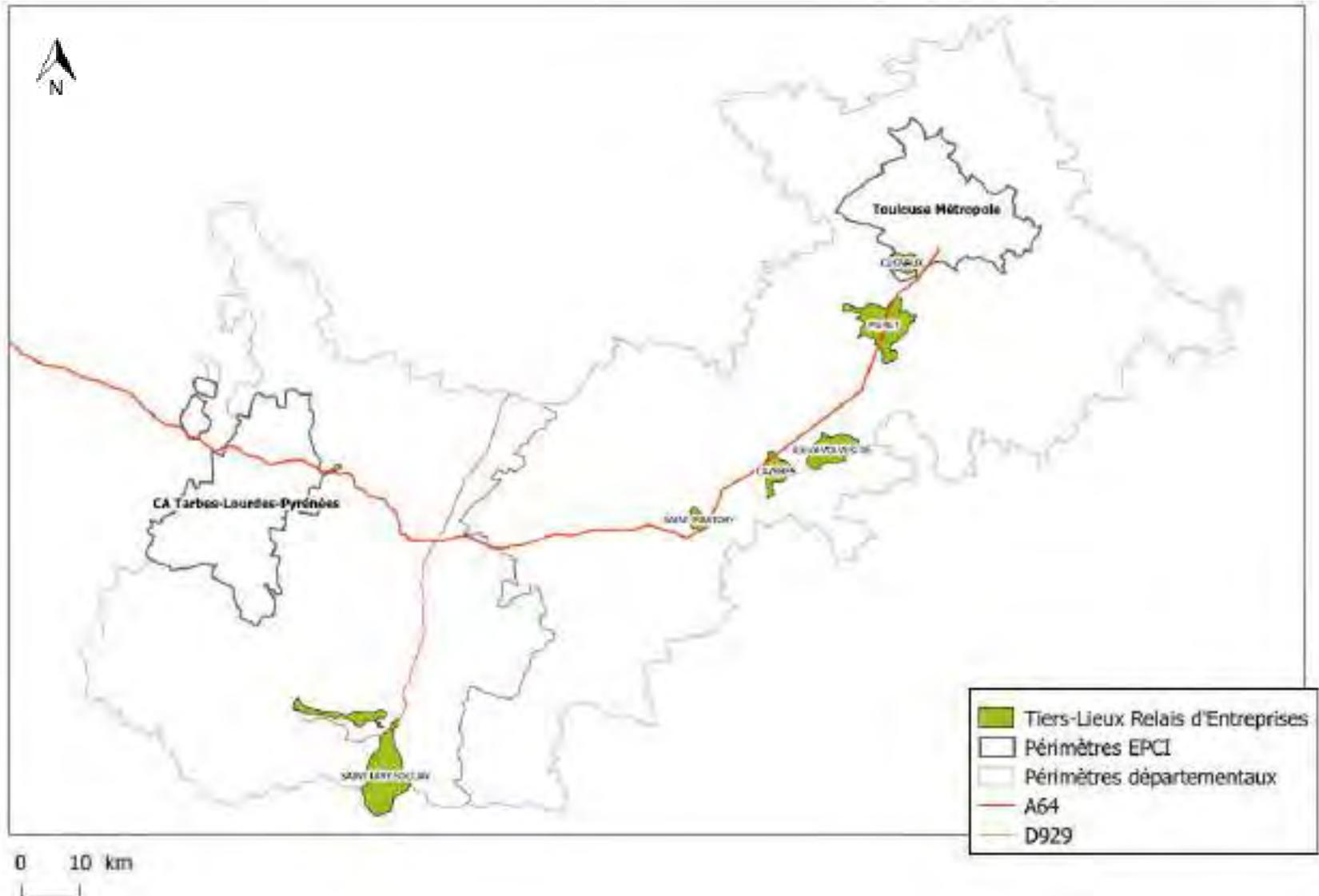
ACTEURS PRINCIPALEMENT URBAINS

L'aménagement des espaces et l'offre se destinent clairement à accueillir un public ciblé

A ne pas confondre avec les offres de bureaux disponibles qui cherchent à augmenter leurs taux d'occupation : **BAP, RURACONNECT...**



Localisation communale des 6 Tiers-Lieux Relais d'Entreprises le long de l'A64



	CUGNAUX	MURET	RIEUX	CAZÈRES	SAINT-MARTORY	SAINT-LARY
Localisation	20 km de Toulouse	25 km de Toulouse	50 km de Toulouse	60 km de Toulouse	80 km de Toulouse	170 km de Toulouse et 75 km de Tarbes
Population	17 600 habitants	25 264 habitants	2570 habitants	4865 habitants	944 habitants	285 habitants
Bassin de vie	Bassin de vie de Toulouse	Bassin de vie de Toulouse	Bassin de vie de Carbonne	Bassin de vie de Cazères	Bassin de vie de Salies-du-Salat	Bassin de vie d'Arreau
Zone d'emploi	Toulouse	Toulouse	Toulouse	Toulouse	Toulouse	Tarbes-Lourdes
Zonage SEGESA	Campagnes périurbaines/ périurbain de proximité	Campagnes périurbaines/ périurbain de proximité	Campagnes périurbaines/ Rural en voie de périurbanisation	Campagnes et territoires ruraux dynamiques/ Petite ville rurale	Campagnes fragiles/Rural agricole vieilli et peu dense	Campagnes et territoires ruraux dynamiques Rural à économie touristique
Gestionnaire	Privé	Privé	Privé	Privé	Public (CC Cagire Garonne Salat)	Public (mairie)
Etat du bâti	Construction neuve	Construction neuve	Construction neuve	Réhabilitation d'un bâti en plein centre-ville	Réhabilitation d'une partie des locaux de la CC	Réhabilitation d'un local dans une galerie commerciale en plein centre-bourg
Configuration	8 bureaux individuels 2 bureaux bipostes 1 espace de coworking 1 salle de réunion 1 espace convivialité	8 bureaux individuels 1 espace de coworking 1 salle de réunion 1 espace convivialité	6 bureaux individuels 2 bureaux bipostes 1 salle de réunion/espace de coworking 1 espace convivialité	4 bureaux individuels 1 espace tisanerie	2 bureaux individuels, 1 bureau partagé pouvant accueillir 2 personnes, 1 salle de réunion et 1 espace convivialité	1 bureau individuel, 1 bureau bipostes, 1 salle de réunion/espace coworking, 1 espace convivialité

LA CRISE DU COVID 19 VA COMPLETEMENT BOULEVERSER LE RAPPORT LIEU DE VIE / LIEU DE TRAVAIL

De nombreuses études réalisées pendant la période de confinement révèlent que :

(source [FORUM VIE MOBILES](#) : Enquêtes du 03 au 08 avril sur 1500 personnes)

- 33 % des actifs télétravaillent (1/4 ne le pratiquait pas et 53 % apprécient cette expérience)
- 62 % apprécient passer moins de temps dans les transports
- 18 % envisagent de changer d'emploi (pour davantage télétravailler, être plus proche de chez soi ou plus utile à la société)
- 23 % des Français (38 % sur Paris) réfléchissent à déménager (pour plus d'espace)

(source [TERRA NOVA](#) : Enquêtes du 01 au 20 avril sur 1860 personnes)

- 95 % des actifs télétravaillent depuis leur résidence (5 % en résidence secondaire)
- 58 % disposent d'un espace de travail dédié
- **40 % n'ont pas de lieu dédié** et doivent exercer le télétravail dans un espace de vie
- 42 % n'avaient jamais pratiqué le télétravail avant le confinement
- 76 % estiment que finalement l'entreprise s'est rapidement adaptée
- 42 % jugeront plus négativement les trajets domicile travail
- 58 % des personnes souhaitent travailler plus souvent à distance (ils étaient 76 % à la vouloir dans l'enquête ODOXA du 09 avril)

LA CRISE DU COVID 19 VA COMPLETEMENT BOULEVERSER LE RAPPORT LIEU DE VIE / LIEU DE TRAVAIL

Des tendances à suivre : *(sans être devin : vision personnelle nourrie d'échanges)*

Dans un premier temps (2020)

- Maintien de la pratique du télétravail à domicile + Maintien des surfaces en ville dans un premier temps du fait de la distanciation des collaborateurs
- Défiance face aux transports en commun, aux mobilités partagés
- Regain d'intérêt pour les mobilités individuelles (carbonées car les carburants ne sont pas chers) = Risque d'embouteillage (sauf si le fait de différer les horaires, l'impact du télétravail et surtout l'explosion du nombre de chômeurs réduisent le nombre d'actifs sur les routes aux mêmes heures)
- Sensibilisation aux enjeux environnementaux = usage du véhicule électrique ou de la mobilité douce si possible et sécurisée (piste cyclable) + usage de la visio et - de rencontres physiques
- Usage limité des tiers lieux pour les télétravailleurs du fait de difficulté pour les entreprises à payer un double bureau (sauf si elles y sont contraintes par les mesures de distanciation et que le domicile du fait de la présence d'autres actifs dans le foyer, sauf si le loyer est raisonnable et que la valeur ajoutée est perçue)
- Disparition de nombreux indépendants (utilisateurs historiques de tiers lieux)
- Fermeture de nombreux tiers lieux / espace Coworking (fragilisés par la crise)

Dans un second temps (2021)

- Réduction des surfaces de bureaux (abandon du bail au profit des bureaux flexibles)
- Eloignement du domicile du salarié / lieu d'emploi du fait du télétravail (Cf CEE/CO2)
- **Délocalisation d'équipes candidates à l'exode urbain (ouverture d'antenne rurale)**
- Réapparition de nombreux indépendants (économie agile)
- Multiplication du nombre d'espaces de coworking (10.000 en 2025 !)

LA CRISE DU COVID 19 VA COMPLETEMENT BOULEVERSER LE RAPPORT LIEU DE VIE / LIEU DE TRAVAIL

Des tendances à suivre : ([*extrait d'un article*](#))

En réaction avec la décision du Groupe PSA d'adopter le télétravail comme règle générale il est rappelé :

- L'immobilier est le 2e poste de coûts des entreprises ;
- Entre 40% et 50% des postes de travail qui seraient aujourd'hui quotidiennement inoccupés ;
- 50% de la population active qui sera concernée par le télétravail en 2025 (Etude Fujitsu 2018).
- 50 % de l'immobilier tertiaire en Île-de-France a plus de trente ans, même si une partie du parc a pu faire l'objet de restructuration. On estime à plus de 7 millions de mètres carrés le potentiel de bureaux devant subir une rénovation d'ici 2030.
- A terme, ces mutations pourraient avoir pour conséquence de réduire de 50% de besoins de surfaces pour les bureaux traditionnels. (Étude Fujitsu 2018)

De conclure : La mutation est profonde et ne concerne pas seulement l'obsolescence technique de construction liée aux normes de construction (RT 2012 ... et prochainement RT 2020), mais également la mutation des usages et de la demande des occupants.

La révolution numérique et de la manière de travailler modifie en profondeur l'usage de l'immobilier de bureaux



En conclusion :

- **Des perspectives d'une attente très forte à l'égard des tiers lieux d'activité que ce soit en ville (flex office) mais également en milieu péri -urbain (moins de mobilité) et rural (néo ruraux)**



COMMENT DIMENSIONNER SON ESPACE



LES USAGES DU NUMERIQUE

LES GRANDES ETAPES

Rénovation, réhabilitation,
et/ou
éco-construction

Accompagnement à la mise
en place du télétravail
/ Promotion des Territoires



1

PHASE D'ETUDE
(Mesure du Potentiel)

AMENAGEMENT
DE L'ESPACE
(Modèle éco)

2

3

VISIBILITE
DE L'ESPACE
(Au niveau local et
supra local)

ACTION
COMMERCIALE
(En lien avec
[Métropoles](#))

4

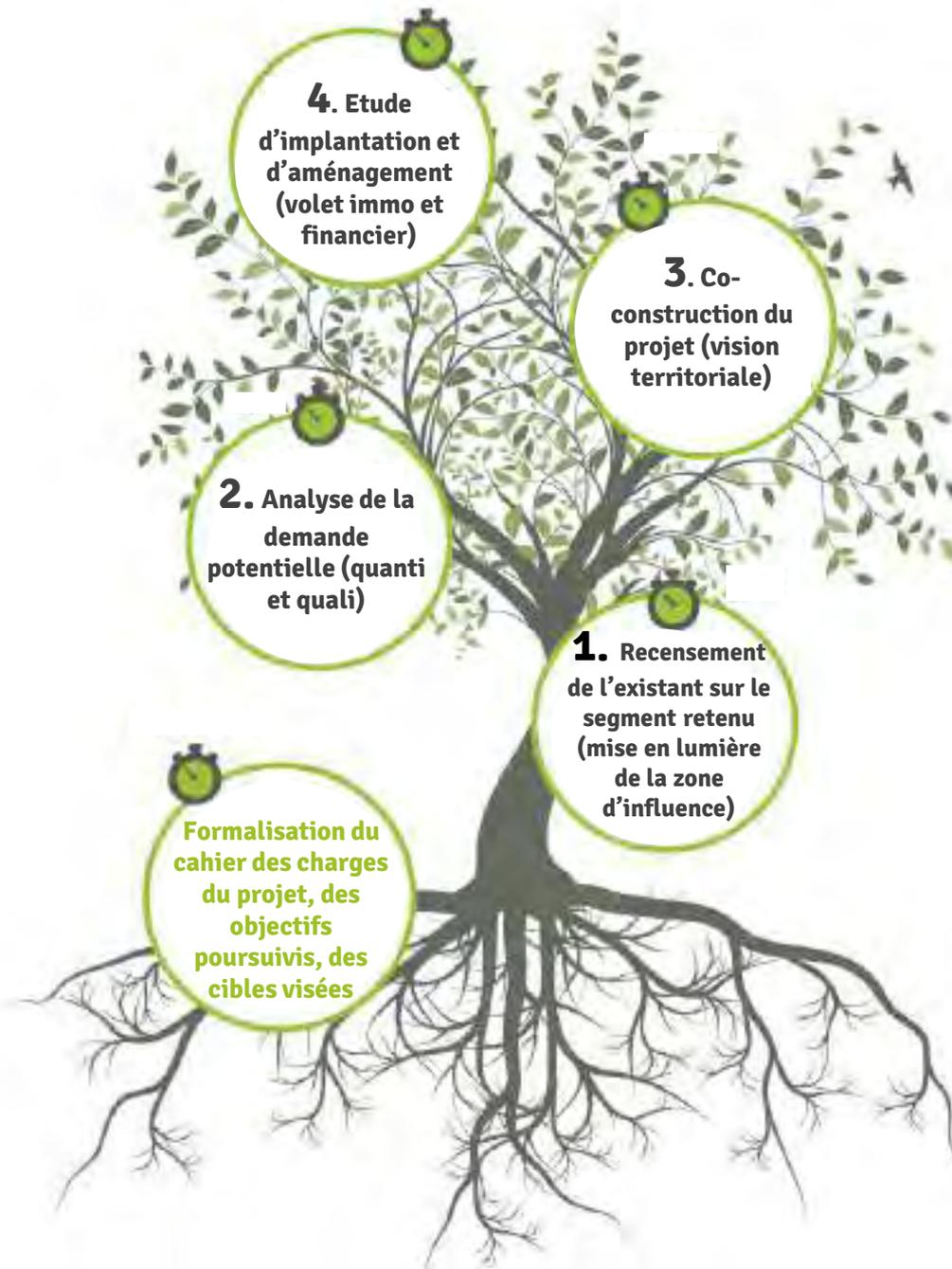


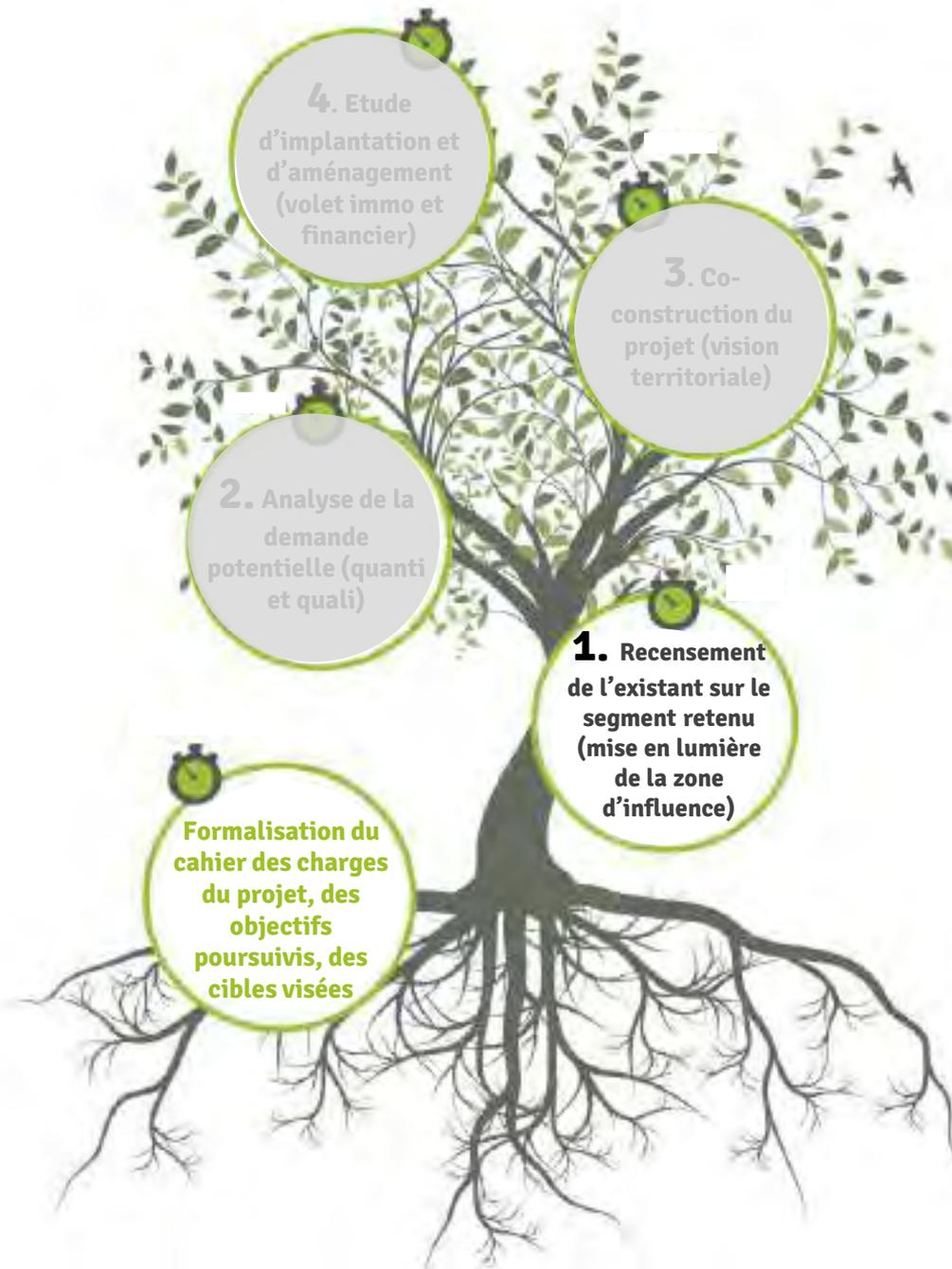
- *Offre à dimensionner en fonction du périmètre retenu et des objectifs poursuivis*
 - *Un seul espace*
 - *Un maillage d'espace*



Mise en réseau des tiers lieux sur le plan local et supra local (l'Enseigne Relais d'Entreprises renforce la visibilité tout en valorisant des Kms non effectués)







Recensement des espaces identifiés proches de la Communauté de Communes Orée de Bercé-Belinois



Buro Club (Le Mans)



Regus (Le Mans)



Cogito (La Flèche)



EfferVsens (Le Mans)



Hangar Crealab (Le Mans)



Loircowork (Loir en Vallée)



Coworking@LeLude
(Le Lude)

0 2 km

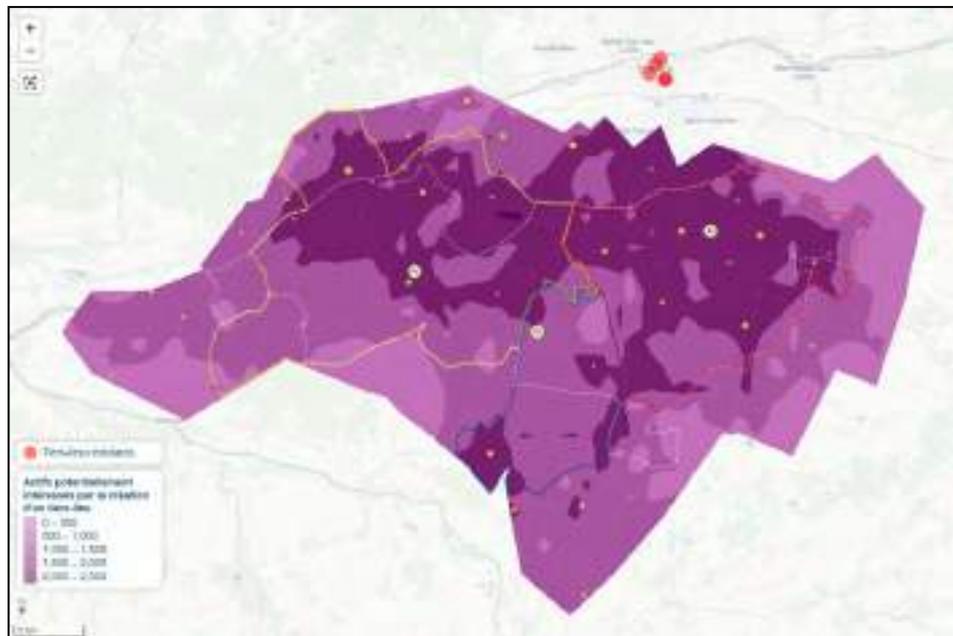
- Immobiliers d'entreprises
- Tiers-Lieux d'Activités
- Tiers-Lieux d'Innovations
- Périmètre CC Orée de Bercé-Belinois
- Périmètre départemental



CALCUL THEORIQUE (Quanti)

Utilisation de la plateforme développée par Relais d'Entreprises

En lien avec des statisticiens : hypothèse de % d'utilisateurs par catégorie



	Nombre total d'actifs	Nombre de télétravailleurs potentiels	Part d'actifs potentiellement intéressés	Bureaux Potentiels
Non salariés	1370.9	510.6	37.2%	38.3
Salariés	13501.6	939.8	7.0%	7.0
Total	14872.5	1450.4	9.8%	45.3

REMARQUE : Relais d'Entreprises est engagé dans des programmes de R&D afin de disposer de données objectives pour le calcul du potentiel théorique (% de télétravailleurs, % d'utilisateur, nombre de jours...).

APPROCHE QUALITATIVE

**GRANDE ENQUÊTE
TIERS-LIEUX* !**
Nous avons besoin de votre avis !

Entrepreneurs,
Vous travaillez à domicile dans un cadre pas toujours adapté et vous vous sentez un peu isolés ?

Salariés,
Vous êtes fatigués des déplacements quotidiens pour vous rendre à votre lieu de travail ?
Et n'y avait-il pas chez vous un lieu avec des bureaux pour accueillir votre activité ?

**Vous aimeriez
vivre et travailler
sur le territoire ?
Le tiers-lieu* est la
solution idéale !**

Participez à l'enquête :
www.cc-berce-bellinois.fr

CONTACT & INFORMATIONS :
Direction L&D de Développement Durable de Berçay-Bellinois
3 rue Saint-Antoine, 71 210 Berçay
03 77 23 38 30
03 77 23 38 30

- Une enquête à mener auprès de la population
- Permet de récupérer les coordonnées des premiers utilisateurs
- Un taux de participation qui dépend de la mobilisation du territoire à relayer l'information (bon indicateur de la capacité des élus locaux à s'approprier le sujet et à le promouvoir)

(pertinence d'avoir des solutions comme **NOUS ENSEMBLE** à défaut d'une communication efficace auprès de la population : bulletin, page FB, panneau d'affichage...)





TIERS-LIEU

Venez faire part de vos besoins



**PARTICIPEZ AUX ATELIERS
DE CO-CONSTRUCTION**
Le jeudi 4 juillet à 17h
à l'Hôtel de ville

Organisation des ateliers de co- construction

Idéalement en soirée à partir de 17h30 pour 1h30/2h d'ateliers.

2 animateurs

Préparation de cette réunion (invitation, flyer, contacts...)

Etape primordiale pour créer la communauté d'utilisateurs (identifier d'autres porteurs de projet et bien statuer sur la nature de l'animation)

Entretien avec les Personnes Ressources (non exhaustif)



Structure	Fonction
Conseil Régional	VP en charge de l'économie
Conseil Départemental	Cohésion des territoires
PETR	Chargé de mission (mobilité)
Com Com	VP en charge de l'économie
Communes	Maire
BGE, CCI, CMA, ADIE	Chargé de mission création entreprise
ADEME	Chargé de mission
Caisse des Dépôts	Opération Centre Bourg
Agence de Développement	Chargé de mission
CRESS	Chargé de mission
LEADER	Chargé de mission
Chambre d'Agriculture	Chargé de mission
Parc Naturel Régional	Chargé de mission
DDT	Voire Sous Préfecture
Réseau Entreprendre	Référent Local
France Active	Chargé de mission
Associations locales	Président
Plateforme d'initiative	Chargé de mission

Identifier d'autres projets concurrents ou complémentaires

Donner de la visibilité au projet

Mais surtout faire en sorte que le projet s'inscrive dans le projet de territoire (à rappeler le cas échéant)

Identifier les éventuelles aides

Amorcer des partenariats (utilisateurs, prescripteurs...)





QUEL PORTAGE ?

IL Y A FORCEMENT UN PROPRIETAIRE !

Les Collectivités : 2 cas de figure

- 1/ La collectivité possède le foncier (à l'échelle des communes, des EPCI..) et porte les inves.
- 2/ Un partenariat entre commune propriétaire et EPCI qui porte les investissements

Ont accès aux aides (nombreuses) : Europe (Leader), Etats, (Detr), Région, Département...

Les Privés : 2 cas de figure

- 1/ En milieu urbain : Investisseur différent de l'exploitant (qui va louer)
- 2/ En milieu péri-urbain et rural : Investisseur qui exploite lui-même son espace

Une Foncière « Tiers-Lieu » portée par Relais d'Entreprises

Lorsque absence d'investisseurs privés traditionnels

Lorsque la collectivité ne peut pas ou ne souhaite pas porter l'immobilier

Expérimentation en cours dans le cadre de VILAGIL

Relais d'Entreprises est chef de fil d'une Foncière Tiers-Lieu

*Soutien de la Banque des Territoires à hauteur d'**1,6 M€***

Investissement dans 3 espaces d'ici fin 2021

Implication des Employeurs par ailleurs engagés dans le programme COMMUTE (expérimentation du télétravail dans les tiers lieux d'activité)

Modèle économique challengé pour que cette foncière puisse atteindre ses objectifs tout en laissant le soin à la société d'exploitation d'être rentable.

VILAGIL

Chef de file : Toulouse Métropole

-  **19** partenaires dont **2** collectivités
-  Transition écologique et énergétique, Mobilité
-  Métropole, Territoires périurbains
-  **910 000** personnes concernées



POUR L'EXPLOITATION

GESTION DIRECTE	DÉLÉGATION DE GESTION	DÉLÉGATION D'EXPLOITATION
La collectivité garde la main	La collectivité garde la main	La collectivité loue à un exploitant
Fixe la politique tarifaire	Fixe la politique tarifaire	Ne fixe pas les tarifs
Encasse les loyers	Encasse les loyers	Ne prend pas de risque
Supporte les charges et le risque mais conserve la marge	Supporte les charges et le risque mais conserve la marge	N'a pas de visibilité sur l'activité du tiers lieu
Conserve la commercialisation et l'animation	Confie la commercialisation et l'animation à un prestataire	Peut (doit) néanmoins s'impliquer dans la promotion du tiers lieu
Peut renforcer sa visibilité en adhérant à un réseau	Peut (doit) néanmoins garder la gestion (intendance) du tiers lieu	Risque de défaillance de l'exploitant (cf Grenade)
Mode de gestion recommandé dans l'hypothèse d'un modèle économique tendu	Possibilité de délégation de gestion à partir de 520 € ht / mois (hypothèse en test sur les tiers lieux autour de Toulouse : mutualisation d'un poste de gestionnaire pour 8 tiers lieux)	Uniquement si l'espace peut assurer à minima 1000 € de marge à l'exploitant. A étudier : soutien / financement de l'exploitant (Subvention au démarrage / pré remplissage)

Relais d'Entreprises a créé une société d'exploitation de « petits » tiers lieux

3 sites en exploitation direct et 3 autres en attente de la mise en service

Mutualisation des charges de gestion (1 personne gère plusieurs sites en s'y rendant 1 à 2 fois / sem)

Capitalisation sur les retours d'expérience mais également les contacts commerciaux (maillage)

Equilibre encore instable du fait qu'il faille au moins 6 tiers lieux pour couvrir les charges de personnel



LE VOLET IMMOBILIER / MODELE ECONOMIQUE

C'est **LE sujet** qui va conditionner la viabilité d'un projet

De nombreuses questions à se poser sachant que la finalité du projet a été clairement exposée au préalable :

- **La localisation de l'espace** : idéalement au plus près des zones de vie pour favoriser un accès en mode doux
- **Le dimensionnement** : adapté au potentiel calculé (le dimensionnement va déterminer les modalités de gestion)
- **L'investissement** : Pour des petits espaces, il est impossible d'être locataire et exploitant sauf à générer un CA de prestation de service au-delà de l'immobilier.
- **L'aménagement** et l'offre de service : adapté au public ciblé
- **L'accessibilité** : adapté au public ciblé (pas de 24/24 si télétravailleurs salariés)
- **Les tarifs** : à différencier suivant les profils (un télétravailleur salarié n'aura pas le même budget qu'un entrepreneur mûre)

Quelques conseils

- Proposer plusieurs configurations (des bureaux individuels, des bureaux doubles, des espaces ouverts au calme, des espaces ouverts propices aux échanges (tisanderie))
- Ne pas négliger : le design, le confort, l'acoustique, la luminosité (ou pas si l'espace configurée a pour vocation à être un lieu d'échange et pas un espace de travail)
- Ne pas proposer (surtout au démarrage) des services non demandés (photocopieur, visio, clés connectées, système de réservation et de paiement en ligne...)

Majeur (Totem)

- Tiers-Lieu **structurant** pour le territoire
- Espace comportant des lieux d'échange, de convivialité (salle de réunion, espace de rencontre...)

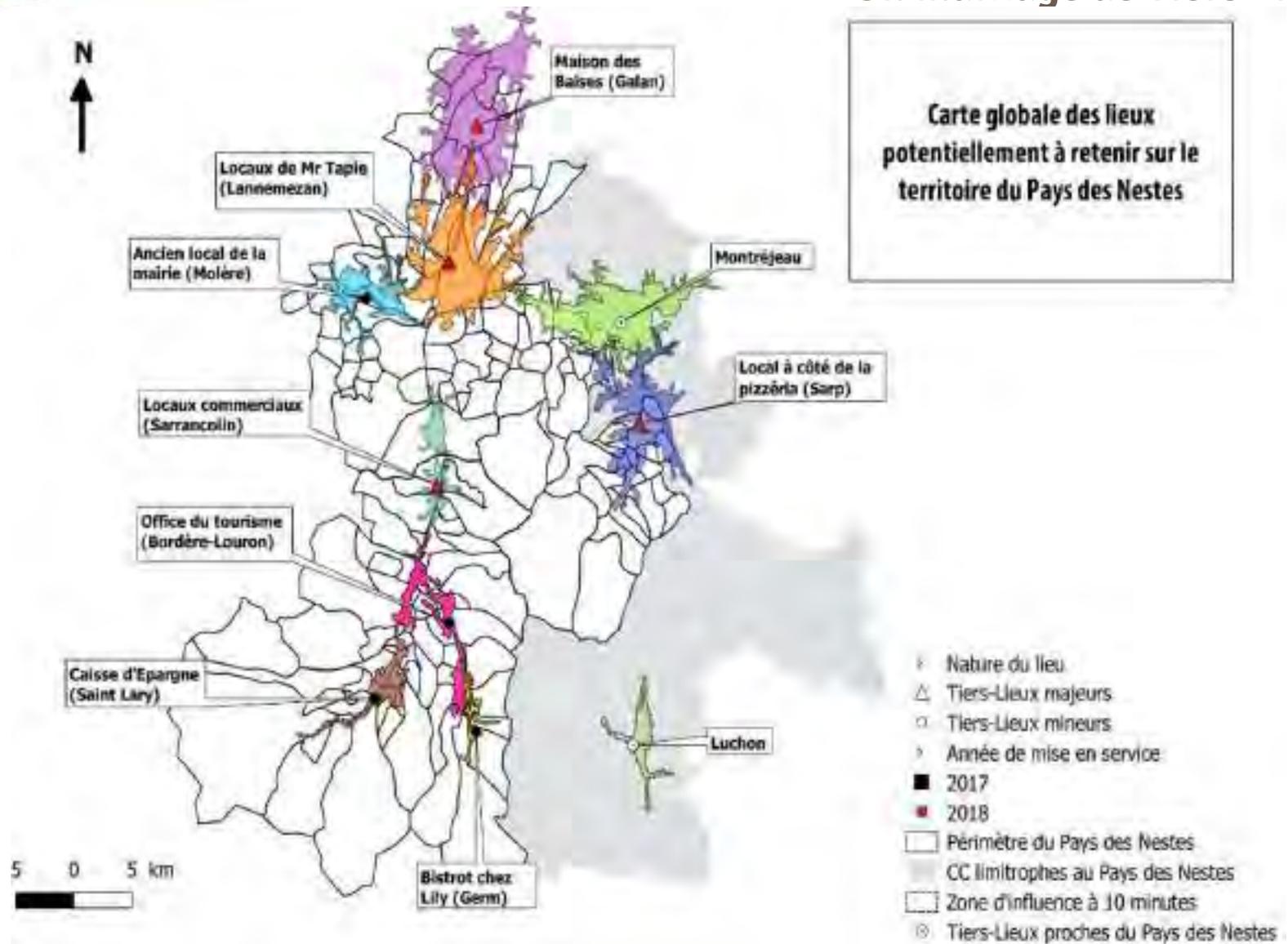
De Proximité

- Mailler le territoire en proposant des bureaux **au plus près des habitants** (zone d'influence ne dépasse pas 10 mn).
- Au minimum **3 postes de travail**
- Localisé à **proximité des centres-bourgs**
- Possibilité d'intégrer le Tiers-Lieu **dans un espace hybride** (médiathèque, locaux Office de tourisme, locaux des communautés de communes, Mairies, petite épicerie, crèches...)

CAS CONCRET

Le Pays des Nestes

Un maillage de Tiers Lieux



QUELQUES EXEMPLES



Relais d'Entreprises du Volvestre



Relais d'Entreprises de Muret
Le Chai



Relais d'Entreprises de Cugnaux
Le Carré



Relais d'Entreprises de Merville
Franceville Plage
Le Ting



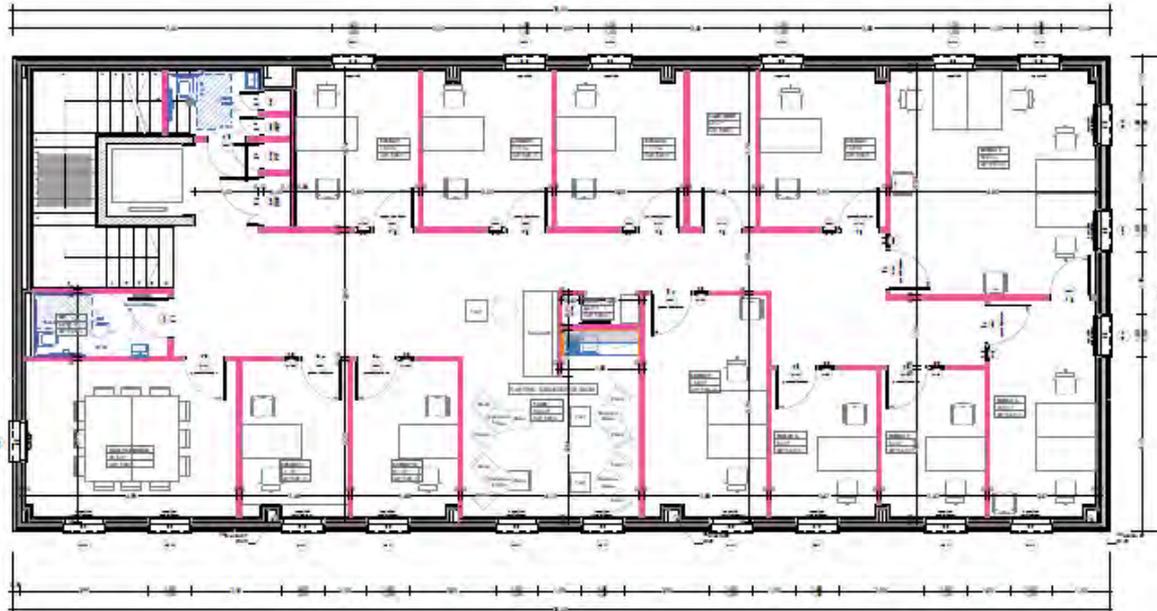
Relais d'Entreprises de Saint-Larry



Relais d'Entreprises de Grenade

Cugnaux (banlieue de Toulouse)

Portage privé (250 m²)



Loyer perçu : 4.800 € (92%)

Charges : 1.700 €

- Internet
- Ascenseur
- Assurance
- Ménage
- Photocopieur
- Maintenance Clim
- Eau Electricité
- Charges de copropriété
- Communication
- Taxes sur Enseigne
- Gestion locative

Reste : 3.100 €

Pour payer un loyer ou un amortissement de prêt

Le WORK'LYS (Armentieres)

Espace Coworking porté par une SCIC



- Aménagement du RDC d'un ancien hôtel
- Un partenariat public / privé

Le Moule (Guadeloupe)

Espace Hybride en partenariat Public Privé

MEDIATHEQUE - LE MOULE

- 97 160 Le Moule

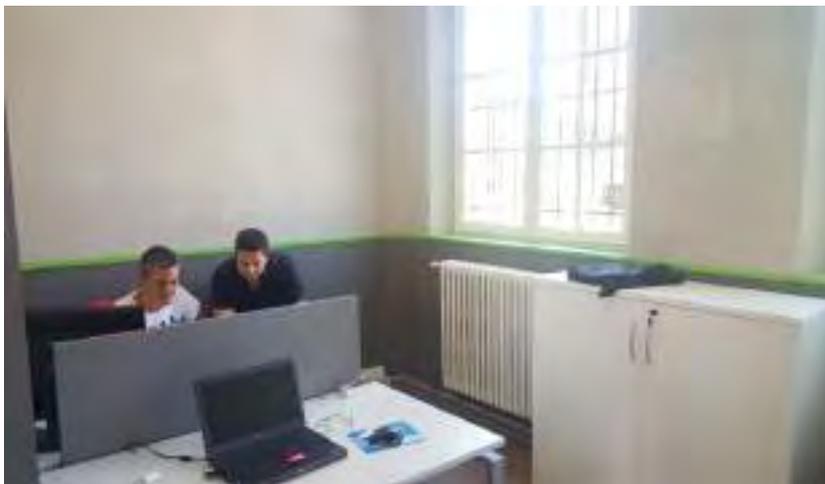
- PROJET -



- Aménagement de bureaux en mezzanine à l'étage d'une cafétéria
- Le gestionnaire de la cafétéria exploitera l'offre coworking

Grenade (péri urbain)

Portage public (70 m²)



- Investissement pour la réhabilitation de 3 bureaux dans l'ancien collège
27.000 €

- Loyer mensuel perçu
1.320 € ht
- Fonctionnement (y compris l'affiliation au réseau Relais d'Entreprises)
320 € ht

- Marge
1.000 € ht / mois

Pas de frais de personnel car la gestion (très simple) est assurée par la Com Com

Pour l'investissement

Gros Œuvre et Second Oeuvre

- Spécifique à chaque territoire
- Compter 500 € ht / m² pour de la petite réhabilitation
- 1000 € ht /m² pour de la rénovation sans gros œuvre
- 1500 € ht /m² dès qu'il y a de la reprise de toiture, façade
- 2000 € ht / m² pour de la construction / rénovation totale

Aménagement

- Il est important de soigner le design (effet Waouh !!)
- Compter 1000 € pour un poste de travail avec bureau, fauteuil, chaise, armoire, divers accessoires
- Soigner l'espace de convivialité (tisanerie, mange debout, canapé...)
- Possibilité de négocier des tarifs dans le cadre d'accord cadre (Oddos)
- Pertinence de partir sur du mobilier reconditionné (Merci René)
- Envisager des clés connectées pour quelques bureaux réservés aux usages récurrents mais non systématiques

Pour le compte d'exploitation prévisionnelle, les recettes sont :

Les Loyers :

- Intègrent la mise à disposition des espaces meublés, la connexion internet, le ménage (mais pas forcément les consommables)
- Variable suivant la nature de l'espace occupé (bureau individuel, partagé, salle de réunion...)
- Tarifs définis en fonction de la flexibilité proposée (plus il y a d'engagement et moins c'est cher)
- Tarifs éventuellement différents suivant les profils (moins cher pour les télétravailleurs salariés ou les entrepreneurs en devenir...)
 - Pertinents si valorisation des externalités (CEE, CO2, CVAE...)

La Marge sur les photocopies, le café

- Neutralise la location du photocopieur

Pour le compte d'exploitation prévisionnelle, les postes de charges sont :

Systematique :

- Loyer ou remboursement de crédit
- Maintenance (petite réparation)
- Assurance
- Frais bancaire
- Frais de structures (comptable, juridique)
- Internet
- Ménage
- Charges : Eau, électricité, petit consommable (geste barrière COVID..)
- Communication (site internet, flyer, ...)
- Taxes (liée à la structure, au local...)

Pas systematique :

- Photocopieur (la marge sur les copies payent le loyer)
- Ecran connecté (refacturé lors des locations de salle de réunion)
- Charges de copropriété, d'enseigne, de maintenance...
- Appartenance à un réseau local, supra local
- Publicité (mutualisation possible)
- Les frais de personnels (cf Rémunération)

La Rémunération :

- Ce qui reste 😊 ou pas 😞
 - Pour couvrir le temps passé à la gestion de l'immobilier
 - Pour la rentabilité de l'investissement (au-delà de la valeur du capital si propriétaire)

Il est en sens ESSENTIEL de bien dissocier le temps à consacrer pour la gestion IMMOBILIERE **de l'ANIMATION du lieu**

Cette question est souvent celle qui oppose les approches !

GESTION IMMOBILIERE / ANIMATION DE L'ESPACE

Il convient de bien avoir en tête cette chaîne de valeur

COMMUNICATION	COMMERCIALISATION	GESTION DU LIEU	ANIMATION DU LIEU	ANIMATION DU TERRITOIRE
Visibilité sur internet (création d'une page, référencement Google), référencement sur plateforme (néonomade)	Réception des appels pour informer sur les tarifs	Suivi du maintien de l'espace en condition opérationnelle (déclenchement des interventions)	Organisation d'événements ponctuels pour créer du lien (galette des rois...)	Organisation d'événements visant à fédérer des communautés
Visibilité dans les médias et les réseaux sociaux (FB, LinkedIn, Instagram)	Actions ciblées auprès des profils visés (entrepreneurs, DRH)	Gestion des réservations et des accès (simple ou via plateforme)	Faciliter la mise en relation entre les différents locataires	Pilotage d'actions mutualisées (Spot Cinéma, Actions DRH)
Conception et diffusion (numérique) de supports à destination des différents publics visés	Distribution de flyers (chez les commerçants, les aires de covoiturage...)	Gestion des entrées et des sorties (état des lieux, contrats, charte...)	Veiller au bien être des locataires et s'assurer que l'offre soit en phase avec leurs attentes	Opération de promotion du tiers lieux auprès d'une cible exogène (touriste, Parisiens...)
Page de publicité dans les supports adaptés	Visite des espaces et finalisation de l'acte commercial	Gestion des facturations et des encaissements	Proposer une offre de services attendue par les locataires	Convention avec Pôle Emploi pour poste télétravaillable
Spot publicitaire (Radio, Cinéma, TV...)	Préparation des contrats de location	Tableau de bord de rentabilité	Planifier les permanences de partenaires	Bien coordonner les acteurs du DEVECO
Affiliation à un réseau pour renforcer la portée de la communication	Difficulté à prévoir le nombre d'appels et de visites. Idem pour le turn over. Priorité aux utilisateurs récurrents et non les nomades	Proximité nécessaire pour éviter les frais de déplacements (Modèle économique en test sur la base de 0,5 jour de présence / semaine)	Délégation possible à une association ou à un des locataires (valorisation du service difficile auprès des locataires)	Etudier la possibilité de mettre en place un « Cercle des Développeurs » pour éviter les télescopes stériles

CE QUE PERMETTENT LES TIERS-LIEUX



Et plus encore...

Valorisation de la non mobilité : Partenariat avec EDF et CLIMAT LOCAL (CEE /CO2)

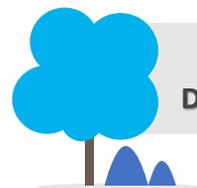
Lobbying pour une fiscalité favorable : **CVAE** reversée aux collectivités accueillant les télétravailleurs

Renforcer l'attractivité du Territoire : **Mise en avant de la qualité de vie (Exode urbain)**

VivroVert 
Le lieu avant le bien !



UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE



**ETUDE DE
DIMENSIONNEMENT**

La réflexion est engagée
mais il convient de
dimensionner, voire
opérer un maillage de
tiers-lieux



Le Lieu est opérationnel
(immobilier) mais pas encore
en service ou nécessitant un
repositionnement (pépinières
d'activité)

**ASSISTANCE AU
DEMARRAGE**



**DIAGNOSTIC TIERS LIEU
EXISTANT**

L'espace existe mais ne
fonctionne pas ou son
positionnement est mal
défini (cf. webinaire)



R.E. Études & Expertises

Dimensionnement d'espaces de travail et de vie au service du développement des territoires

UNE OBLIGATION DE RESULTATS

AFFILIATION AU RESEAU
RELAIS D'ENTREPRISES

Spot
Présentation



L'espace existe, fonctionne mais l'offre
aurait besoin de plus de lisibilité /
[visibilité](#)
(et notamment à l'échelle supra local)



UNE AFFILIATION NON OBLIGATOIRE

Le pôle étude est bien **indépendant** par rapport à la démarche d'affiliation.
Cependant l'animation du réseau d'espaces affiliés, nourrit notre expertise
(notamment sur les tiers lieux d'activité) contrairement à d'autres bureaux d'études
très éloignés de la réalité du terrain ou trop généralistes pour être opérationnels

Être R.E., QUELS BENEFICES



Nos Partenaires



COMMUNE
Opportunité

VivroVert 
Le lieu avant le bien!

MISE EN RESEAU DES TIERS LIEUX

Ne pas confondre, label, réseau, enseigne...



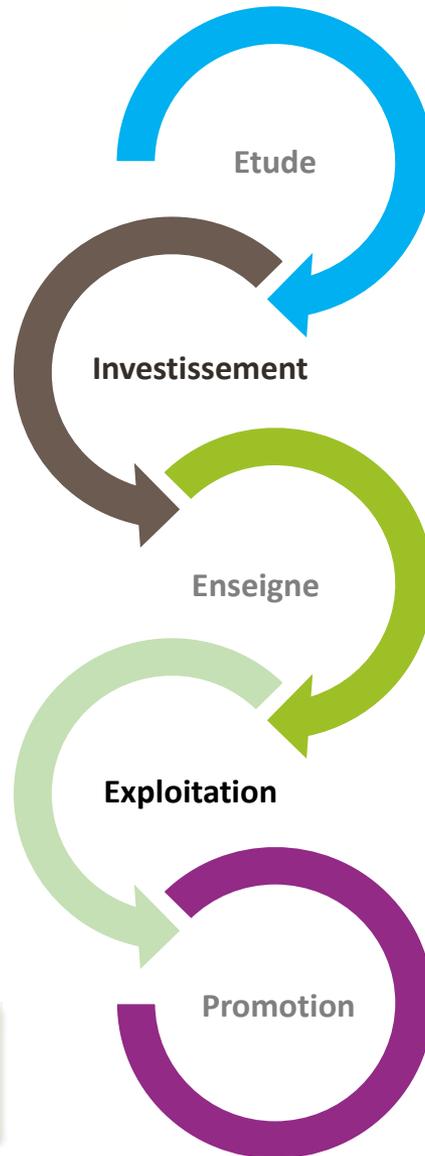
Enseigne	Réseau	Label	Plateforme	Syndicat
Intégrée Stop & Work (Régus) Wojo (Accor) Start-Way Wereso	CyberCantal Tiers-Lieux CoworkinVendée	C3 (de Cowork In France ex Actipole 31)	Pour les espaces coworking Néonomade Daysk Pour les espaces non marchands	En cours de constitution (sous l'impulsion de Cowork In France)
Volontaire Relais d'Entreprises			Office Rider Cohome	

UNE CHAÎNE DE VALEURS

La FONCIER.E.
« Tiers-Lieux »

La S.E.R.R.E.
Société d'Exploitation du Réseau
Relais d'Entreprises

+ Réseau de Partenaires
(Revitalisation, Attractivité...)



R.E. Études & Expertises
Dimensionnement d'espaces de travail et de vie au service du développement des territoires.



R.E. Le Réseau
Premier Réseau de Tiers-Lieux en milieu Rural et Périurbain



R.E. Télétravail
Accompagnement des Modes de Travail innovants et durables

Merci à tous pour votre attention !

