



Etude de faisabilité préalable au développement d'un tiers-lieu sur la Communauté de Communes du Pays de Limours

Présentation du 27 mai 2019

A L'ATTENTION DE :



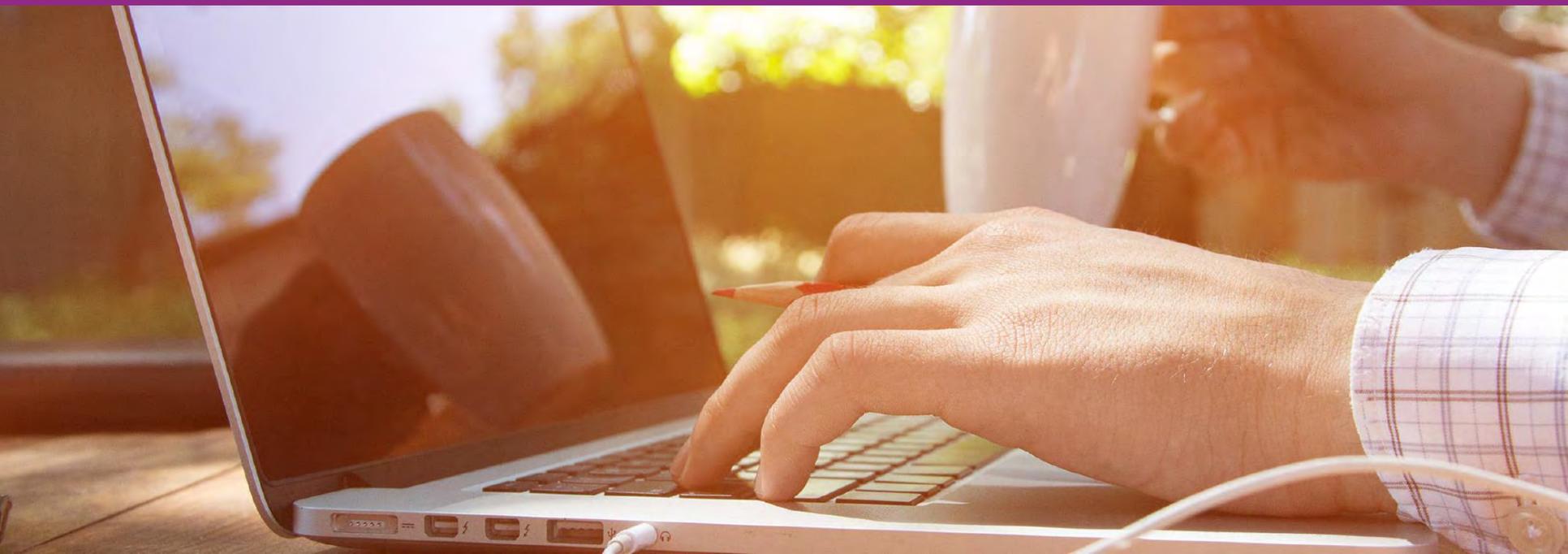
RÉALISÉ PAR :
Relais d'Entreprises

10, rue de la Tour de Guet
31310 Rieux-Volvestre

l.baceiredo@relais-entreprises.fr
d.valentin@relais-entreprises.fr
06 82 03 01 44



Résumé des phases 1 et 2

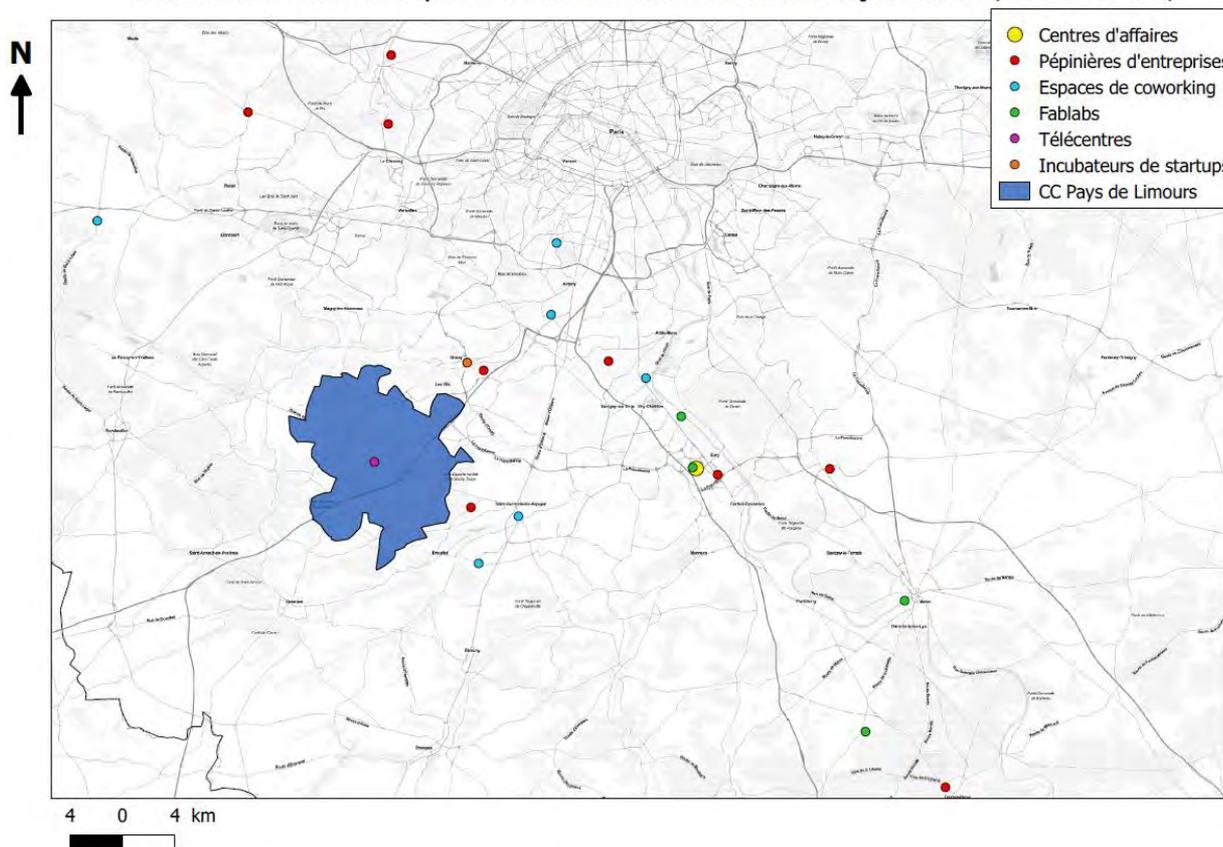




Recensement de l'existant :

Plusieurs tiers-lieux sont évidemment présents sur la métropole du Grand Paris. On retrouve également deux espaces de coworking affiliés au réseau Cowork In Essonne sur les villes d'Arpajon (Chez Mémé) et de Juvisy-sur-Orge (Un bureau et plus). Les gestionnaires de ces deux espaces font le même constat : leurs difficultés pour attirer des télétravailleurs salariés et l'absence d'aide voire de reconnaissance de leur territoire intercommunal d'implantation.

Recensement des sites existant proches de la Communauté de communes du Pays de Limours (en dehors de Paris)





Résumé des phases 1 et 2



Calcul du nombre postes de travail à implanter : un potentiel total de 158 postes de travail pour un maillage optimal de tiers-lieux sur le territoire (non exhaustif).

Un potentiel de 46 postes de travail sur la zone d'influence de la commune de Limours.

Un potentiel de 7 postes de travail sur la zone d'influence de la commune de les Molières.

Un potentiel de 19 postes de travail sur la zone d'influence de la commune de Saint-Maurice-Montcouronne.

Un potentiel de 86 postes de travail sur la zone d'influence de la commune de Gometz-la-Ville.

Entretiens avec les personnes ressources : 8 personnes contactées dans le cadre des entretiens. L'ensemble de ces personnes sont convaincues du projet. Le tiers-lieu permet d'offrir un cadre de travail plus adapté que le domicile aux télétravailleurs mais aussi aux entrepreneurs exerçant chez eux.

Résultats de l'enquête télétravail : Un constat, le télétravail reste peu développé sur le territoire. Mais le contexte législatif (ordonnance Macron, Plan de Mobilité) laisse présager un développement du télétravail dans les années à venir.

Résultats de l'enquête auprès de la population : 140 personnes ont répondu au questionnaire. Près de 30% des répondants souhaitent utiliser les futurs tiers-lieux. 34 répondants ont laissé leurs coordonnées.



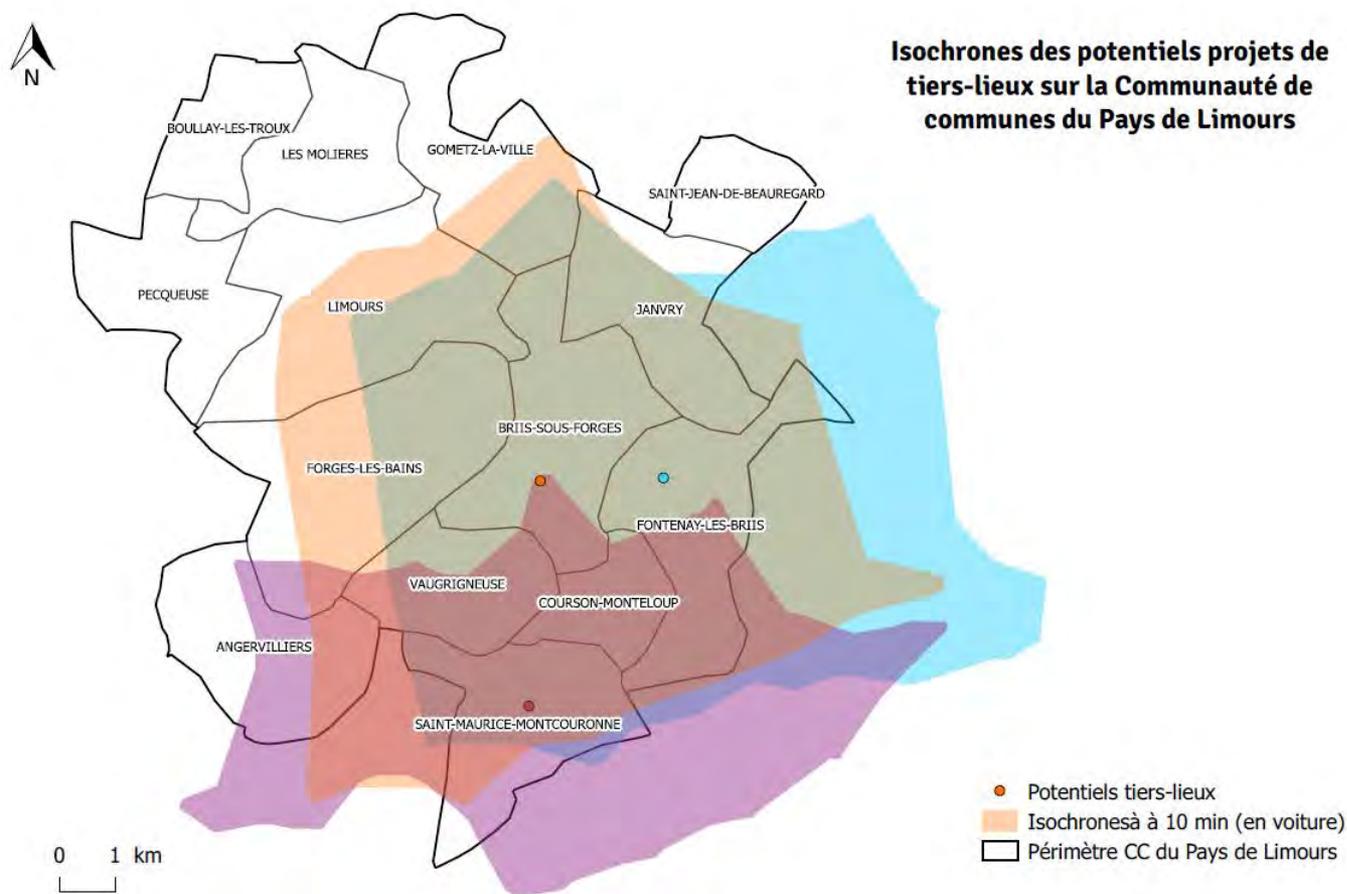
Visites des locaux disponibles :

Briis-sous-Forges – Terrain vierge (public)

Les Molières – Centre de contrôle et de réception de la zone TDF (public)

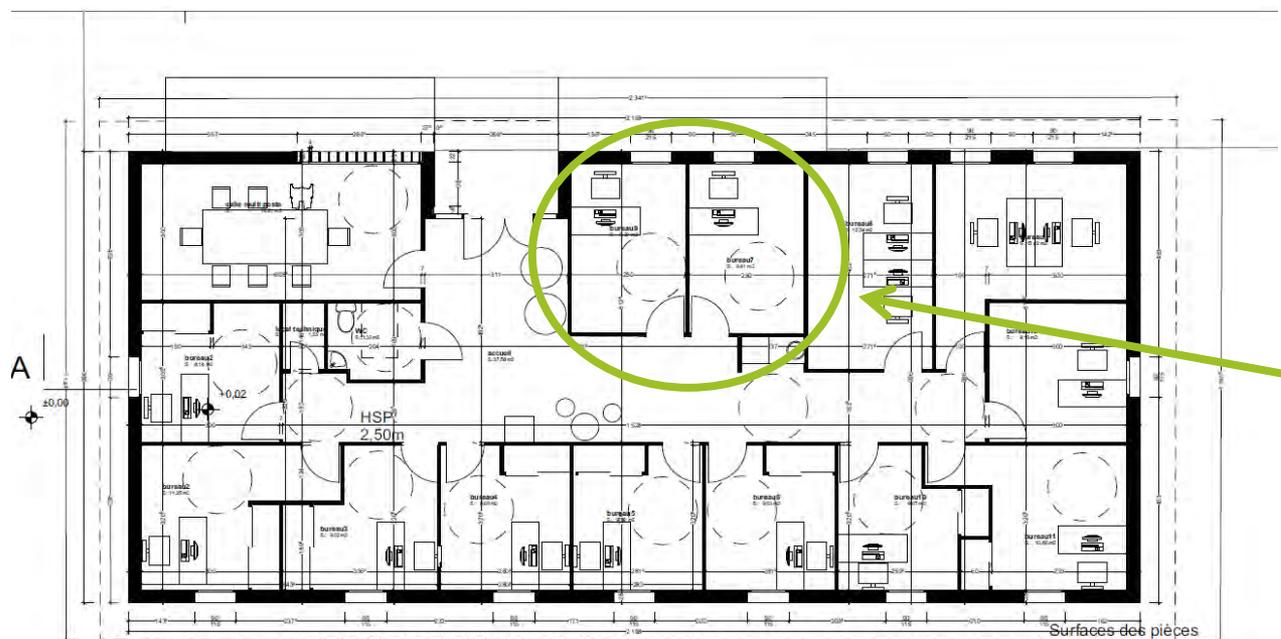
Limours – Le Relais de la Bènerie (privé)

Forges-les-Bains – Centre d'accueil aux migrants (public)



A photograph showing a person's hands typing on a laptop keyboard. The laptop is open on a wooden surface. In the background, there are blurred green trees and bright sunlight, creating a warm, outdoor atmosphere. A white coffee cup is visible to the right of the laptop. The overall scene suggests a professional or academic setting in a natural environment.

Dimensionnement du projet de Briis-sous-Forges et recommandations



**Proposition
d'aménagement sur la
base d'une construction à
ossature bois**

**Bâtiment à la
construction
rationnalisée**

**Possibilité de supprimer
un voire 2 bureaux à
l'entrée pour créer un
espace ouvert**

**Implantation à revoir en
fonction des autres
projets implantés sur le
terrain (quid de
l'installation d'une micro-
crèche)**



Les Plans 3D





Une estimation prudente des revenus

REVENUS MENSUELS

<i>Élément</i>	<i>Montant</i>
Salle de réunion	360,00 €
Bureau individuel (11)	3 850,00 €
Bureau double (2)	1 000,00 €

**11 bureaux individuels X
350 € ht/mois = 3850 €
ht/mois**

**2 bureaux double X 500 €
ht/mois = 1000 € ht/mois**

**1 salle de réunion 4 X 90
€ ht/mois = 360 € ht /
mois**

= 5 210 € ht/ mois

**En prenant un taux de
remplissage moyen de 70
%**

= 3 647 € ht/ mois



Une approche à affiner

Poste de dépenses	Montant HT	Détail
Construction	300 000,00 €	200 m ² X 1 500
Plâtrerie		
Revêtement de sol		
Peinture		
Cablage (baie de brassage RJ)		
Electricité éclairage		
Plomberie + cuisine		
Chauffage par PAC		
Mesuserie Intérieur		
Divers (imprévu)		
Configuration	12 010,00 €	
Mobilier Bur. Double (2)	2 234,00 €	
Bureau ATLAS 140 X 80 (4 postes)	120,00 €	
Chaise à roulettes TERTIO (4)	884,00 €	
Chaise (2)	230,00 €	
Armoire basse 2 portes battantes (4)	960,00 €	
Mobilier Bur. individuel (11)	6 776,00 €	
Bureau ATLAS 140 X 80 (11 postes)	3 080,00 €	
Chaise à roulettes TERTIO	2 431,00 €	
Chaise	1 265,00 €	
Espace ouvert	1 000,00 €	
Table basse / haute	500,00 €	
Fauteuil / Pouf	500,00 €	
Salle de réunion (10 chaises)	2 000,00 €	
Ménage de fin de travaux		
Affiliation	3 000,00 €	Forfait d'intégration à un réseau
TOTAL 1	300 000,00 €	
TOTAL 2	15 010,00 €	
TOTAL	315 010,00 €	
Acquisition du terrain		
TOTAL A FINANCER	315 010,00 €	

**Une première approche
sur la base d'un bâtiment
rationalisé (1500 € ht
/m²)**

Du mobilier de qualité

L'intégration à un réseau

**Budget de 315 K€ sans
l'acquisition du terrain ?**



Un équilibre à affiner (terrain / gestion) : Année N

BUDGET BRIIS SOUS FORGE (Amortissement construction + Exploitation)

REVENUS MENSUELS

Élément	Montant
Salle de réunion	360,00 €
Bureau individuel (11)	3 850,00 €
Bureau double (2)	1 000,00 €

POURCENTAGE DE REVENUS DÉPENSÉ

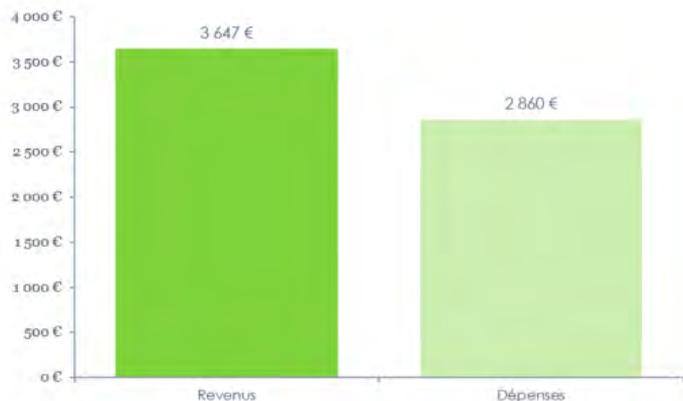


RÉSUMÉ

Total des revenus mensuels (70 %)	Total des dépenses mensuelles	Solde
3 647 €	2 860 €	787 €

DÉPENSES MENSUELLES

Élément	Montant
Amortissement acquisition	
Amortissement Aménagement	1 750,00 €
Honoraire	
Charges (électricité, eau...)	200,00 €
Ménage (100 € / semaine)	400,00 €
Internet	100,00 €
Petit consommable	100,00 €
Taxes	
Affiliation réseau	160,00 €
Communication	100,00 €
Assurance	50,00 €
Délégation de gestion	



**Première approche
hors subvention et sans
l'acquisition du terrain**

**Un amortissement de
la construction et de
l'aménagement sur 15
ans**

**Intégration de la
redevance à un réseau**

**Intégration de divers
frais d'exploitation
(hors frais de gestion,
honoraires, taxes...)**



Un équilibre à affiner (terrain / gestion) : Année N + 1

BUDGET BRIIS SOUS FORGE (Amortissement construction + Exploitation)

REVENUS MENSUELS

Élément	Montant
Salle de réunion	360,00 €
Bureau individuel (11)	3 850,00 €
Bureau double (2)	1 000,00 €

POURCENTAGE DE REVENUS DÉPENSÉ

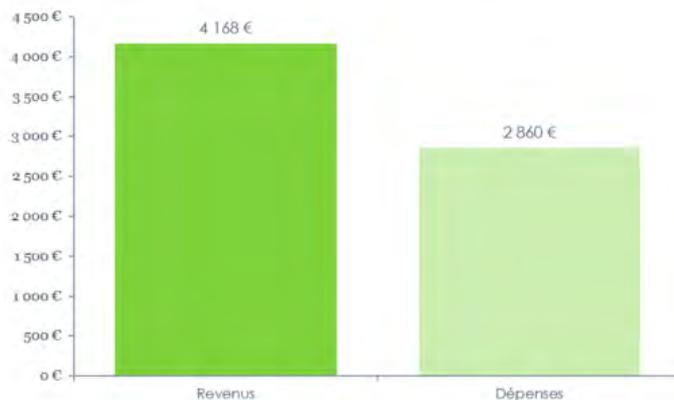


DÉPENSES MENSUELLES

Élément	Montant
Amortissement acquisition	
Amortissement Aménagement	1 750,00 €
Honoraire	
Charges (électricité, eau...)	200,00 €
Ménage (100 € / semaine)	400,00 €
Internet	100,00 €
Petit consommable	100,00 €
Taxes	
Affiliation réseau	160,00 €
Communication	100,00 €
Assurance	50,00 €
Délégation de gestion	

RÉSUMÉ

Total des revenus mensuels (80 %)	Total des dépenses mensuelles	Solde
4 168 €	2 860 €	1 308 €



Evolution du Taux de remplissage à 80 % la seconde année

Une perspective de marge à 1308 € ce qui peut permettre de rémunérer la gestion de l'espace (toujours hors subvention d'investissement et d'exploitation)



Un équilibre à affiner (terrain / gestion) : Année N + 2

BUDGET BRIIS SOUS FORGE (Amortissement construction + Exploitation)

REVENUS MENSUELS

Élément	Montant
Salle de réunion	360,00 €
Bureau individuel (11)	3 850,00 €
Bureau double (2)	1 000,00 €

DÉPENSES MENSUELLES

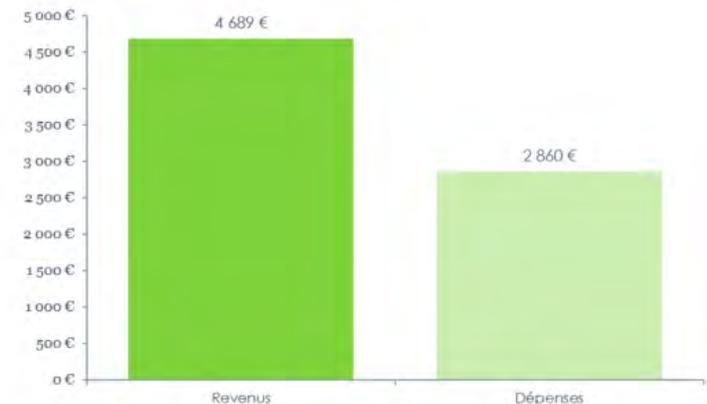
Élément	Montant
Amortissement acquisition	
Amortissement Aménagement	1 750,00 €
Honoraire	
Charges (électricité, eau...)	200,00 €
Ménage (100 € / semaine)	400,00 €
Internet	100,00 €
Petit consommable	100,00 €
Taxes	
Affiliation réseau	160,00 €
Communication	100,00 €
Assurance	50,00 €
Délégation de gestion	

POURCENTAGE DE REVENUS DÉPENSÉ



RÉSUMÉ

Total des revenus mensuels (90 %)	Total des dépenses mensuelles	Solde
4 689 €	2 860 €	1 829 €



Evolution du Taux de remplissage à 90 % la troisième année

Dans la pratique et du fait de la location de bureaux partagés, un taux de remplissage de 90 % peut générer un Chiffre d'Affaires plus important (cette approche est donc prudente)

Une perspective de marge à 1829 € ce qui devrait permettre de s'affranchir de la subvention d'exploitation



Une hybridation possible / souhaitable

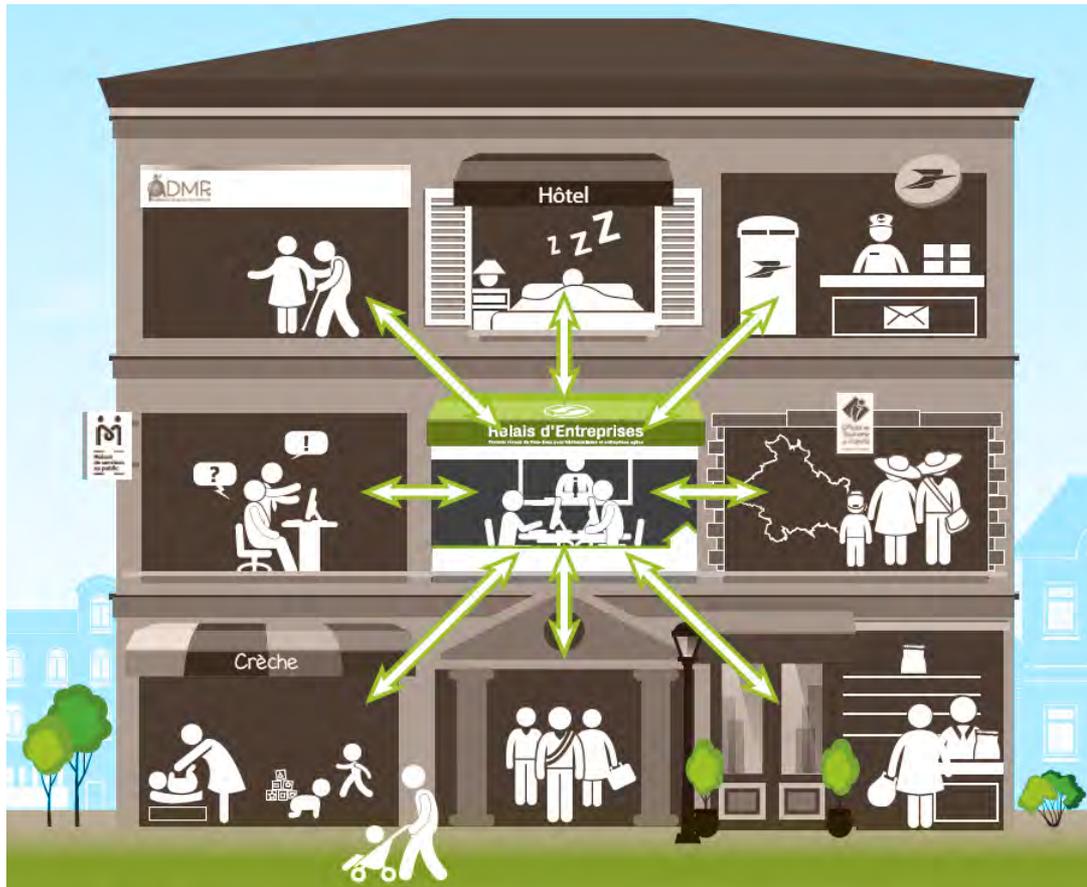


Illustration d'un espace Relais d'Entreprises hybrides

Un espace tiers lieu d'activité peut avoir un intérêt à être mixé à un autre espace surtout lorsque ce dernier est loin d'une zone de vie.

Chaque espace doit cependant garder sa spécificité et veiller à la rentabilité de son modèle économique (ou pas).

Le tiers lieu d'activité génère un revenu et son attractivité peut être renforcée par la présence d'un autre espace comme une crèche, une MSAP, un bureau de poste, une médiathèque, une épicerie, etc.



Une hybridation souhaitable



La communauté de communes du Pays de Limours souhaite être opératrice du projet de tiers-lieu même si elle n'a pas actuellement les fonds pour acheter le terrain de Briis-sous-Forges.

L'idée serait donc de transférer le pôle développement économique de la Communauté de communes au sein de ce futur espace de travail partagé afin d'en faire un espace hybride.

La collectivité souhaiterait apporter une offre de stationnement voiture et vélo plus importante ainsi que des services tels qu'une crèche d'entreprises.

A termes, la CCPL voudrait également y transférer son service mobilités/transports.

➤ Projet de tiers-lieu d'ordre communautaire

Par ailleurs, au vu de l'état des lieux, des besoins recensés et des projets privés sur le territoire, le développement d'un premier tiers-lieu public sur la commune de Briis-sous-Forges peut servir de test avant d'imaginer un maillage de tiers-lieux publics sur le territoire de la Communauté de communes.



Bien comprendre la 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 (néonmade)	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 télescopages stériles



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
Encaisse les loyers	Encaisse 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)



Typologie des utilisateurs de tiers lieux « d'activité »



Catégories (besoins récurrents)	Immobilier (facile d'accès, parking)	Service (débit internet)	Animation (proposée sur le lieu)
Télétravailleurs détachés à 100 %	<ul style="list-style-type: none">• 20 minutes de son domicile• Bureau attitré• Espace confortable	<ul style="list-style-type: none">• Photocopieur• Visio	<ul style="list-style-type: none">• Surtout du lien avec d'autres usagers• Espace repas pour déjeuner convivial
Télétravailleurs moins de 3 j / semaine	<ul style="list-style-type: none">• Proximité du domicile (10 minutes / 15 maxi)• Bureau individuel	<ul style="list-style-type: none">• Tisanerie	<ul style="list-style-type: none">• Echanges ponctuels autour de la machine à café
Entrepreneurs mûres (TPE avec stagiaire ou premier salarié)	<ul style="list-style-type: none">• Facilité d'accès• Standing• Bureaux individuels ou multipostes• Salle de réunion	<ul style="list-style-type: none">• Photocopieur• Visio• Conciergerie	<ul style="list-style-type: none">• Pas essentiel• Via Clubs d'entreprises ou autres acteurs du DEVECO (CCI, BGE...)
Entrepreneurs en recherche de lien	<ul style="list-style-type: none">• Ouvert et propices aux échanges• Pas cher (formule chéquier ou adhésion)	<ul style="list-style-type: none">• Pas important• Aide à la mise en relation auprès de communautés	<ul style="list-style-type: none">• Accueil et présence sur site• Programme d'animation prétexte aux rencontres
Entrepreneurs en devenir (porteurs de projet)	<ul style="list-style-type: none">• Mise à disposition gratuite• Espace ouvert et partagé avec d'autres créateurs	<ul style="list-style-type: none">• Assistance à la création• Mise en relation	<ul style="list-style-type: none">• Accueil et présence sur site• Ateliers thématiques (à définir avec les acteurs du territoires : CCI, BGE...)
Demandeurs d'Emploi (pour offre télétravaillable)	<ul style="list-style-type: none">• Mise à disposition gratuite	<ul style="list-style-type: none">• Ordinateur pour consulter les offres	<ul style="list-style-type: none">• Accueil pour donner accès à la plateforme Pôle Emploi
Nomades (Itinérants, touristes..)	<ul style="list-style-type: none">• Facilité de réservation et d'accès• Paiement en ligne	<ul style="list-style-type: none">• Accès Internet autorisé• Espace Tisanerie• Confort et Design	<ul style="list-style-type: none">• Vitrine du territoire (bons plans, restaurants, événements...)