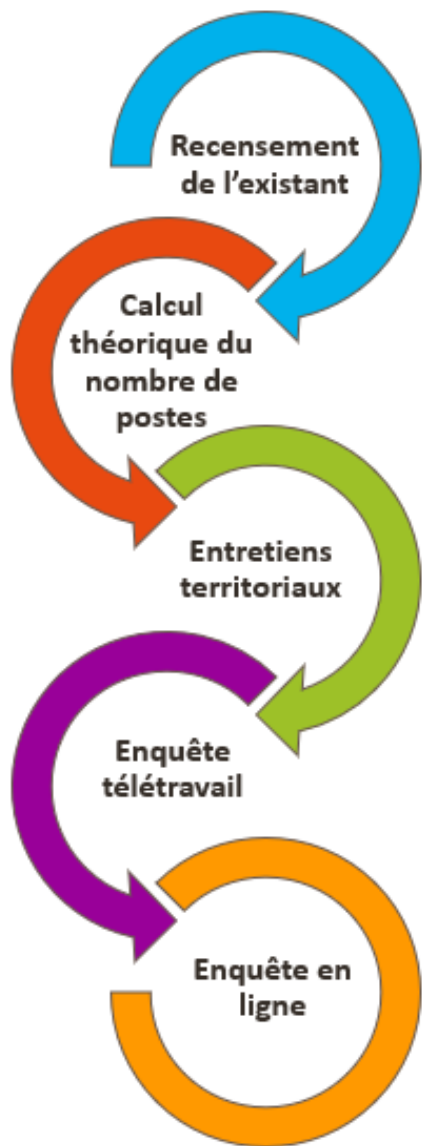




Réunion de restitution finale – 25 mars 2022



# » Retour sur les premiers résultats de l'étude d'opportunité



Une offre en tiers-lieux assez réduite sur le territoire (Cowworking Factory) mais qui se développe. Présence de tiers lieux à proximité du territoire (synergies). Majoritairement des projets privés. Tiers lieux d'activités à la configuration « classique » : open-space, bureaux fermés, salle de réunion/formation, espace convivialité. Des taux de remplissage assez élevés, via des profils d'autoentrepreneurs et de petites entreprises/indépendants/professions libérales (usagers réguliers du territoire)

Un potentiel de 17 postes de travail à implanter sur la CCPSO (37 utilisateurs potentiels)

Projet qui a du sens. Une volonté de s'impliquer de la part des acteurs locaux. Bonne connaissance générale du sujet tiers lieu et des enjeux du territoire (foncier, liens sociaux, recrutement, mobilité, formation). Possibilité de permanences et de partenariats pour favoriser l'animation du lieu + réponse aux besoins des personnes ressources.

Le télétravail s'est ancré dans les entreprises grâce à la crise sanitaire mais qui sont encore à évangéliser sur sa pratique en tiers-lieux. Des salariés en demande d'une modalité de travail hybride, mais des employeurs en phase de transition. Dépend de l'activité des entreprises.

Novembre 2021 à janvier 2022 : 239 répondants (record) dont 140 qui sont allés jusqu'au bout du questionnaire et 75 qui ont laissé leurs coordonnées. 34 répondants sont très intéressés par l'utilisation d'un futur tiers-lieu sur le territoire et 104 y réfléchissent éventuellement > potentiels utilisateurs identifiés.



## Retour sur les ateliers de co-construction

24 Février 2022 – 19h00-21h00 – Le périscolaire, Obernai



→ 32 participants : élus, têtes de réseaux, entreprises, indépendants, consulaires, institutionnels



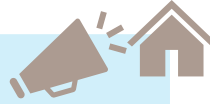
→ 5 groupes de travail





# Nous sommes en 2023... Et vous passez une journée dans l'Espace Entreprises – tiers lieu de la CC du Pays de Sainte-Odile - Synthèse

## Communication :



- Signalétique
- Sites internet des partenaires (collectivités, institutionnels, entreprises, réseaux)
- Animations internes régulières + espace déjeuner
- Réseaux sociaux (facebook, google, instagram, linkedin), Emailing
- Bouche à oreille
- Site internet dédié
- Identité du lieu (partage, innovant, dynamique) : identité graphique, charte graphique, lieux cosy
- Accessibilité facile : gare, bus, pistes cyclable, point recharge vélo et voiture électrique
- Business Club / Club d'affaires
- Prospectus chez les institutionnels
- Journées portes ouvertes

## L'offre :



- Lieu d'accueil pour rdv ponctuels ou réguliers
- Espace événementiel/formation pour réunions/animations : formations, apéros, rencontres, soirées thématiques, ateliers
- Bureaux fermés + bureaux partagés + open space + espace de convivialité et d'échange (co-learning) → lieu adaptable
- Structure de restauration / espace déjeuner
- Pépinière
- Accès autonome plus ou moins ponctuellement
- Ateliers / espaces showroom
- Conciergerie d'entreprise : offre de service pour les usagers
- Outils informatiques connectés → médiateur numérique
- Animateur dédié à la vie du site et orienter
- Lieu ouvert, gai, lumineux + lieu de réseau, d'échange
- Regroupement d'artisans

## Plus si affinités :



- Modularité / adaptabilité
- Fablab
- Mix espace de travail / espace détente
- Animations pro/non pro : ateliers, concerts, apéros, conférences...
- Inclusivité : personnes handicapées, étudiants, demandeurs d'emplois
- Lieu d'exposition pour les collectivités et les entreprises
- Un mur d'offres (emploi, stage, compétences)
- Centre numérique (accès aux appareils, formation), Ludothèque
- Bâtiment : esthétique, écologique
- Espace de travail en plein-air
- Association de différents services pour les entreprises : Domiciliation d'entreprise

## Ma participation :



- Retours d'expériences de dirigeants
- Accompagnement de créateurs de projets
- Événement de présentation des entreprises
- Organisation de rencontres thématiques
- Animation / formation sur des séquences courtes (communication digitale, réglementation, réseaux sociaux, etc...)
- Accompagnement inclusif de personnes en situation de handicap



## Description du site

### Fiche descriptive du site

**Adresse :** Rue de la Divinale, 67210 Obernai

**Réseau 4G :** Bon + site équipé en fibre optique

**Accessibilité :** Très bonne sur le plan routier

- Achat de 21 places de parking avec ombrière photovoltaïque
- Projet de piste cyclable dans le cadre de la requalification du centre-ville
- Demande de passage du réseau de transport Pass'O, relié à la gare

**Accès PMR :** Oui

**Bâtiment :** La collectivité a acheté 592m<sup>2</sup> de surface répartis sur le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment

**Visibilité :** Très bonne, site situé sur une avenue principale au sein d'un grand parc d'activités

**Luminosité :** très bonne, vitrage important

**Services à proximité :**

- Centre-ville à 10-15 min à pied (5 min en vélo) : restaurants, boulangeries, hôtels...
- Sur le parc d'activités : projet de restaurant à proximité immédiate du site, 1 Grand Frais, restaurants de la zone d'activité, hôtel, salle de sport, espaces verts

**Remarque :** 14 cellules artisanales sont également prévues sur le site



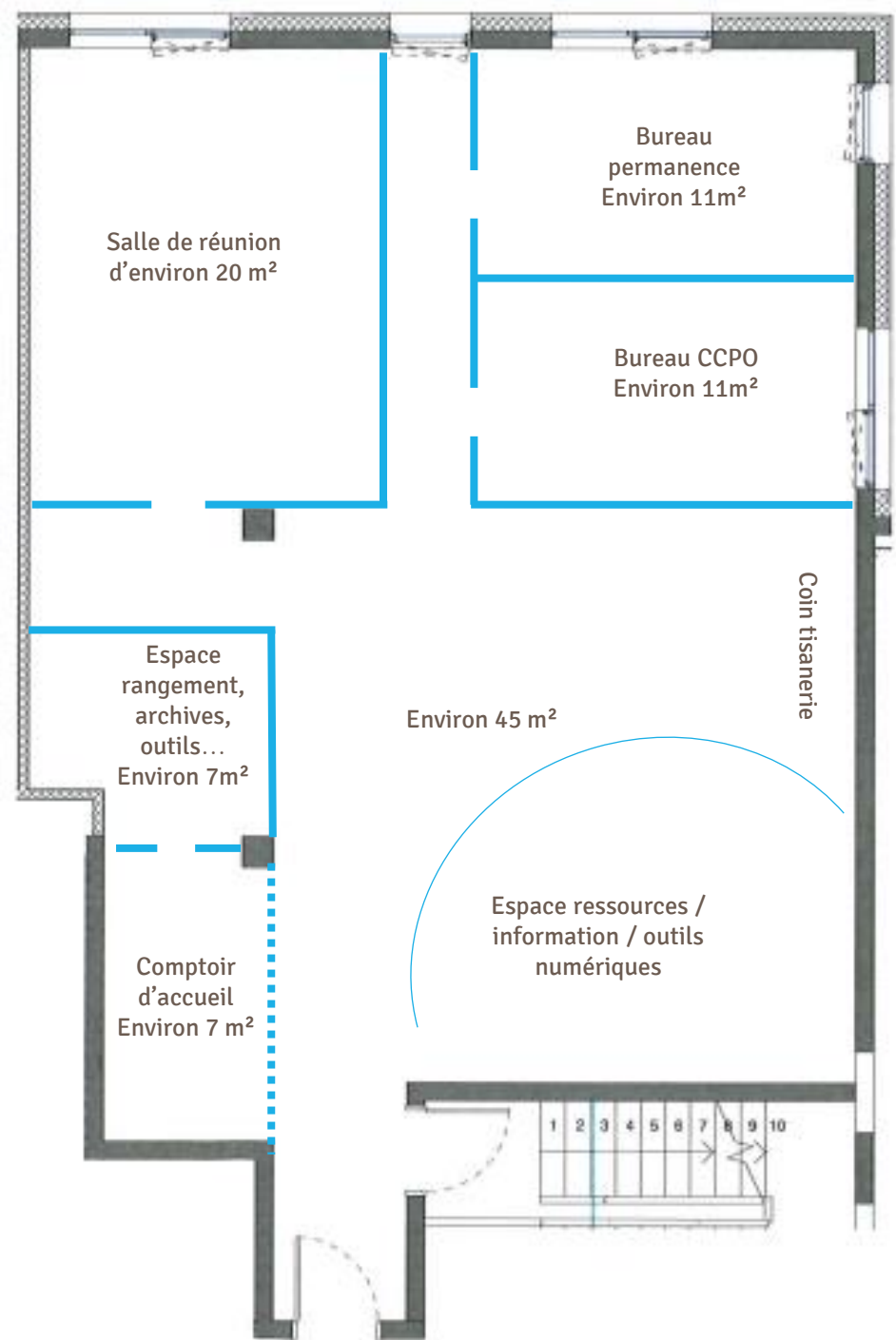
- ✓ Localisation
  - ✓ Bonne accessibilité
  - ✓ Un cadre agréable et verdoyant à proximité (vergers, vignes...)
  - ✓ Un site historique
  - ✓ Ambiance végétalisée
  - ✓ Espace extérieur + rooftop
  - ✓ Grands parkings à proximité
  - ✓ Un bâtiment spacieux multifonctionnel
  - ✓ Bâtiment neuf et sain
  - ✓ 4G et fibre disponibles
  - ✓ Budget d'aménagement
  - ✓ Une communauté pré-identifiée
- Complexité dans la réponse aux besoins des différents types d'usagers
  - Identité à construire
  - Clarté de l'offre dans son environnement
  - Programmation claire, régulière, thématique, cadrée



## Recommandations d'aménagement

### Etage 1

- Surface disponible : 108,60 m<sup>2</sup>
- Espace accueil de l'Espece Entreprises
  - Bureau CCPO
  - Salle de réunion
  - Bureau de permanence ?

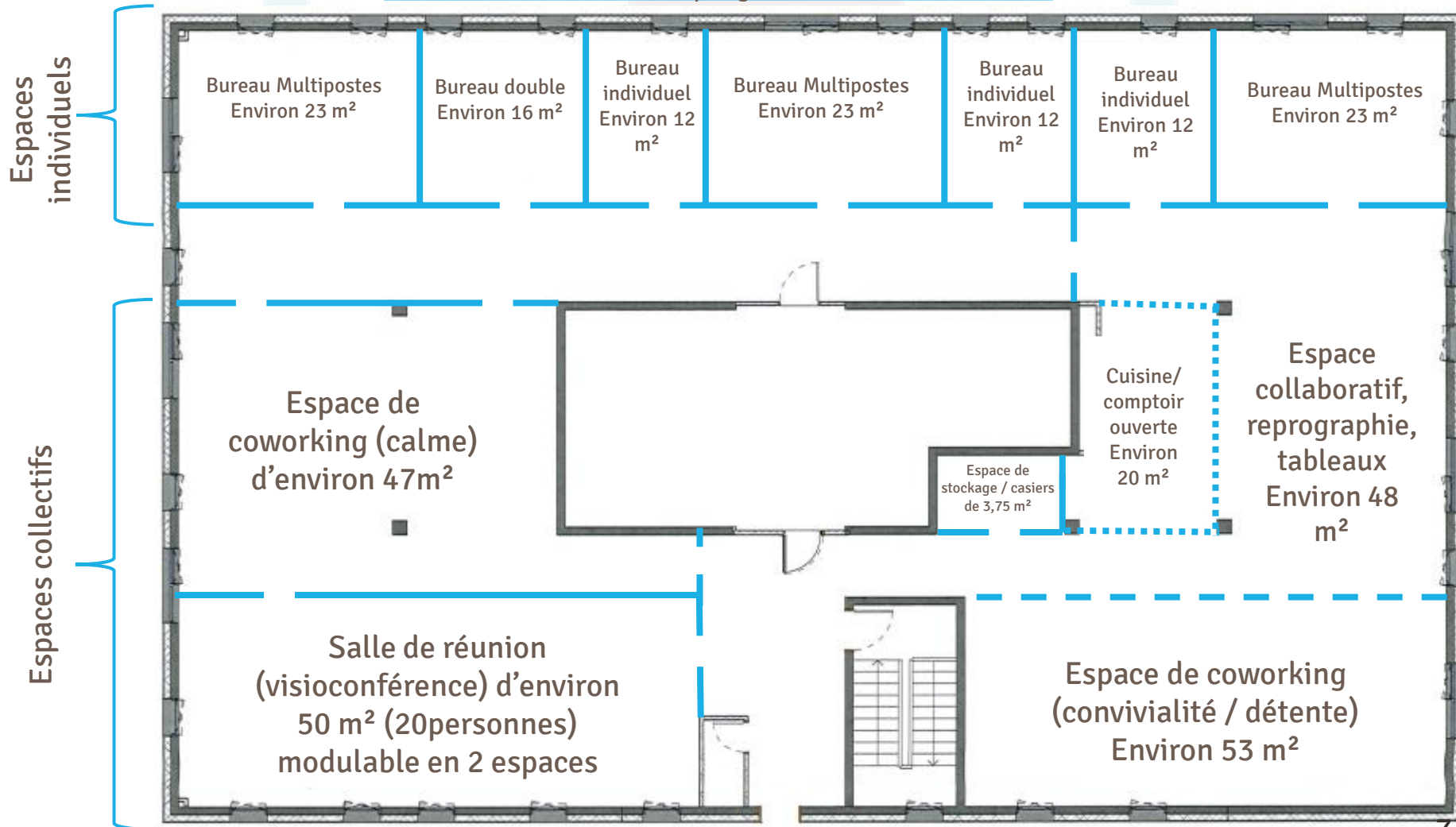




## Recommandations d'aménagement – Scénario 1

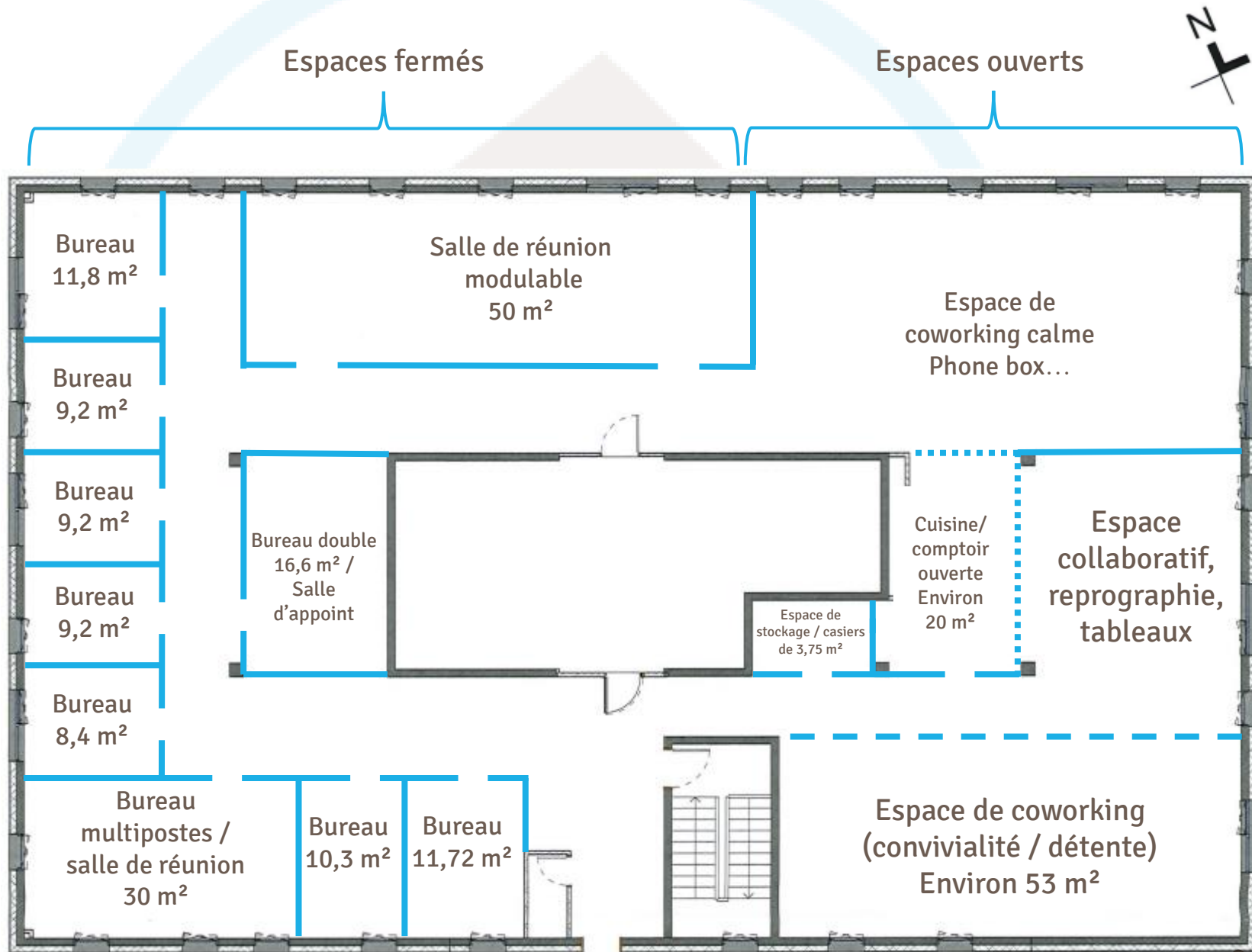
### 2<sup>ème</sup> étage

- Surface disponible : 483,30 m<sup>2</sup>
- Bureaux fermés
- Espace de coworking
- Rooftop végétalisé





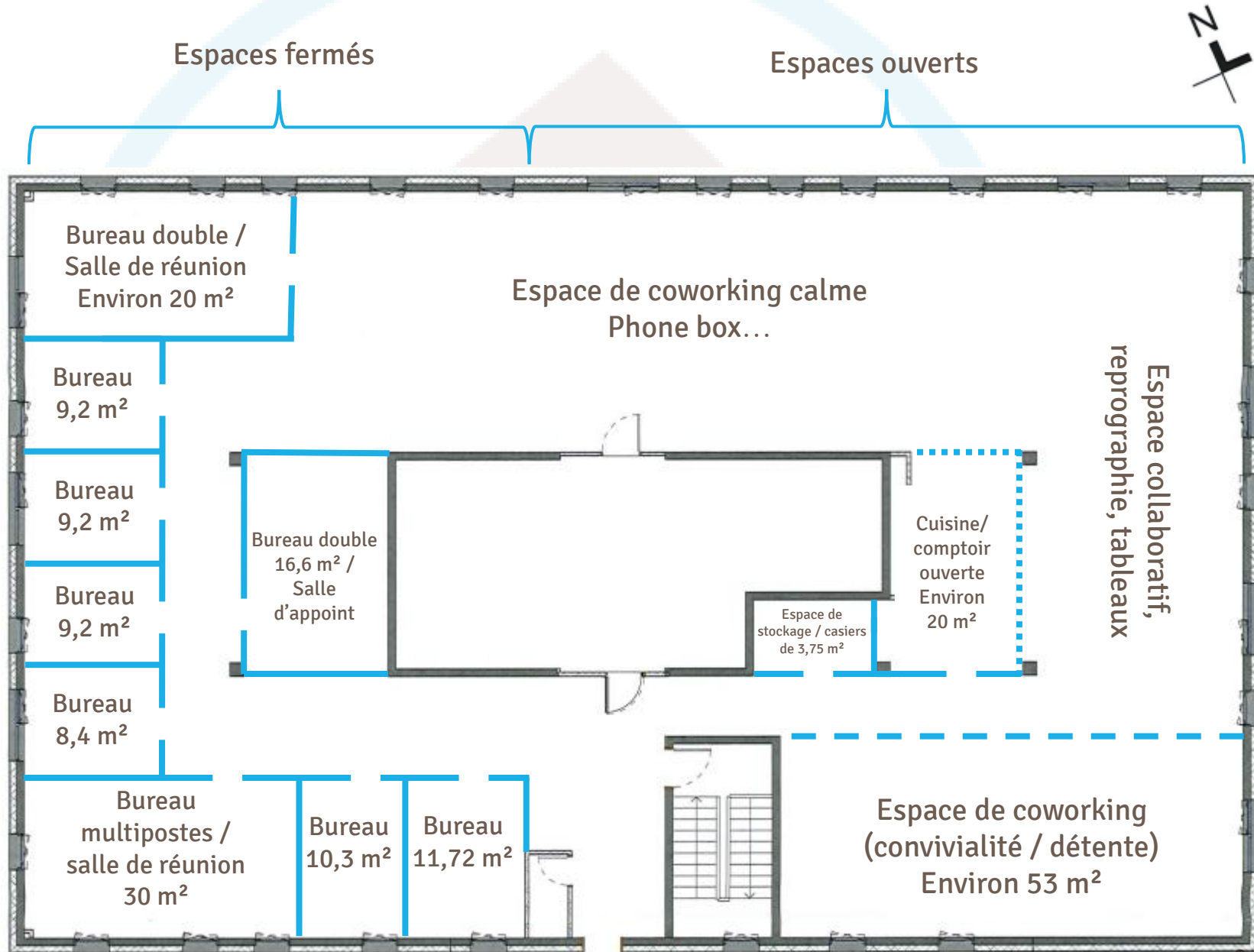
## Recommandations d'aménagement – Scénario 2







## Recommandations d'aménagement – Scénario 3



# » Une chaîne de valeur pour la mise en service d'un tiers-lieu

ACTIONS	EPCI	Commune
<b>Communication</b>	Visibilité sur Internet (création d'une page indépendante, référencement GOOGLE...) et les réseaux sociaux, Référencement sur plateformes	
	Création d'une rubrique pour communiquer sur le mapping, services et contacts des espaces du territoire	
	Conception et diffusion (numérique) de supports à destination des publics cibles	
	Page de publicité dans des supports adaptés et spot publicitaire (Radio, Cinéma, TV...)	
	Affiliation à un réseau pour renforcer la portée de la communication	
	Multiplier les événements à destination des publics cibles	
<b>Commercialisation</b>	Actions ciblées auprès des publics cibles (entrepreneurs, DRH...)	
	Réception des appels pour informer sur les tarifs	
	Distribution de flyers (commerçants, aires de covoiturage...)	
	Visite des espaces et finalisation de l'acte commercial	
	Préparation des contrats de location	
	Être disponible pour prendre les appels, faire visiter ou encore gérer le turn over	
<b>Gestion du lieu</b>	Suivi du maintien de l'espace en condition opérationnelle	
	Gestion des réservations et des accès (simple ou via plateforme)	
	Gestion des entrées et sortie (état des lieux, contrats, charte...)	
	Gestion des facturations et encaissements	
	Suivi du tableau de bord de rentabilité	
<b>Animation du lieu et de la communauté</b>	Organisation d'événements ponctuels pour créer du lien	
	Faciliter la mise en relation entre les usagers	
	Veiller au bien-être des usagers et s'assurer que l'offre soit en adéquation avec leurs attentes	
	Proposer une offre de services attendue par les usagers	
<b>Animation du territoire</b>	Organisation d'événements visant à fédérer des communautés	
	Pilotage d'actions mutualisées pour le développement du coworking et du télétravail en tiers-lieu	
	Opération de promotion des espaces auprès d'une cible exogène (touristes et exodeurs)	
	Travailler des offres préférentielles pour les usagers	
	Planifier les permanences et autres interventions des partenaires	



## Quel rôle pour l'EPCI/ Communes ?

	EPCI		COMMUNE
	Projet unique	Réseau de tiers-lieux	Projet de tiers-lieu
<b>Régulateur</b>		Veille à l'équilibre territorial (maillage cohérent de tiers lieux).	
		Veille aux complémentarités et la coordination des différents tiers lieux	
<b>Facilitateur</b>	Identifie les porteurs de projet qui souhaitent se positionner sur la thématique tiers-lieux		Informe et travaille avec l'EPCI
	Promotion de l'offre auprès de populations exogènes, salariés et employeurs locaux et des pôles d'emploi local ainsi que les acteurs du développement économique, mobilité, RH, RSE (chambre consulaires, MEDEF, CPME, ANDRH, ARACT, Clubs d'entreprises, syndicats...)		Mobilise l'écosystème d'acteurs et habitants de la commune
	Mutualisation de l'ingénierie pour des demandes de financements / Insertion dans des réseaux locaux		
<b>Financeur</b>	Aides auprès des entreprises qui souhaitent inscrire leurs employés en télétravail dans les tiers-lieux		Aide à l'équilibre économique pour le démarrage du lieu
	Conventions avec des partenaires participant de l'animation (économique, culturelle, sociale) du territoire		Aides pour le paiement des charges d'exploitation
		Financement de l'affiliation des espaces de l'EPCI dans des réseaux supra-locaux, plateformes de réservation	Financement de l'affiliation dans des réseaux supra-locaux, plateformes de réservation
	Aides financières pour le foncier / Mise à disposition du foncier	Aides financières pour un poste de gestionnaire mutualisé entre plusieurs espaces	Aides financières pour le foncier / Mise à disposition du foncier
<b>Animateur</b>		Création d'un réseau à l'échelle de l'EPCI	Promotion des animations organisées dans le tiers-lieu
		Organisation annuelle de semaines portes ouvertes	Co-organisation d'ateliers de sensibilisation et d'informations à destination des employeurs et des habitants
		Organisation d'un Road Trip thématique : 1 atelier/afterwork par tiers-lieu du réseau (1 sujet présenté par un indépendant, asso, service public...)	Organisation d'événements participant de l'animation du territoire
		Coordination des permanences des partenaires	
		Relais de la communication des événements organisés par les tiers-lieux et autres événements en lien avec les tiers-lieux	



## Plan d'actions

**ACTION 1 : Choisir le mode de gouvernance (Cf. diapo 60)**

**ACTION 2 : Recherche de financements**

**ACTION 3 : Se constituer/renforcer le pool de partenaires**

**ACTION 4 : Faire connaître l'offre auprès d'une diversité de publics**

**ACTION 5 : Créer les rencontres et l'interconnaissance entre usagers**

**ACTION 6 : Fidéliser et développer le sentiment d'appartenance aux lieux**

**ACTION 7 : Inscrire le tiers-lieu comme outil de soutien et de développement économique**

**ACTION 8 : Développer les synergies entre la sphère entrepreneuriale et la jeunesse**

**ACTION 9 : Actions pour développer le télétravail en tiers-lieux auprès des employeurs et indépendants à l'échelle de l'EPCI/supracommunale**



## Mise en service d'un espace

Prise de  
décision sur les  
choix  
d'aménagement  
et des modes de  
gestion

Enclencher  
l'aménagement/  
réhabilitation/  
équipement des  
sites

Mise en service



Maintien de la dynamique autour des tiers-lieux / pool partenaires

Actions en faveur du développement du télétravail en tiers-lieux

Lancement de la communication et de la commercialisation

Animations du lieu et de la communauté



# Benchmark des tarifs appliqués en tiers-lieux d'activités

## Tarifs appliqués sur le territoire

### Structures publiques

### Structures privées

#### Cap Réseau

Ces tarifs incluent les frais de structure & l'abonnement à la fibre optique

Catégorie de locaux	N°	Mensualité HT 1 <sup>ère</sup> année	Mensualité HT 2 <sup>ème</sup> année	Mensualité HT 3 <sup>ème</sup> année	Mensualité HT 4 <sup>ème</sup> année
Bureau 19,61 m <sup>2</sup>	2	209.83 €	228.25 €	253.55 €	287.08 €
Bureau 22,90m <sup>2</sup>	8	234.96 €	256.48 €	286.02 €	325.18 €
Bureau 29,30m <sup>2</sup>	11	283.85 €	311.39 €	349.19 €	399.29 €
Bureau 29,60m <sup>2</sup>	9 ou 10	286.14 €	313.97 €	352.15 €	402.77 €
Bureau 29,70m <sup>2</sup>	12	286.91 €	314.83 €	353.14 €	403.93 €
Bureau 30,10m <sup>2</sup>	13	289.96 €	318.26 €	357.09 €	408.56 €
Atelier production 101,40m <sup>2</sup>	4-5-6-7	565.99 €	617.70 €	679.55 €	749.52 €
Atelier paysage 118,00m <sup>2</sup>	1-3	565.99 €	617.70 €	679.55 €	749.52 €

#### Centre d'Affaires OBC

- Location de bureaux : de 650€ de loyer à 1 300€ pour les plus grands bureaux

#### Coworking Factory

- Open-space
  - 4€HT/h en open-space avec tarif réduit
  - 6€HT/h en open-space avec tarif normal
  - Possibilité d'obtenir une carte membre à 25€HT/an pour tarifs réduits
  - Bureaux : 350€/mois maximum (dépend de la taille, fenêtre, emplacement...)

#### Tremplin Entreprises

- Coworking : 10€HT/j
- Bureaux pour entreprises : à partir de 252€HT/mois

#### Le Bizen

- N'a pas souhaité les communiquer

#### Le Stammwork

- Na pas souhaité les communiquer



## Chiffrage estimatif – Tarifs retenus

<i>Élément</i>	<i>Nombre disponible dans le lieu</i>	<i>Nombre mobilisé</i>	<i>Nombre de réservations dans le mois (20 jours)</i>	<i>Prix Unitaire</i>	<i>TOTAL</i>
<b>LOYERS</b>					
Poste espace multipostes "calme" : location à la demi-journée	7	2	80	20,00 €	1 600,00 €
Poste espace multipostes "calme" : location à la journée	7	3	60	35,00 €	2 100,00 €
Poste espace multipostes "calme" : location au mois	7	2	2	200,00 €	400,00 €
Poste espace multipostes "convivial" : location à la demi-journée	10	4	160	15,00 €	2 400,00 €
Poste espace multipostes "convivial" : location à la journée	10	4	80	25,00 €	2 000,00 €
Poste espace multipostes "convivial" : location au mois	10	2	2	175,00 €	350,00 €
Bureau individuel : demi-journée	3	2	40	50,00 €	2 000,00 €
Bureau individuel : mois	3	1	1	350,00 €	350,00 €
Bureau double : mois	1	1	1	700,00 €	700,00 €
Poste bureau multipostes (3 bureaux de 3 postes) : mois	9	9	9	250,00 €	2 250,00 €
Pass 10 jours (coworking aléatoire) : par mois				150,00 €	0,00 €
Salle de réunion 20 m <sup>2</sup> (8-12 pers) : demi-journée	3	1	40	60,00 €	2 400,00 €
Salle de réunion 50 m <sup>2</sup> (20-25 pers) : demi-journée	1	1	40	90,00 €	3 600,00 €
Espace convivial et rooftop : soirée	1	1	20	150,00 €	3 000,00 €
Espace convivial et rooftop : journée week-end	1	1	8	200,00 €	1 600,00 €
<b>TOTAL</b>					<b>24 750,00 €</b>



## Chiffrage estimatif - investissements

INVESTISSEMENTS TRAVAUX	Quantité (m <sup>2</sup> )	Prix/m <sup>2</sup>	Prix total
Base rénovation légère : 600€/m <sup>2</sup>	592	600,00 €	355 200,00 €
<b>TOTAL Travaux</b>			<b>355 200,00 €</b>

INVESTISSEMENTS MOBILIER-FOURNITURE	Quantité (m <sup>2</sup> )	Prix Total HT (€)
<b>R+1</b>	<b>109</b>	
Espace accueil	7	4 340,00 €
Espace de stockage / archives	7	600,00 €
Salle de réunion 8 pers	20	7 360,00 €
Bureaux individuels	22	2 594,00 €
Espace ressource / information	45	4 475,00 €
Autres		10 984,00 €
<b>TOTAL R+1</b>		<b>30 353,00 €</b>
<b>R+2</b>	<b>483</b>	
Salle de réunion 20-25 pers	50	13 600,00 €
Bureau double	16	2 207,00 €
Bureaux individuels	36	3 891,00 €
Bureaux multipostes	69	11 673,00 €
Espace de coworking calme	47	7 143,00 €
Espace collaboratif	48	3 500,00 €
Espace cuisine	20	3 746,00 €
Espace coworking / convivialité	53	15 906,00 €
Autres		60 660,00 €
<b>TOTAL R+2</b>		<b>122 326,00 €</b>
<b>TOTAL Mobilier</b>		<b>152 679,00 €</b>
<b>TOTAL Mobilier + Travaux</b>		<b>507 879,00 €</b>





## Projection sur 5 ans du résultat d'exploitation

CHARGES D'EXPLOITATION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Nettoyage	12 792,00 €	12 792,00 €	12 792,00 €	12 792,00 €	12 792,00 €
Assainissement - Eau	1 188,00 €	1 188,00 €	1 188,00 €	1 188,00 €	1 188,00 €
Electricité	6 864,00 €	6 864,00 €	6 864,00 €	6 864,00 €	6 864,00 €
Abonnement - Internet ADSL	6 156,00 €	6 156,00 €	6 156,00 €	6 156,00 €	6 156,00 €
Assurance	1 752,00 €	1 752,00 €	1 752,00 €	1 752,00 €	1 752,00 €
Gestion des accès (Neop) plateforme de réservation (Cosoft)	1 620,00 €	1 620,00 €	1 620,00 €	1 620,00 €	1 620,00 €
Adhésion réseau	1 920,00 €	1 920,00 €	1 920,00 €	1 920,00 €	1 920,00 €
Divers	935,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €
Photocopieur	1 080,00 €	1 080,00 €	1 080,00 €	1 080,00 €	1 080,00 €
Communication (flyers,...)	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €
Agent Gestionnaire/Facilitateur/Animateur de l'espace (2x20j/mois) = 2 ETP	68 874,96 €	68 874,96 €	68 874,96 €	68 874,96 €	68 874,96 €
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATIONS</b>	<b>104 981,96 €</b>	<b>104 486,96 €</b>	<b>104 486,96 €</b>	<b>104 486,96 €</b>	<b>104 486,96 €</b>
RESSOURCES - RECETTES	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
<b>LOYERS</b>					
Poste espace multipostes "calme" : location à la demi-journée	5 280,00 €	7 040,00 €	8 800,00 €	10 560,00 €	12 320,00 €
Poste espace multipostes "calme" : location à la journée	6 930,00 €	9 240,00 €	11 550,00 €	13 860,00 €	16 170,00 €
Poste espace multipostes "calme" : location au mois	1 320,00 €	1 760,00 €	2 200,00 €	2 640,00 €	3 080,00 €
Poste espace multipostes "convivial" : location à la demi-journée	7 920,00 €	10 560,00 €	13 200,00 €	15 840,00 €	18 480,00 €
Poste espace multipostes "convivial" : location à la journée	6 600,00 €	8 800,00 €	11 000,00 €	13 200,00 €	15 400,00 €
Poste espace multipostes "convivial" : location au mois	1 155,00 €	1 540,00 €	1 925,00 €	2 310,00 €	2 695,00 €
Bureau individuel : demi-journée	6 600,00 €	11 000,00 €	13 200,00 €	15 400,00 €	17 600,00 €
Bureau individuel : mois	1 155,00 €	1 925,00 €	2 310,00 €	2 695,00 €	3 080,00 €
Poste bureau double	2 310,00 €	3 850,00 €	4 620,00 €	5 390,00 €	6 160,00 €
Pass 10 jours : par mois	- €	- €	- €	- €	- €
Salle de réunion 20 m <sup>2</sup> (8-12 pers) : demi-journée	2 640,00 €	7 920,00 €	10 560,00 €	10 560,00 €	10 560,00 €
Salle de réunion 50 m <sup>2</sup> (20-25 pers) : demi-journée	3 960,00 €	11 880,00 €	15 840,00 €	15 840,00 €	15 840,00 €
Espace convivial et rooftop : soirée	3 300,00 €	3 300,00 €	4 950,00 €	4 950,00 €	6 600,00 €
Espace convivial et rooftop : journée et weekend	1 760,00 €	1 760,00 €	2 640,00 €	2 640,00 €	3 520,00 €
<b>TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>50 930,00 €</b>	<b>80 575,00 €</b>	<b>102 795,00 €</b>	<b>115 885,00 €</b>	<b>131 505,00 €</b>
<b>BILAN</b>	<b>- 54 051,96 €</b>	<b>- 23 911,96 €</b>	<b>- 1 691,96 €</b>	<b>11 398,04 €</b>	<b>27 018,04 €</b>
Taux de remplissage bureau individuel / double	30%	50%	60%	70%	80%
Taux de remplissage espaces multipostes (coworking)	30%	40%	50%	60%	70%
Taux de remplissage salle de réunion	10%	30%	40%	40%	40%
Taux de remplissage espace convivial (privatisation du lieu)	10%	10%	15%	15%	20%