RAPPORT DE SAISINE
CESER – ATELIER TIE

QUELS TIERS-LIEUX POUR LE RAINCY ?

Le Raincy, le 19 février 2019

Membre de l'atelier :

- Didier GERVAIS – Rapporteur
- Christiane JAY – Co-rapporteur
- Glenn DOMINGUES – Co-rapporteur
- Jordan BIJAOUI – Co-animateur
- Thierry GRUSZKA – Co-animateur
- Jean-Luc COURNOL
- Andrée LACHAT
- Nicolas REDON
- Samuel VINSON

SOMMAIRE

I. Introduction ... 3

II. Installer un tiers-lieu, un projet à triple enjeux ... 4

A. Un enjeu sociétal ... 4

B. Un enjeu social et territorial ... 4

C. Un enjeu économique ... 5

III. Le tiers-lieu : une réponse aux caractéristiques du territoire raincéen ... 6

A. Le Raincy est exclu de la dynamique de création de tiers-lieux malgré une sous-offre du territoire ... 6

B. Des infrastructures de transports qui placent stratégiquement le Raincy sur la carte de l'Ile-de-France ... 6

C. La structure de l'emploi raincéen ... 8

IV. Dispositifs d'aide et de financement publics et privés de la création de tiers lieux ... 9

A. Aides spécifiques à la création de tiers lieux au niveau régional ... 9

B. Aides spécifiques à la création de tiers lieux au niveau national ... 9

V. Un tiers lieu peut en cacher un autre... ... 10

A. Les tiers lieux en chiffre ... 10

B. Les tiers lieux et enjeux ... 11

1. Résumé des recherches par domaine ... 11
2. Un tiers lieu pour une activité ou des activités ... 14
3. Quel niveau de tiers lieu pour quelle mobilisation de ressources ... 16
4. Le tiers lieu avec son réseau de satellites ... 16
5. Une obligation d'animation et d'organisation professionnelle ... 17

VI. Le Modèle Economique des Tiers Lieux ... 18

A. Principaux critères déterminant le modèle économique ... 18

1. Prérequis : L'ancrage territorial ciblé ... 18
2. Fragilités économiques structurelles des tiers lieux ... 19
3. Statuts juridiques des tiers lieux ... 20

B. Tentative de cadrage budgétaire d'un tiers-lieu au Raincy ... 21

1. Principales hypothèses économiques envisagées ... 21
2. Recherche de l'équilibre budgétaire et principales mesures envisagées ... 23

VII. Notre proposition pour Le Raincy ... 25

I. Introduction

L'objectif de cette saisine du CESER est d'établir un rapport qui dressera un état des lieux afin d'examiner l'opportunité d'installer un tiers-lieu au Raincy et d'identifier son éventuelle programmation, ainsi que son modèle d'affaires.

Le sujet sur les tiers-lieux est issu d'une préconisation formulée dans le cadre de deux saisines précédentes :

- Le développement de l'économie numérique au Raincy (étude de la situation des entreprises, de leurs besoins et des moyens nécessaires à leur développement en matière de nouvelles technologies).
- L'attractivité du Raincy ou comment favoriser l'installation d'entreprises, améliorer le développement économique, des commerces et professions libérales et diversifier les enseignes commerciales.
-

L'avancée de la Ville en matière de numérique, avec notamment le déploiement de la fibre sur l'ensemble du territoire municipal et le dynamisme de la construction immobilière permet désormais d'envisager l'installation d'un tiers-lieu.

Définition de tiers-lieux

Le Tiers-Lieu est un espace commun en dehors du domicile et de l'entreprise, délimité, entretenu, géré et animé de façon collégiale, destiné à accueillir des actions et activités portées par des initiatives élargies

II. Installer un tiers-lieu, un projet à triple enjeux

A. Un enjeu sociétal

Depuis quelques années, les tiers-lieux, dont notamment les espaces de coworking, connaissent un essor important qui s'explique à la fois par les potentialités offertes par la révolution numérique et la mutation de nos modes de travail.

La multiplication de ces espaces accompagne les bouleversements de notre écosystème de travail - notamment :

- le développement du télétravail,
- l'augmentation du nombre de personnes choisissant le statut d'indépendant ou d'auto-entrepreneur,
- l'attention croissante à un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée,
- la volonté de réduire ses temps de transport…

L'accélération de la couverture numérique en France mais aussi la transformation des usages digitaux dans le milieu professionnel participent de cette évolution et favorisent le nomadisme pour tous les actifs.
Plusieurs études affirment que les espaces de coworking pourraient d'ailleurs représenter 10 à 20% des espaces de bureaux en France d'ici 5 ans. Aujourd'hui, le parc de coworking s'élève à 2-3% de l'offre disponible, soit plus de 100 000 m2 en
2017 d'après les chiffres de l'ORIE.

Le développement des tiers-lieux est d'ailleurs rendu possible par le développement de la 4G et de la fibre sur tout le territoire français.

B. Un enjeu social et territorial

Lieux d'échange, de partage et de réseau, les tiers-lieux sont un puissant levier de cohésion sociale et territoriale.

Les tiers-lieux permettent, en effet, aux personnes de rester connectées entre elles, au-delà de leur ancrage territorial. Ils peuvent selon la programmation du lieu faire le pont entre différentes générations ou différents secteurs professionnels.

Les tiers-lieux stimulent le capital humain des territoires. Ils sont des lieux de formation et de reconversion professionnelle. Les écoles du numérique sont ainsi souvent sollicitées pour s'installer dans ces espaces.

Deux exemples :

- Webforce 3, qui forme aux métiers de développeur des chômeurs peu diplômés, s'est installé aux Grands Voisins à Paris.

- Base10, réseau collaboratif de partage d'espaces de travail, et Alliance Villes Emploi, association qui regroupe les Maisons de l'Emploi ont un partenariat qui permet à Base10 de proposer sur sa plateforme de réservation les espaces de travail disponibles au sein des Maisons de l'Emploi et de leurs entreprises partenaires.

Ils peuvent devenir les acteurs de la transformation numérique. Le Fablab de Lézat-sur-Lèze dans l'Ariège (d'où Julien DENORMANDIE a lancé la mission coworking) permet notamment de mettre à disposition des

PME et TPE du territoire un atelier de fabrication numérique et un accompagnement aux pratiques numériques.

D'un point de vue urbain, les espaces de coworking permettent enfin une revalorisation d'espaces jusqu'alors abandonnés ou laissés en jachère.
C'est le cas par exemple de l'espace des Grands Voisins cité plus haut, où la gestion du site parisien de 3,2 ha a été confiée à l'association *Plateau Urbain* par l'établissement public foncier d'Île-de-France, avant que l'ancien hôpital ne soit transformé en éco-quartier, à l'horizon 2023.

C. Un enjeu économique

Le modèle économique des espaces de coworking de demain est encore à inventer mais il séduit d'ores-et-déjà parce qu'il favorise l'innovation et le développement des formes émergentes de travail. Sources d'innovation, les espaces de coworking sont un facteur de croissance pour les entreprises et l'ensemble des acteurs économiques présents dans nos territoires.

Source de développements d'activités ,les tiers lieux ont des retombées économique secondaires positives qui profitent à la ville (restauration, commerces , ……)

III. Le tiers-lieu : une réponse aux caractéristiques du territoire raincéen

A. Le Raincy est exclu de la dynamique de création de tiers-lieux malgré une sous-offre du territoire

On compte déjà près de 650 tiers-lieux en Île-de-France d'après les chiffres de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme :

- 171 espaces de coworking,
- 146 bureaux mutualisés (télécentres et centres d'affaires),
- 87 fab labs (ateliers de fabrication numérique)
- et 216 lieux d'accompagnement des entreprises.

Evidemment c'est Paris qui capte l'essentiel de l'offre avec près de la moitié de ces espaces.

En Seine-Saint-Denis, on en compte que 41 et parmi les villes limitrophes du Raincy seule la ville de Livry-Gargan dispose d'un FabLab mais ouvert uniquement aux étudiants du lycée André Boulloche.

Le territoire Raincéen est donc sous-offreur en espaces de tiers-lieux. Un tiers-lieu au Raincy ne souffrirait pas de concurrence et permettrait d'attirer un public et des utilisateurs réguliers au-delà des frontières communales.

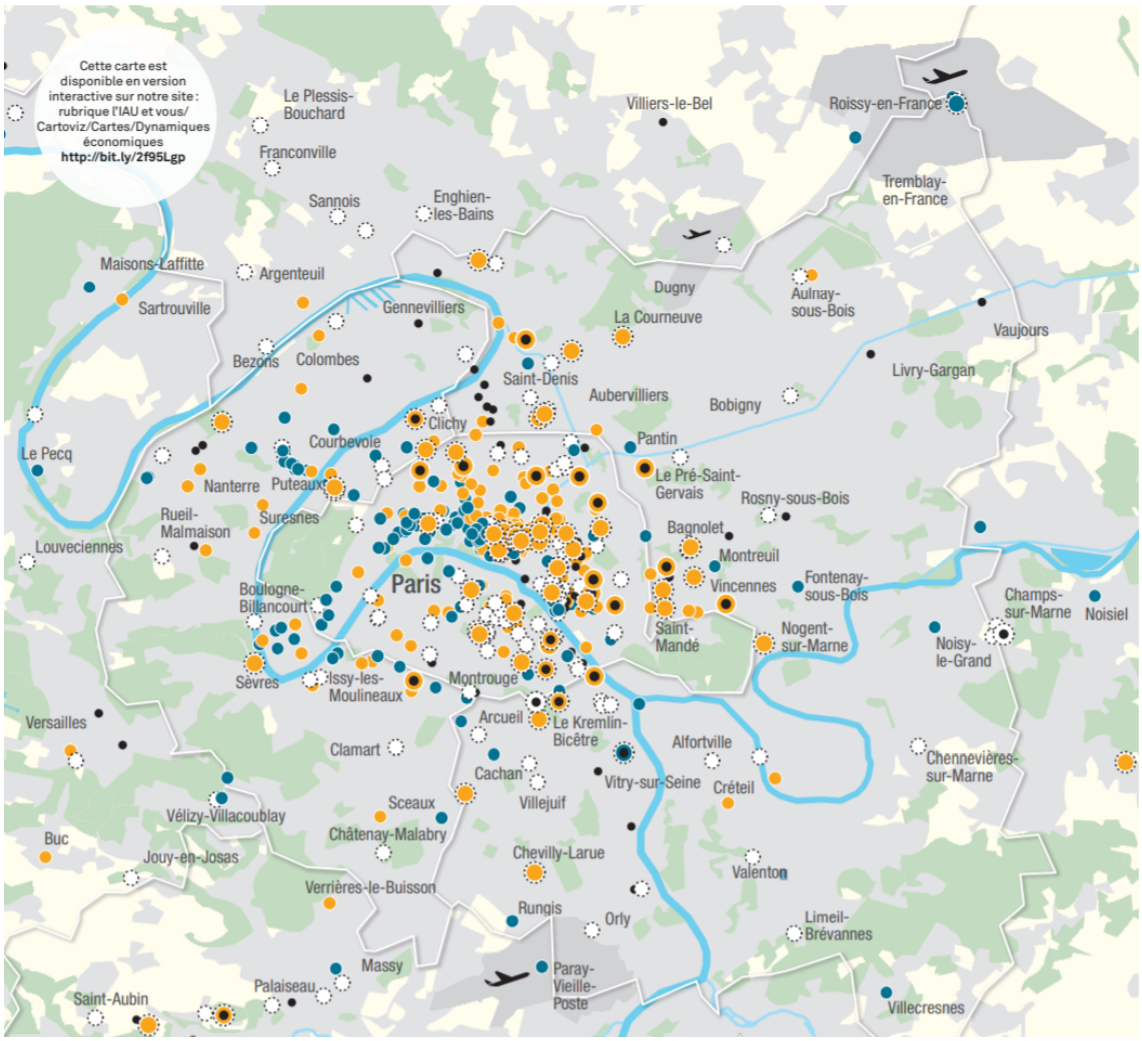
B. Des infrastructures de transports qui placent stratégiquement le Raincy sur la carte de l'Ile-de-France

Le Raincy est parfaitement desservi en transports en commun. Le RER E et la gare du Raincy-Villemomble Montfermeil, avec ses 8 millions de voyageurs, place la ville à moins de 20 mins du centre de Paris et dès décembre 2022 à moins de 30 mins du centre des affaires Paris-La Défense.
Le tramway T4 vient compléter l'offre de transports efficacement pour relier le territoire à RER B et à la future ligne 16 du Grand Paris Express à partir de 2024.

Ces différents accès renforcent l'attractivité d'un tiers lieu au Raincy.

Paradoxalement, l'installation d'un tiers lieu c'est aussi l'opportunité de favoriser er permettre le télétravail dans de bonnes conditions lors des épisodes de grèves. C'est aussi, hors périodes de perturbations exceptionnelles, un formidable levier de réduction des déplacements pendulaires et de désengorgement des transports communs comme individuels.

Les 620 tiers-lieux franciliens et 41 séquanodyonisiens



Fonctions des tiers lieux

- Bureau mutualisé avec ou sans espace de coworking : *bureau partagé équipé de services, comme les télécentres et les centres d'affaires.*
- Espace de coworking : *espace de travail partagé porté par une communauté d'utilisateurs indépendants, microentrepreneurs, start up, qui y travaillent de façon collaborative.*
- Fab lab : *atelier de fabrication numérique, hackerspace, makerspace, prototypage, impression 3D, etc.*
- Lieu d'accompagnement : *structure d'accompagnement et d'hébergement des entreprises (couveuse, incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises, accélérateur, etc.).*

espace urbanisé — espace vert et boisé — espace agricole

C. La structure de l'emploi raincéen

Bien qu'un tiers-lieu puisse profiter aux populations au-delà des frontières locales du Raincy, son installation répondrait à une évolution de la structure de l'emploi local avec un développement de l'emploi non-salarié, qui représente 15,5% des actifs de la ville. On compte dans cette population 476 travailleurs indépendants (soit 7,16 % des actifs raincéens).

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2015 au Raincy		
Ensemble	**6648**	**100%**
Salariés	**5615**	**84,46%**
CDI et Titulaires de la fonction publique	4918	73,98%
Contrats à durée déterminée	438	6,59%
Intérim	72	1,08%
Emplois aidés	13	0,20%
Apprentissage - Stage	174	2,62%
Non-Salariés	**1032**	**15,52%**
Indépendants	476	7,16%
Employeurs	541	8,14%
Aides familiaux	16	0,24%

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Ces chiffres sont surtout à mettre en regard aux moyennes départementales où l'emploi non-salarié ne représente que 8,9 % de l'emploi avec seulement 5,2% de travailleurs indépendants. En matière de dynamique, en 2016, 141 entreprises individuelles étaient créées.

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises						
	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Ensemble	192	201	188	196	219	236
Entreprises individuelles	122	105	112	105	121	141
Champ : activités marchandes hors agriculture.						
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2017.						

IV. Dispositifs d'aide et de financement publics et privés de la création de tiers lieux

A. Aides spécifiques à la création de tiers lieux au niveau régional

La Région Ile-de-France s'est fixé comme objectif de créé pour 2021 un réseau de 1000 tiers lieux, notamment dans les zones sous-dotées.

Pour atteindre cet objectif, la région a lancé en 2018 un appel à projets « Aide à la création de tiers-lieux », dont la phase de candidature s'est malheureusement achevée en aout 2018.

La Région a dédié pour cet appel à projet un budget total de l'ordre de 1,6 millions d'euros. Pour les projets lauréats, la Région participera en moyenne à hauteur de 40% des dépenses d'investissement consacrées aux dépenses d'aménagement et d'équipement.

La création d'un tiers lieu au Raincy pourrait être soutenu par la Région Ile-de-France dans le cadre d'une éventuelle seconde édition.

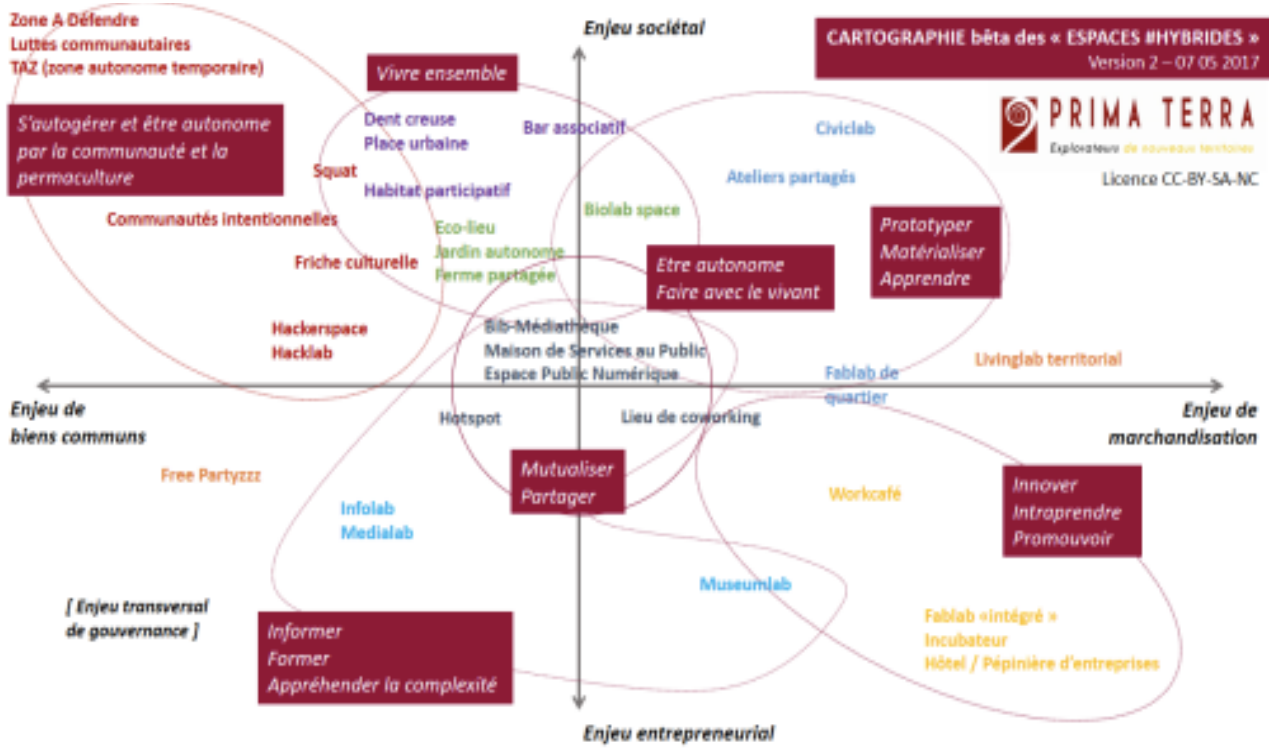
B. Aides spécifiques à la création de tiers lieux au niveau national

En septembre 2018, à l'occasion de la remise du rapport Patrick Levy-Waitz, président de la fondation Travailler autrement, sur le développement du coworking en France, le Gouvernement a annoncé un plan de 110 millions d'euros sur trois ans pour renforcer et créer des tiers-lieux.

Ce programme national de développement des tiers-lieux prendra la forme d'un fonds d'amorçage de 20 millions d'euros par an, pour permettre aux porteurs de projets de trouver le bon modèle économique. S'y ajouteront un fonds de dotation et un fonds d'investissement dans les sociétés qui portent les tiers-lieux à hauteur de 50 millions d'euros.

V. Un tiers lieu peut en cacher un autre…

Le scope général des tiers-lieux est très large et s'enrichit constamment de nouveaux concepts comme le montre ce schéma



A. Les tiers lieux en chiffre

1800
Tiers Lieux en France

54% en métropole

19% Métropole du grand Paris

24% plutot Fablab

76% plutot Coworking

B. Les tiers lieux et enjeux

Les travaux ont été axés sur les 4 enjeux majeurs identifiés ci-dessous

Enjeux sociétaux ***vivre ensemble,*** Maison de service au public communauté intergénérationnelle, Bar associatif	Enjeux de biens communs ***informer, partager*** médiathèque, espace numérique, infolab, Medialab, muséum biolab, Eco lieu, friche culturelle
Enjeux d'entreprenariat ***Créer, mutualiser*** Coworking, incubateur, accélérateur	Enjeux marchandisation ***développer, dynamiser*** work-café, fab lab, living-lab, Pépinière d'entreprise

L'objectif du travail est alors de qualifier l'intérêt par type de tiers pour Le Raincy

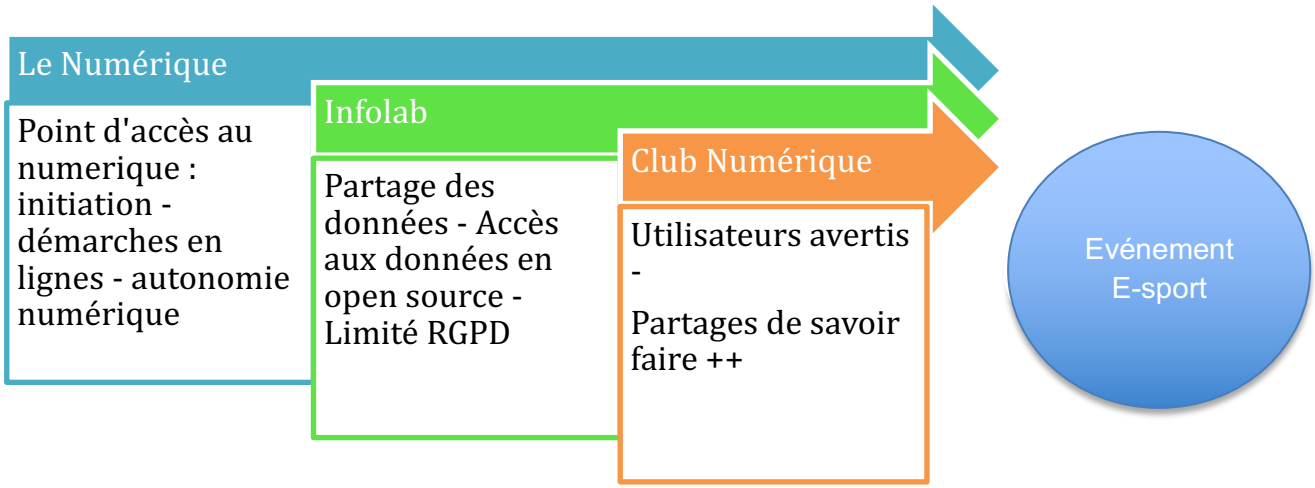
La matrice ci-dessous représente les évaluations réalisées

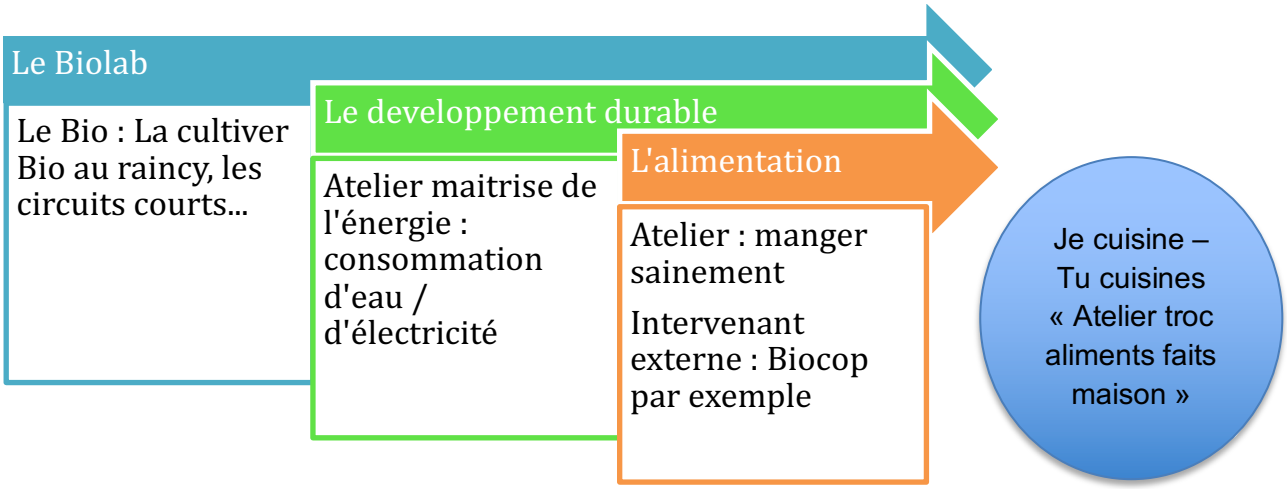
1. Résumé des recherches par domaine

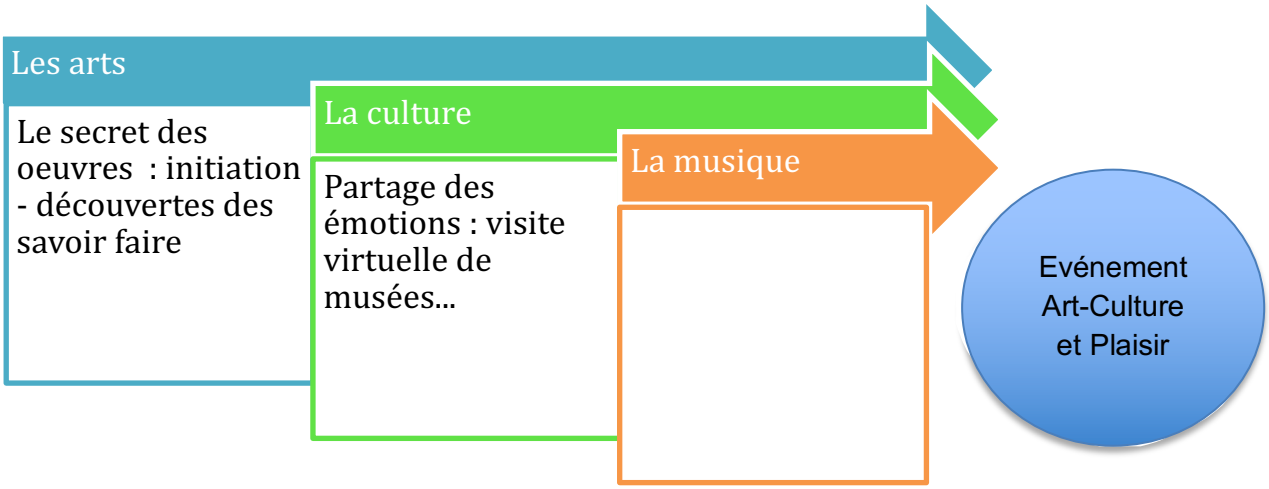
Domaine	Intérêt	Déjà au Raincy	Adéquation
Médiathèque	+++	Existence de la Médiathèque	Concurrent de la médiathèque (laquelle pourrait puiser des orientations) ou à associer sous la forme d'un réseau de tiers lieux au Raincy (Wikipédia ->) connecter entre elles les bibliothèques du réseau grâce à l'implantation d'un dispositif de télé présence et d'immersion favorisant les interactions entre les usagers. **Autre idée : tiers lieu nomade, à l'image des bibliobus**
Espace numérique	+++++	Pas à notre connaissance	En complément de ce que la médiathèque n'apporte pas. Opportunité de "typer" la différence en mettant en avant les matières manquantes : le numérique, la techno, les lab Renforcer l'aspect "former" de "in-former", avec le "partager" via assistance à la découverte Ajouter aspects ludiques + jeux (numériques donc) Nécessite mise en place système IT + login/admin + help Desk (cf. équivalent mis en place dans les écoles) Peut-être à relier avec les écoles, ou au contraire pour proposer une alternative ou complément aussi pour le télétravail

Infolab	+++++	Non	Essentiel pour éduquer sur les données, l'usage, le recul, etc… Favoriser son appropriation, se familiariser avec ses notions, sources, traitement, etc… Permet aussi de mieux comprendre les enjeux sur la "protection privée", RGPD, etc...
Medialab	+++++	club?	Espace combinant les technologies numériques, audiovisuelles; un bon moyen de passer via des passions au numérique; bon moyen d'échanger, partager; une autre façon d'utiliser ou d'enrichir l'espace numérique et bon moyen de combiner les ressources de la médiathèque et de l'infolab -> LE MEDIALAB AU COEUR de l'espace numérique/info/média d'un tiers-lieu
Museum	+++++		A relier aux initiatives culturelles (plastiques) Intérêt à tester vs musée de Paris (-> cf. initiatives de musée virtuels de micro-folies de LaVillette) à combiner avec le nouvel espace culturel en construction -> moyen d'associer l'espace culturel au réseau des tiers lieux, incluant également la médiathèque
Biolab	+++	Pas à notre connaissance	Tendance bio, redécouverte des notions très intéressant mais + difficile à mettre en place (ressources humaines spécialisés, moyens techniques dont certains à risques)
Ecolieu	+	?	Semble + dédié à des espaces urbains/ruraux qu'à des lieux physique (bâtiments/locaux) peut-être considérer la notion de jardins associés aux tiers lieux pour des activités de ce type
Friche culturelle	?	?	Encore + impliquant qu'Ecolieu, mais surtout déjà existant à proximité -> Noisy-le-Sec
Fablab	+++++	Pas à notre connaissance hormis en établissement scolaire	Accompagnement de projets spécifiques pour « Start-Up ». Apprendre, partager, créer, former et se former aux pratiques numériques innovantes… Les machines, les outils, consommables, sont mis à disposition. Comme pour les Biolab ; difficile à mettre en place (ressources humaines spécialisées, moyens techniques dont certains à risques)
Repair Café	++	Non	Tiers lieu éphémère ; Le but est de redonner vie aux objets. Fonction environnementale, génère du lien social dans un lieu convivial intergénérationnel. Peut être organisé plusieurs fois par an dans le cadre d'animations municipales.

Cette analyse fait ressortir des chaînes de thématique, ainsi par exemple :





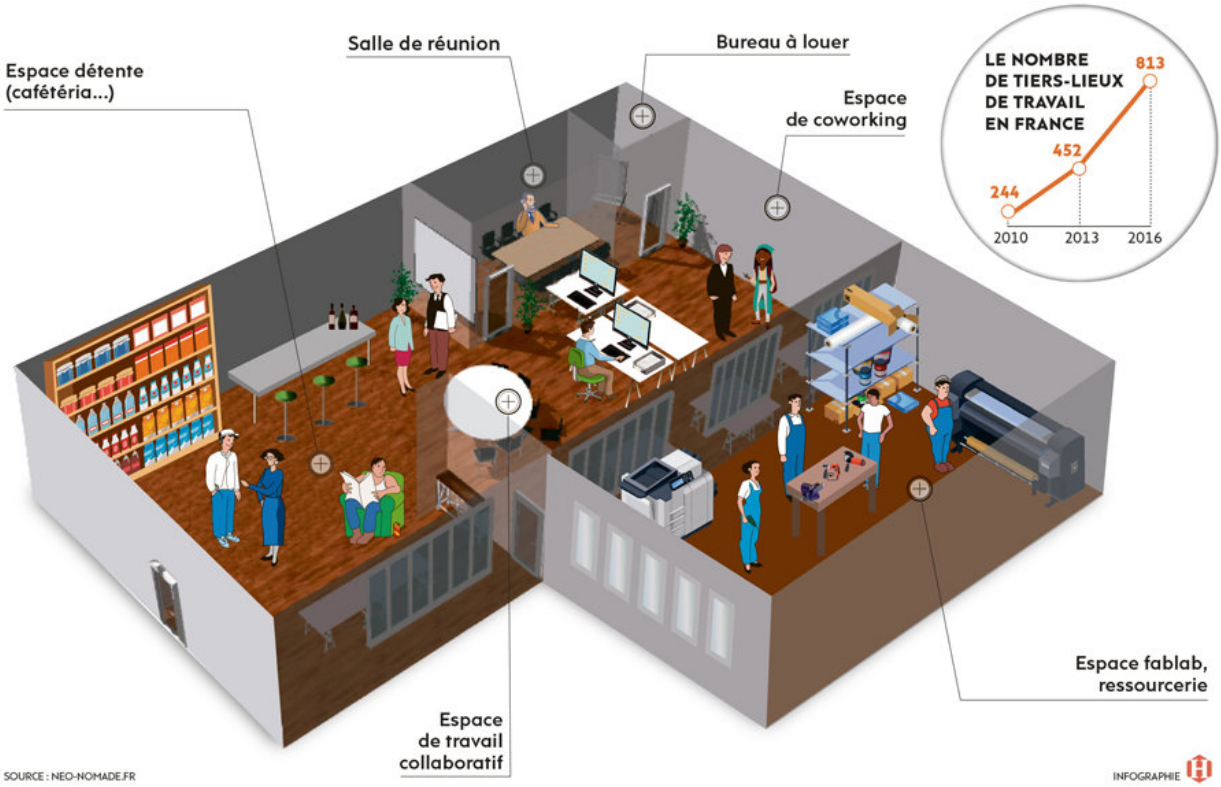


2. Un tiers lieu pour une activité ou des activités

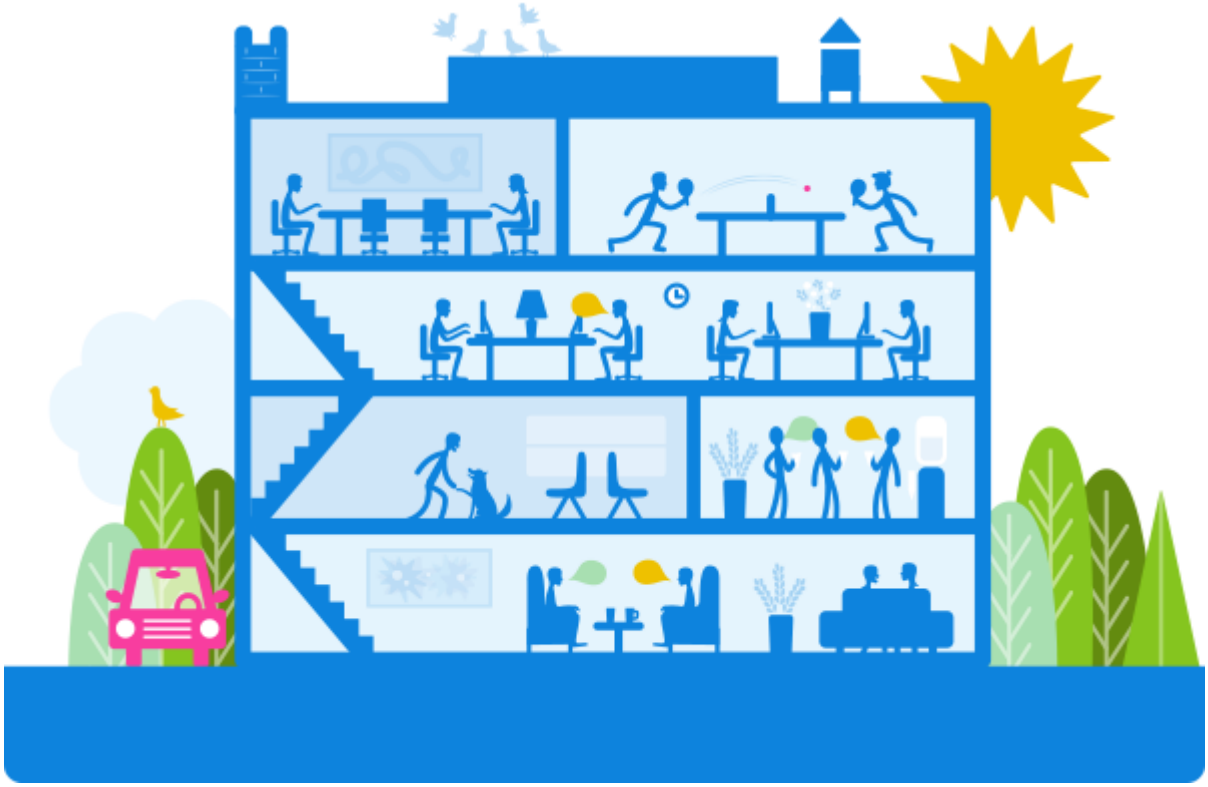
- Une utilisation du lieu sur une activité unique : Fablab A DEVELOPPER UN PEU
- Une utilisation du lieu avec de multiples activités avec une base d'activité Coworkin

Toujours un espace de convivialité pour le partage entre les intervenants :

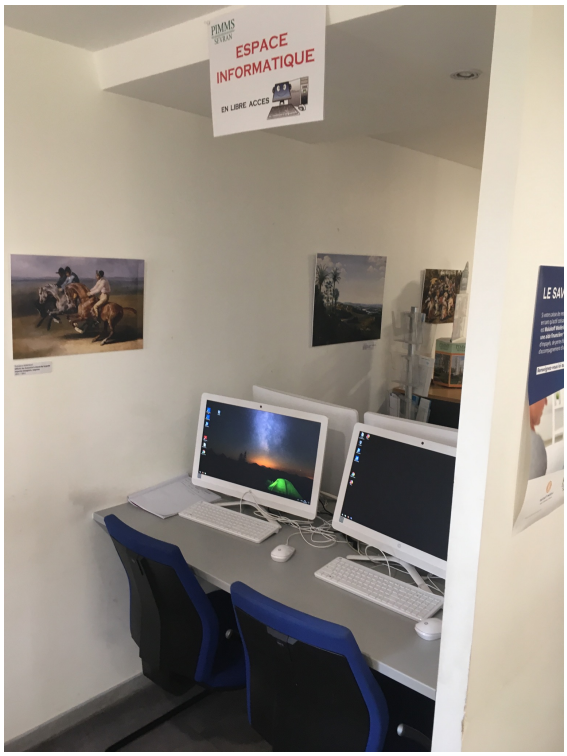
3 exemples d'implantations sur 1 ou plusieurs niveaux



Sur plusieurs niveaux :



Un exemple d'espace de découverte Numérique :



3. Quel niveau de tiers lieu pour quelle mobilisation de ressources

Niveau 0 : Un espace ouvert avec animation sur réservation	Niveau 1 : Une activité principale de coworking et des activités coordonnées complémentaires	Niveau 2 : Une activité unique - technique
•Investissement initial très réduit •Une présence simple aux heures d'ouvertures •Un espace très réduit	•Investissement necessaire raisonable •Une présence d'accueil et d'accompagnement sur des taches simples •Un espace de taille modéré évolutif en cas de succès	•Investissement initial important •une espace plus grand •un accompagnement plus pointu sur des taches à technicités

4. Le tiers lieu avec son réseau de satellites

Le tiers lieu s'inscrit dans un tissu relationnel avec d'autres « organismes » qui interagissent entre eux via le Tiers Lieux :

<u>Les écoles :</u>

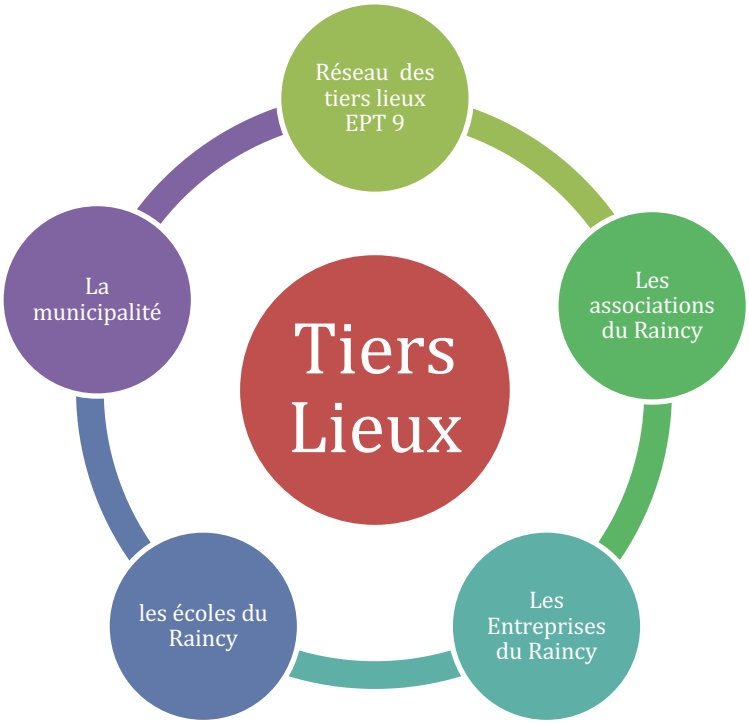
- Visite d'une classe au Tiers Lieu pour participer à un atelier
- Animation par un collégien – étudiant d'un atelier au Tiers Lieu

<u>Les associations :</u>

- Utilisation des espaces partagés
- Animation d'un atelier thématique découverte

<u>Les tiers lieux de l'EPT 9 :</u>

- Echanges des bonnes pratiques
- Animations coordonnées pour générer des événements plus important



5. Une obligation d'animation et d'organisation professionnelle

- Création d'une association support du tiers lieu
- Un bureau avec au moins un membre représentant la collectivité
- Un animateur salarié référent
- Des contrats aidés (services civiques…)
- Des bénévoles
- Un règlement intérieur
- Une adhésion à l'association pour animer un atelier

VI. Le Modèle Economique des Tiers Lieux

Le modèle économique recherché doit nécessairement s'adapter à la spécificité des tiers-lieux, leur ADN, et être en adéquation avec leurs caractéristiques énoncées ci-dessus pour être viable et permettre la pérennité du tiers lieu dans le temps.
Le principal défi est de trouver le juste équilibre entre :
- un modèle économique dit classique recherchant une rentabilité (tel que l'on a l'habitude de le voir pour toute entreprise commerciale) ou du moins capable de dégager des ressources (cas des entités associatives)
- et les valeurs et ambitions assez innovatrices portées par les tiers lieux, assimilables à des hubs (lieux de passage et de connections) interagissant avec un grand nombre d'acteurs dans une dimension collaboratrice, largement ouverts au public.

En d'autres termes,
- le tiers lieux est polymorphe car il peut prendre des formes variées en fonction des besoins des communautés d'usagers et des objectifs qui lui sont assignés,
-Le tiers lieux est modulaire, composé d'un ensemble de modules ; fablabs, espaces de coworking, ateliers numériques, formations, ateliers culturels, activités sociales, lieux de services (conciergeries populaires,), évènementiel ……

=> Le modèle économique devra être polymorphe et modulaire

Ceci posé, avant de proposer un modèle économique customisé au projet de tiers lieux du Raincy, analysons dans un premier temps, les modèles économiques types constatés pour les tiers lieux existants afin d'établir un diagnostic avec :

- Mise en évidence des facteurs de succès et de pérennité
- Mais également des accueils à éviter

A. Principaux critères déterminant le modèle économique

Parler de modèle économique des tiers lieux suppose d'appréhender leur « valeur économique « générée par la communauté des utilisateurs au titre des activités qu'ils réalisent, en plus des retombées économiques générées pour la ville, les commerçants, les habitants…

1. Prérequis : L'ancrage territorial ciblé

Chaque tiers lieu fonde son offre de service, son projet sur les besoins et les aspirations du territoire dans lequel il s'inscrit.
Ainsi la taille des lieux est déterminée par le territoire de référence, son dynamisme, ses caractéristiques, ses forces et faiblesses et par l'impact socio-économique attendu.
Aux trois modèles types de tiers lieux sont associées, de manière statistique, une taille de référence et une estimation moyenne de chiffre d'affaires (CA)

- Petits tiers lieux avec un rôle de proximité de moins de 100 m2 nécessitant par expérience un montant annuel de ressources de l'ordre de 30 000 € à 50 000 €
- Tiers lieux de tailles moyennes de 300 à 500 m2 avec un besoin de CA de 100 000 € à 400 000€

- Tiers lieux de grandes tailles, (pour information car présents uniquement dans les grandes agglomérations) de plus de 1 500m2 avec un CA de 400 000€ à 1 000 000€

Les fourchettes sont larges et ne reflètent que des moyennes, mais cela donne toutefois une bonne indication de cadrage financier global

Le tiers lieux peut être une source de profit pour un investisseur ou bien, peut être porté par une communauté qui souhaite le mettre à disposition d'usagers , du public sans volonté de retour d'investissement ,c'est à dire sans escompter un revenu .

Plusieurs modèles existent mais l'on est amené à faire le constat suivant : plus on s'éloigne des grandes métropoles pour se diriger vers de plus petits territoires, plus les tiers lieux économiquement rentables ; portés par des investisseurs privés se font rares, et plus l'engagement des acteurs publics (à l'échelle communale, régionale ,…) pour les accompagner devient donc nécessaire .

Le constat global de la santé économique des tiers lieux en 2017 :

- 40% des tiers lieux seraient profitables
- 35% atteindraient le point mort (équilibre entre dépenses et recettes
- 25% seraient déficitaires

Au-delà de ces chiffres macro-économiques recouvrant inévitablement de fortes disparités ; ces données peuvent alerter sur certaines fragilités économiques de certains modèles économiques de tiers lieux.

➢ *Recommandations : il convient de bien appréhender ces points de vigilance pour mieux les anticiper et se donner ainsi toutes les chances de succès et de pérennité*

2. Fragilités économiques structurelles des tiers lieux

Le diagnostic est relativement simple et porte sur trois facteurs :

a) Le poids de l'immobilier : première source de fragilité structurelle

L'immobilier est le premier poste d'investissement des tiers lieux. Il représente 40% en moyenne de la totalité des dépenses des tiers lieux et peut atteindre jusqu' à 60% pour les petits espaces.
Au cout direct du foncier s'ajoute l'aménagement de l'espace, point non négligeable pour l'accueil du public avec un mobilier, agencement et équipement informatique attractifs afin d'offrir un certain confort de travail et de convivialité, facteurs clés du concept tiers lieux.

➢ *Recommandation : La capacité des tiers lieux à absorber les investissements immobiliers doit être analysée et des solutions adaptées sont à pré- définir en amont du projet*

b) Le second poste de charge est le cout de l'animation

C'est à dire de l'ensemble des compétences qu'il faut trouver pour permettre d'assurer le bon fonctionnement quotidien d'un espace de travail. Concrètement il s'agit d'un mix de :

- Gestion technique,

- De support informatique (assurer l'accès à internet, interphone, accès aux imprimantes,)
- D'aptitudes managériales, d'accueil, de motivations des occupants
- De gestion locatives (commercialisation, signatures des baux et des contrats de prestations de services)
- Mise en place de services et d'équipements mutualisés
- Capacité d'organisation des évènements et surtout de gestion du planning des locaux en fonction des différentes activités du tiers lieux

➢ *Recommandation : Une animation de qualité est un facteur clé de réussite d'un tiers lieu, et demande un fort professionnalisme. Le cout qui en résulte ne doit pas être sous-estimé*

c) La difficulté à trouver des sources de revenus stables et suffisantes

La principale source de revenus constatée dans la majorité des cas est la location d'espaces et le coworking.
Ces ressources principales dépendent du taux de remplissage et donc du taux de fréquentation qui peuvent connaitre d'assez fortes fluctuations, générant un aléa non négligeable dans la prévision des ressources.

➢ *Recommandation : Intégrer un taux de fréquentation prudent surtout en phase de démarrage, de l'ordre de 50%*

La forme et l'intensité de ces trois fragilités économiques varient en fonction du statut juridique choisi pour le Tiers Lieux :

3. Statuts juridiques des tiers lieux

- Le modèle investisseur- exploitant, basé principalement sur la capacité du projet à lever des fonds d'origine privée et ce, à partir de SCI ou de foncières. En pratique ce modèle est très peu répandu car essentiellement capitalistique
- Le modèle exploitant non-propriétaire, le plus courant, avec deux logiques :
  - Une logique entrepreneuriale avec pour but d'assurer une rémunération après prise en charge du loyer
  - Une logique communautaire (projet porté par le bénévolat ; l'altruisme.) très souvent au travers d'une structure associative
- Les tiers lieux publics crées par la ou les collectivités, soit gérés en régie par la collectivité mais la plus part du temps la gestion est confiée à un animateur expérimenté.

➢ *Recommandation : le choix de la structure est déterminant, et nécessite une étude spécifique partagée avec les associations et la municipalité afin de déterminer précisément le modèle optimisé à mettre en place au Raincy .*

Sans préjuger des conclusions de cette étude et à titre d'exemple simplement pour illustrer les enjeux économiques, un pré- cadrage budgétaire a été grossièrement réalisé.

B. Tentative de cadrage budgétaire d'un tiers-lieu au Raincy

1. Principales hypothèses économiques envisagées

Résultant de la présente étude

a) ETAPE 1 : exercice théorique (en partant d'une feuille blanche)

1) **La superficie du local** pourrait intégrer :
   - Un espace de coworking composé de 5 postes de travail nécessitant 35 m2
   - Une salle annexe à l'espace de coworking avec cloisons mobiles de 30 m2 utilisable soit en espace complémentaire de coworking soit en salle de réunion suivant les besoins et les moments
   - Une autre salle de réunion de 30 à 40 m2 permettant d'accueillir également des manifestations évènementielles
   - Un espace détente /bar/salon de l'ordre de 25 à 30 m2 incluant une kitchenette
   - Un espace dédié à l'atelier numérique de 10m2 minimum

   Soit une superficie totale de 130 à 150m2 générant, sur la base d'un cout de 200€ /m2, **un loyer annuel de l'ordre de 26 à 30 K€**

   Idéalement situé dans un périmètre de 150m à 300m de la gare pour drainer du coworking des communes limitrophes et assurer un taux de fréquentation plus élevé.
   L'attractivité intrinsèque du Raincy sur la population des communes limitrophes doit être exploitée.

2) **La décoration attractive du local**, tel que

   Le mobilier de bureau, l'agencement du bar (fauteuils, canapé, tables basses ,machine à café); ainsi que l'équipement informatique dédié à l'atelier numérique pour les formations (imprimantes, connexion internet avec la fibre, voire grand écran,)

   Soit un investissement estimé à 50 K € amortissable sur 5 ans pour faire simple, **générant une charge annuelle moyenne de 10K€**

3) **Les dépenses d'animation** d'un ETP qualifié sur la base d'un salaire brut mensuel de 2k€ soit un cout annuel de 36K€ (charges sociales incluses) auquel s'ajouteraient 2 contrats aidés pour assurer l'ouverture du Tiers Lieux sur une large plage horaire **soit un total minimal de 40K€ par an**

4) **Autres dépenses d'exploitation** (énergie, maintenance, communication, nettoyage, consommables) **Estimation annuelle d environ 10K€**

Face à ces dépenses relativement aisées à circonscrire, et évaluées à simple titre d'exemple, il convient d'estimer les recettes susceptibles d'être générées par le tiers lieux ainsi configuré.

L'exercice bien que très approximatif peut être le suivant :
Comme vu précédemment, les principales ressources des tiers lieux proviennent essentiellement :

1) **Du coworking**.

Sur la base retenue d'une dizaine de postes mis à disposition, 3 postes pourraient arbitrairement être réservés à la location horaire au cout horaire de 5€ (tarif pratiqué en moyenne sur Paris.)A raison de 8 heures par jour sur 220 jours en moyenne, le revenu annuel théorique peut être estimé à 27 K€ /an .Montant qu il faut minorer d'un taux de fréquentation moyenne, retenu prudemment à 50% soit une recette annuelle d'environ 14K€.
A cela s'ajoutent les revenus estimés des 7 postes de coworking qui pourraient être loués pour un forfait mensuel de 160€ (tarif pratiqué) sur la base de 11mois d'activité 7x160x11x50%=6K€ annuels
Estimation des recettes de coworking annuelles des 10 postes de l'ordre :20 K€

2) **Location de salles de réunions**

On peut supposer que les 2 salles de réunion puissent être régulièrement mises à la disposition d'associations (le soir ou le weekend pour l'une d'elle, la 2eme salle, exclusivement réservée à cette fin , est totalement disponible) .Cependant il est aussi raisonnable de penser que cette mise à disposition sera gratuite comme c'est le cas actuellement .Par conséquent les recettes proviendront plutôt principalement des locations à une clientèle privée pour l'événementiel (exemple anniversaires le soir ou anniversaires d'enfants le mercredi ;réunion professionnelle …)
il a été retenu prudemment 10K€ (soit 10 locations par mois sur 10 mois à 100 €)

3) **Les subventions**

C'est un poste de recettes non négligeable des tiers lieux et doit être le résultat d'une mobilisation constante du responsable du projet, pour obtenir des aides du grand Est parisien ;de la région ; de l Etat, via des appels à projets comme explicité précédemment .**Estimation arbitraire :7K€**

4) **Le partenariat avec des entreprises régionales.**

Des liens privilégiés peuvent être crées avec des entreprises régionales, des commerçants, les établissements bancaires…
générant des aides très prudemment retenues pour 3K€

Charges annuelles	K€	Recettes	K€
LOYER	30	COWORKING	20
MOBILIER /EQUIPEMENT	10	LOCATION D'ESPACE	10
PERSONNEL/ANIMATION	40	SUBVENTIONS	7
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	10	PARTENARIATS	3
TOTAL	**90**	**TOTAL**	**40**

Le tableau ci-dessus synthétise très grossièrement et schématiquement, un tout premier cadrage des enjeux financiers, chaque chiffre ne donnant qu'un ordre de grandeur et devant s'appréhender dans une fourchette de valeurs.

A ce stade préliminaire (étape 1 , exercice théorique en ne partant de rien) , avec des hypothèses rappelons le, volontairement très prudentes voire quelque peu pessimistes, l'équilibre entre les recettes et les dépenses reste à trouver, comme dans la plupart des cas de création de tiers lieux.

Ce premier constat (qui n'intègre pas la réalité locale) n'a d'intérêt que s'il incite la recherche de mesures complémentaires pour assurer la pérennité du projet

2. Recherche de l'équilibre budgétaire et principales mesures envisagées

a) ETAPE 2 : Ancrage de la création du tiers lieu dans la réalité économique de son territoire

Afin de rendre le modèle économique plus serein et donc lui assurer une pérennité dans le temps, il convient de prendre en compte le contexte local , les infrastructures existantes.

Les recommandations couramment pratiquées sont les suivantes :

1) Neutraliser le poids de l'immobilier : le cout des locaux est dans une grande majorité des cas, supporté par la mairie avec la mise à disposition gratuite de bâtiments appartenant à la ville . Le parc immobilier de notre ville est conséquent. Cette prise en charge peut résulter d'arbitrage entre les différents locaux appartenant à la commune et peut ainsi conduire à revaloriser des bâtiments et à dynamiser l'activité d'un quartier.
   Une mesure intermédiaire consiste à variabiliser dans le temps, le loyer en fonction du chiffre d'affaires réalisé.
2) Réduire le cout de l'agencement des locaux ; du mobilier et du matériel de bureaux, qui sont achetés et mis à disposition par la ville
3) Alléger les taxes foncières

Ces premières mesures, très couramment utilisées lors de la création des tiers lieux, effaçant principalement les couts immobiliers, permettent de tendre vers l'équilibre budgétaire. Les ressources opérationnelles ainsi couvrent quasiment les dépenses d'animations et les charges courantes d'exploitation.
Ce serait le cas dans l'exemple retenu ;

Charges annuelles	K€	**Recettes**	K€
LOYER	0	COWORKING	20
MOBILIER /EQUIPEMENT	0	LOCATION D'ESPACE	10
PERSONNEL/ANIMATION	40	SUBVENTIONS	7
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	10	PARTENARIATS	3
TOTAL	**50**	**TOTAL**	**40**

Le solde de 10K€ peut être en effet considéré comme « acceptable « à l'échelle d'une commune telle que le Raincy et ce, aux regards des objectifs assignés à un tiers lieux qui sont avant tout de :

- *Créer à terme de la valeur d'usage et de l'emploi direct et indirect dans la ville (générant des retombées économiques pour la ville)*
- *Soutenir, attirer des apporteurs de projets locaux cherchant un lieu pour se développer*

<u>De plus</u> des solutions sont possibles, dès la conception du projet de création du tiers lieu, pour parvenir à un total équilibre, voire bénéficier d'un résultat d'exploitation positif.

On peut très bien envisager par exemple que les dépenses d'animation, volontairement confortablement dimensionnées –car gage de qualité pour un facteur clé de réussite – soient mutualisées au sein d'un complexe ou d'un bâtiment proposant d'autres activités communales aux habitants de la ville.
Cette mutualisation et donc le partage/l'optimisation des couts en résultant, est d'autant plus aisé à réaliser que le tiers lieu est multiforme recoupant plusieurs fonctionnalités. Il s'intègre donc par nature, en toute logique, au sein d'un complexe culturel ou sportif.

Cette mutualisation des ressources d'animation présente un double avantage :

- L'expérience et le haut niveau de professionnalisme du tiers lieu bénéficiera ainsi à l'ensemble du centre.
- La complémentarité d'activités offert par le tiers lieu, ajoutant une dimension, renforcera l'attractivité et le dynamisme de l'ensemble.

Cette réflexion en amont doit être le résultat un arbitrage optimisé dans l'affectation des activités et des bâtiments communaux existants ou en reconstruction.

Citons par exemple, le cas du nouveau centre culturel du boulevard du Midi idéalement situé (non loin de la gare pour attirer aussi des coworkers des communes voisines),avec un parking ,les salles de réunion, l'espace détente avec cafétéria ,kitchenette pourraient être mises en commun et partagées avec les associations et le conservatoire de musique . En marginal il suffirait d'octroyer la seule superficie dédiée à l'activité coworking soit une soixante de m2 .

Ainsi l'économie d'échelle sur le poste animation (tout en assurant une grande qualité de prestation au public) et la neutralisation du poids de l'immobilier, rendent un tiers lieux au Raincy STRUCTURELLEMENT viable et serein d'un point de vue économique avec des enjeux financiers d'exploitation très raisonnables et équilibrés.

Pour mémoire dans l'exemple développé, une fois finalisée donc, l'exploitation serait équilibrée voire légèrement excédentaire

Charges annuelles	K€	Recettes	K€
LOYER	0	COWORKING	20
MOBILIER /EQUIPEMENT	0	LOCATION D'ESPACE	10
ANIMATION (**partage à hauteur de 50%par exemple)40➔**	20	SUBVENTIONS	7
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	10	PARTENARIATS	3
TOTAL	**30**	**TOTAL**	**40**

VII. Notre proposition pour Le Raincy

2 solutions très différentes sont proposées

Solution 1 : Un lieu aménagé et modulable permettant un accueil régulier en coworking sur les horaires de bureau complété par des thématiques d'atelier variés

Principe d'un lieu avec le partage de l'espace et du temps

- Un mercredi accès sur les animations intergénérationnelle :
  - Atelier sous tien scolaire
  - Atelier le savoir- faire des anciens
  - Vis ma vie d'il y a 50 ans
- Les soirées à thèmes selon les intervenants
- Le samedi matin en atelier découverte maitrise informatique
- Le samedi après-midi : développement durable - alimentation
- Le dimanche art et culture

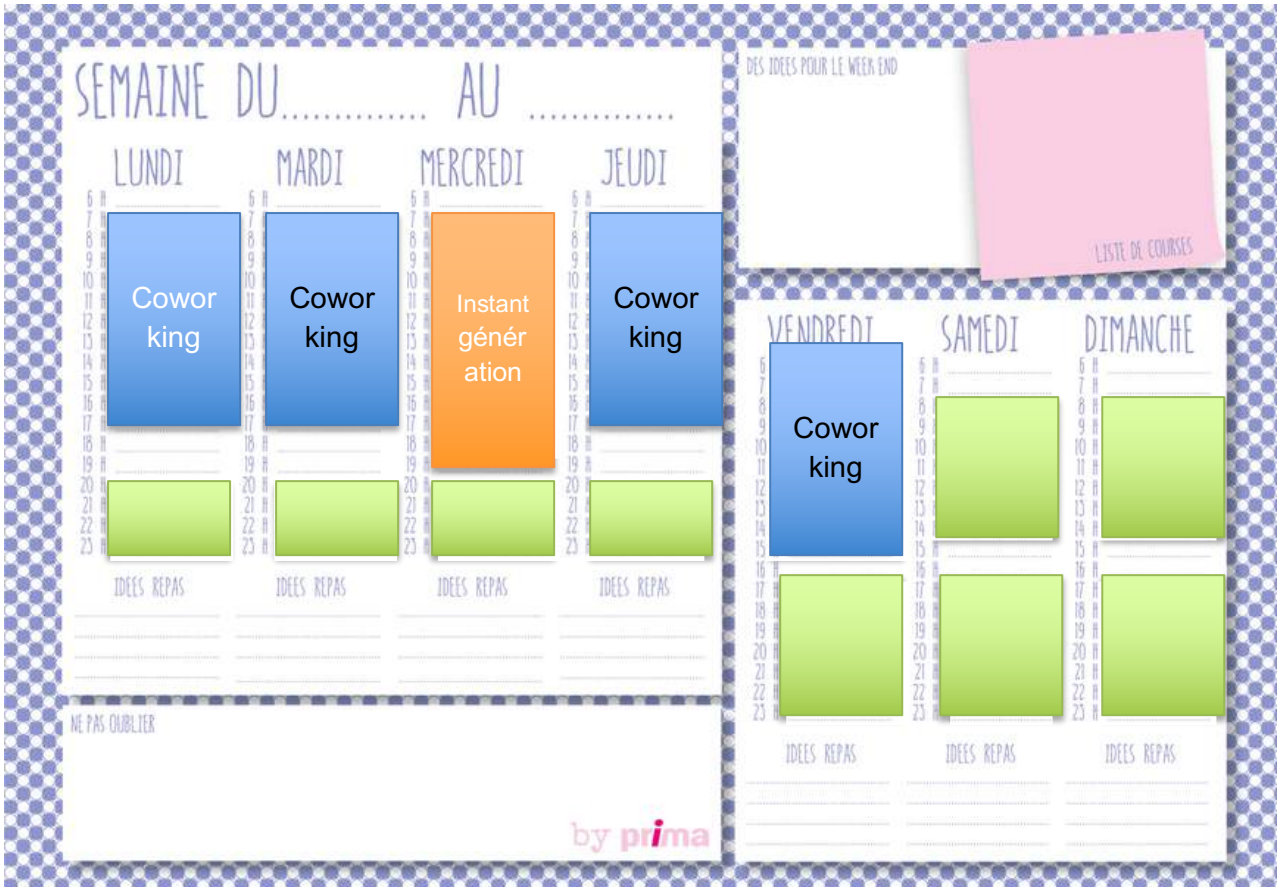
A travers cet exemple de calendrier, plusieurs facteurs de succès sont évidents :

- L'animation du lieu
- La communication multicanales
- La reconnaissance du lieu dans son réseau de satellites

L'espace est principalement équipé sur un modèle de bureautique :

- Imprimantes
- Ecrans
- Fibre pour réseau Wifi performant
- Salles modulables

Exemple de calendrier d'utilisation de l'espace



Solution 2 : Un Fablab biomédical-biosciences pour une vrai spécialisation pour Le Raincy en liaison avec la capacité de développement économique autour du maintien d'autonomie, du maintien et de l'augmentation des capacités physiques..

Principe d'un lieu à forte spécialisation technique

L'idée est d'associé des ateliers d'initiation, de partage de savoir faire et de spécialisation

Principe d'un lieu avec le partage du temps

- Des périodes sur la recherche pour des projets
- Des périodes d'utilisation ouvertes accompagnées des équipements
- Des ateliers « découverte technologique » (avec les écoles…)

L'espace est principalement équipé sur un modèle technique :

- Impression 3 D
- Imprimantes – Ecrans
- Fibre pour réseau Wifi performant
- Salles modulables

CONCLUSION

- Rappel tendance de fond : le développement croissant des tiers lieux en phase avec l'évolution sociétale du monde du travail et des outils numériques
- Le quadruple enjeu pour la ville du Raincy
- Les propositions présentées tant au niveau des activités que du modèle économique de ce que pourrait être un tiers lieu au Raincy valident globalement l'intérêt et la faisabilité d'un tel projet

- Une fois le concept validé et pré-cadré par le conseil municipal, une étude plus approfondie sous un mode projet, avec une mise en œuvre pourrait être initiée et faire l'objet pour partie d'une prochaine saisine en étroite collaboration avec les élus.
- Dans un second temps, la mise en place d'un fablab biomédical orienté sur la Silver Economy pourrait être étudiée