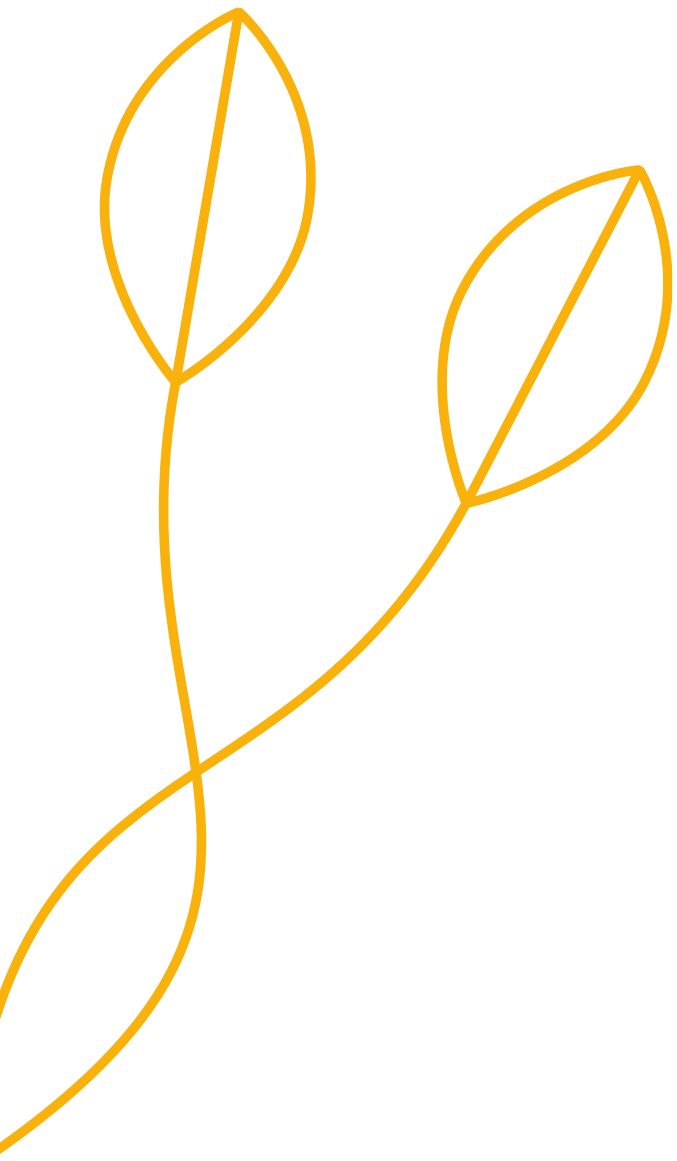




Références et équipe



Présentation de l'équipe mobilisée

Des spécialistes des tiers-lieux et des territoires

Un cabinet spécialiste des tiers-lieux et des territoires

Nouvelles Marges est spécialiste des tiers-lieux et des territoires. Nous avons ainsi accompagné le montage, la mise en place et l'investissement d'une trentaine de Tiers-Lieux en France.

Nous formons également les agents de l'Etat, des collectivités et les bailleurs sociaux au montage de Tiers-Lieux.

Des compétences étendues et des expertises couvrant toutes les différentes thématiques de l'investissement tiers-lieux

Notre groupement combine des compétences multiples en développement, investissement et gestion de Tiers-Lieux. Notre approche constitue une expertise éprouvée sur de nombreux projets : étude de faisabilité, d'opportunité, concurrence, modèle économique, challenge de business plan, recherche de financement, estimation de la rentabilité des investissements...

A ces compétences s'ajoute une expertise spécifique des territoires, puisque nous accompagnons ainsi de nombreuses collectivités dans leur projet de redynamisation.

Nouvelles Marges est un bureau d'étude spécialiste des territoires et des projets économiques (tiers-lieux, coworking, pépinières...) dont la force est de maîtriser à la fois les aspects immobiliers et économiques mais aussi les besoins des territoires et les écosystèmes d'acteurs dans lequel ces projets évoluent.



Nos spécialités :

- **Le développement de projets et de dispositifs économiques ruraux et urbains** (tiers-lieu, pépinière d'entreprises, incubateur social, fonds territoriaux d'appui à l'entrepreneuriat...), particulièrement en levier des investissements de la CDC/Banque des territoires
- L'analyse et accompagnement des AMI pour les financeurs : Transition alimentaires, démonstrateurs territoriaux , Fabrique de territoires
- **Le développement local (rural, villes moyennes et territoires urbains notamment fragiles) et l'accompagnement de projets de l'Economie sociale** : stratégie d'ensemble, vocation, stratégie économique et sociale
- **L'accompagnement du dialogue territorial, de la mobilisation des acteurs et des ressources** (diagnostics partagés, coopération interacteurs, mutualisation, mise en réseau et en synergie)
- **L'attractivité et le marketing territorial** de redynamisation des territoires fragiles (habitat, économie, tourisme)

Nos spécificités

- Des experts au plus près de la réalité ayant eux-mêmes procédé à des investissements et géré des TL
- Une approche marketing et marché des projets



Vos experts Tiers-Lieux - une équipe resserrée de spécialistes

Ils pilotent les prestations

Pilote du lot et prestations



Françoise Leibovici
Directrice associée
Interlocutrice privilégiée et pilote de ce lot

25 ans d'expérience
Expert PVD, rural et transition alimentaire auprès de la Banque des territoires
Une vingtaine de Tiers-Lieux accompagnés
Formatrice ERU sur les tiers-lieux (45 agents formés)
Juriste et économiste
Expertise ensemblier Tiers-Lieux

Pilote prestations



Jean-Pierre Papin
Directeur associé

20 ans d'expérience
Expert PVD et rural auprès de la Banque des territoires
Une vingtaine de Tiers-Lieux accompagnés
Expert marketing projet
Economiste- accréditation ESSEC sur l'immobilier
Expertise ensemblier Tiers-Lieux

Consultants – experts



Nathalie Riché
Experte associée

10 ans d'expérience
Gestion de Tiers-Lieux privés
Spécialiste des modèles économique et business plan
Expert attractivité des territoires fragiles
Co-fondatrice & co-directrice de Tiers-Lieux
Expertise business plan



Emmanuel Kot
Expert associé

30 ans d'expérience
Promoteur immobilier spécialisé dans des opérations dédiées à l'entrepreneuriat, la production et tourisme, en territoires fragiles
AMO et expertises d'immobilier d'entreprise
Expertise valeur vénale

Ils apportent leur expertise opérationnelle

Consultants – appui

Ils étayent les analyses de territoire et de marché



Raphaël Gillet (consultant)
Urbaniste – Programmiste
Analyse territoriale – analyse de données
Analyse de concurrence – modélisation
10 projets de tiers-lieux accompagnés



Coline Léonate (consultante)
Urbaniste
Analyse territoriale – analyses de données
Analyse de concurrence – modélisation
8 tiers-Lieux accompagnés

Tous nos pilotes et experts ont développé, piloté ou bien géré des TL et des investissements TL



PRINCIPAUX DOMAINES DE COMPÉTENCES

Accompagnement de tiers-lieux :

- › Co-construction et animation
- › Opportunité et faisabilité Tiers-Lieux
- › Positionnement et programmation
- › Modèle économique et financements
- › Analyses financières
- › Valorisation

Stratégie territoriale de petites villes et territoires ruraux

- › Diagnostic et enjeux
- › Définition des stratégies
- › Design de services
- › Projets hybrides et tiers-lieux
- › Redynamisation territoriale PVD et centre-bourg

AMO :

- › Ingénierie de projets territoriaux et économiques
- › Appui à la recherche et financement et au conventionnement
- › Animation de collectifs et outillage



REFERENCES CIBLEES

- › **Formatrice du module Tiers-Lieux : émergence et modèle économique**, à l'École du Renouveau Urbain
- › Villeneuve-la-Comptal : **Accompagnement à l'émergence d'un nouveau tiers-lieu en milieu rural, conception du modèle économique préprogrammation**
- › **AMO coordination de la démarche Village Afpa, accompagnement de la direction des centres : design de services et offre de services, communication...** (Istres, Le Puy en Velay)
- › **Audit de modèles économiques et études de marché** pour des projets alimentaires pour le compte de la BDT cuisine centrale de la Provence Verte, Légumerie des Jardins de Solène)
- › **Accompagnement de nombreux tiers-lieux, de l'émergence à l'exploitation** : Angers, Nérondes, Nancy, Mas Nadaud, Beaufort en Anjou, Grand Orly Seine Bièvre,
- › **Appui à l'émergence et au montage de projets de tiers-lieu ou de valorisation de patrimoine (rural)** : Mas Nadaud (87), Beaufort en Anjou (49), Nérondes (18), Appui à la mise en réseau des Fabriques de territoire de l'Indre (36).
- › **Expertise Petites Villes de Demain pour le compte de la Banque des territoires pour les marchés Diagnostics et stratégies de revitalisation** – Mission en cours (Xertigny – 88 : développement d'un réseau de tiers-lieux)
- › **Expertise pour le compte de la Caisse des dépôts dans le développement rural**, attractivité des territoires, développement de projets innovants (structuration d'un projet de cluster médical en secteur rural) et de valorisation de patrimoine (maison intergénérationnelle, tiers-lieux...) – Depuis 2016
- › **AMO et assistance au pilotage** : Grand Nancy pour le montage d'un tiers-lieu irrigué par 4 communautés (ESS, entrepreneuriat, culture, innovation), structuration d'un cluster en secteur rural – La Châtre (36)
- › **Repositionnement et appui à la définition de stratégie pour des territoires ruraux** : Pépinières, Maison de Santé, développement d'habitat partagé pour personnes âgées, création d'événements culturels (Floralies), ressourcerie, conciergerie en secteur rural, développement de la coopération dans l'insertion
- › **Revitalisation et reconversion de territoires, de quartiers, reconversion de friches industrielles**, : Site Safilin (62), Salle Polyvalente de Villers-Bocage (14).



AUTRES EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES

- › Depuis 2012 : Consultante directrice associée Equalitys – Nouvelles Marges
- › 2000 - 2012 : Responsable du Pôle Etudes Territoriales - Groupe BPI-Bernard Brunhes Consultants – Pilotage notamment de missions de revitalisation de territoires, réindustrialisation de sites
- › 1990–2000 : Directrice d'association – Création de la première pépinière d'entreprises de Seine-Saint-Denis (Aulnay-sous-Bois) - accompagnement de créateurs d'entreprises
- › 1997 – 2000 : Présidente du réseau P3Mil, réseau francilien des pépinières d'entreprises



FORMATION

- › HEC Management Formation à la création d'entreprises
- › DESS de droit des Assurances et de Responsabilité Civile
- › Maîtrise de droit spécialisée en droit des contrats et des sociétés



PRINCIPAUX DOMAINES DE COMPÉTENCES

Accompagnement de tiers-lieux :

- › Co-construction et animation
- › Opportunité et faisabilité Tiers-Lieux
- › Positionnement et programmation
- › Modèle économique et financements
- › Analyses financières
- › Valorisation

Stratégie territoriale de petites villes et territoires ruraux

- › Diagnostic et enjeux
- › Définition des stratégies
- › Design de services
- › Projets hybrides et tiers-lieux
- › Redynamisation territoriale PVD et centre-bourg

AMO :

- › Ingénierie de projets territoriaux et économiques
- › Appui à la recherche et financement et au conventionnement
- › Animation de collectifs et outillage



REFERENCES CIBLEES

- › **Diagnostic et/ou AMO** sur l'appui à l'émergence et au **montage de projets de tiers-lieux** ou de valorisation de patrimoine (rural) : Saint Pierre en Auge (14), Beaufort en Anjou (49), quartiers d'Orléans (18), Belle Beille (49), appui à la mise en réseau des Fabriques de territoire de Elne (66), Montbéliard (25)
- › **Développement local pour le compte de la Banque des Territoires** dans le développement économique rural, l'attractivité des territoires, le développement de projets innovants (structuration d'un projet : Commerces, Tiers Lieux,) et de valorisation de patrimoine (Abbaye)– 2016 à 2020 et marché renouvelé en 2020 – 2 à 4 missions par an.
- › **Réorganisation des parcours entrepreneurs** : CDC, Angers, La Rochelles, Rennes, Montbéliard...
- › **Expert pour la CDC en stratégie villes moyennes et Petites Villes de Demain** sur l'ensemble de la France
- › **Directeur du Lab' Nouvelles Marges** (nombreuses interviews médias)
- › **Marketing, enquête entreprises et clients** (Orléans, Toulouse, Plaine Vallée, Néronde, ...)
- › **Formateur Expert à l'Ecole de Renouveau Urbain** sur le développement économique et le marketing territorial
- › **Stratégie et AMO : Pilote du groupement sur l'attractivité et le projet de territoire** pour Pays de Rhin Brisach (Fessenheim – 68)
- › **AMO coordination de la démarche Village Afpa** (Le Mans, Istres) – en cours
- › **Diagnostic et stratégie économique et de projets dynamisation du territoire** : agglomération de Mont de Marsan, Commune de Saint-Pierre-du-Mont (40), Thionville (57), Forbach (57), Niort (79). Depuis 2018 à aujourd'hui.
- › **Appui au développement urbain et à l'animation et à la promotion habitat et économie d'écoquartier**. Remire-Montjoly (Guyane) – Mont-de Marsan (40) Depuis septembre 2018.
- › **Diagnostics usages urbains par enquête habitants et entreprises** : Toulouse, Orléans, Angers, Néronde, Montmorency, Dugny, Niort... Plus de 20 000 personnes enquêtées.



AUTRES EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES

- › Intervenant et formateur pour les élus et les agents des collectivités à l'école de la rénovation urbaine
- › Animateur du Lab Nouvelles Marges qui visent à apporter un nouveau regard sur l'attractivité à travers des analyses numériques
- › 2005-2013 : Directeur national du développement économique, emploi et habitat à l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (Agence nationale de cohésion territoriale) – « Ancienne ANCT »



FORMATION

- › Diplômé de l'ESSEC - Management Immobilier et Urbanisme
- › Diplômé de l'Institut de Mathématiques Appliquées d'Angers – Spécialités statistique & économie
- › DESS de Mathématiques Appliquées et économie – UCO Angers / Paris 6 – data-analyse



PRINCIPAUX DOMAINES DE COMPÉTENCES

Attractivité et projets économiques :

- › Programmation
- › Redynamisation de centres-bourgs
- › Stratégies immobilières, économiques et commerciales en territoires fragiles
- › Politiques industrielles et artisanales
- › Analyse de modèles économiques

Stratégie territoriale de petites villes et territoires ruraux

- › Programmation
- › Définition des stratégies
- › Design de services
- › Projets hybrides et tiers-lieux

AMO :

- › Ingénierie de projets territoriaux et économiques
- › Appui à la recherche et financement et au conventionnement
- › Animation de collectifs et outillage



REFERENCES CIBLEES

- › **Diagnostic et/ou AMO** sur l'appui à l'émergence et au montage de projets de **tiers-lieux** ou de valorisation de patrimoine (rural) : Saint Pierre en Auge (14), Beaufort en Anjou (49), quartiers d'Orléans (18), Belle Beille (49), appui à la mise en réseau des Fabriques de territoire de Elne (66), Montbéliard (25)
- › **Analyse et élaboration de business plan** (cuisine centrale de la Provence Verte, Légumerie des Jardins de Solène)
- › **Etudes de programmation** pour des lieux hybrides (pôle multi-services, tiers-lieux)
- › **Développement local pour le compte de la Banque des Territoires** dans le développement économique rural, l'attractivité des territoires, le développement de projets innovants (structuration d'un projet : Commerces, Tiers Lieux,) et de valorisation de patrimoine (Abbaye)– 2016 à 2020 et marché renouvelé en 2020 – 2 à 4 missions par an.
- › **Réalisation et analyse d'enquêtes** pour portant sur l'attractivité économique et habitat
- › **Développement de pôles multi-services et tiers-lieux** en milieu rural (Nérondes, La Châtre, Villeneuve-la-Comptal...).



AUTRES EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES

- Depuis 2020: Chef de projet analyse urbaine, sociale et économique, Nouvelles Marges
- 2019-2020: DREAL Nouvelle-Aquitaine/Paris 1 Panthéon-Sorbonne: réalisation d'une étude pour la DREAL portant sur les stratégies d'adaptation des territoires néo-aquitains au changement climatique.
- 2017: Assistant de mission, Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET): Suivi de politiques publiques territoriales.



FORMATION

- Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne: Magistère et M2 Aménagement du Territoire et Urbanisme
- Lycée Henri IV, Paris: Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles Khâgne B/L (économie, sociologie, géographie)



PRINCIPAUX DOMAINES DE COMPÉTENCES

Attractivité et développement local :

- › Redynamisation de centres-bourgs
- › Stratégie de projets et tiers-lieux
- › Etude commerces et shopping
- › Concertation et ateliers habitants
- › Analyse de modèles économiques

Stratégie territoriale de petites villes et territoires ruraux

- › Benchmark
- › Définition des stratégies
- › Design de services
- › Projets hybrides et tiers-lieux

AMO :

- › Ingénierie de projet territoriaux et économiques
- › Animation de collectifs et outillage



REFERENCES CIBLEES

- › **Montage de projets de tiers-lieux à vocation alimentaire** (Champigny-Bois l'Abbé, Cherbourg)
- › **Diagnostics territoriaux et accompagnement de missions de concertation** : Petites Villes de Demain (CC Terroir de Caux, Tôtes, Xertigny, Wissembourg, ...);
- › **Benchmarks** sur des tiers –lieux (10 Tiers lieux ruraux et centres-bourgs analysés)
- › Benchmark sur des conciergeries (7 conciergeries territoriale analysées)
- › **Benchmark** : solutions d'habitat et d'immobilier innovants
- › **Animation d'ateliers acteurs et habitants** (Villefranche, La Roche sur Foron, Xertigny, Beauvais, Tôtes,...)
- › **Transition alimentaire et projets alimentaires durables** (système alimentaire durable en Nouvelle-Calédonie, développement d'une filière spiruline en Guyane)



AUTRES EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES

- Depuis 2021 : Consultante, Nouvelles Marges
- › 2020 : Consultante stagiaire en urbanisme réglementaire, Atopia › 2019 : Association Transilab et Sciences Po Toulouse : étude de marché sur l'adaptabilité sociale et économique des techniques low-tech en urbanisme et mobilités
- › 2019 : village de Sabarat (Ariège) et Sciences Po Toulouse : proposition de programme d'actions et stratégie de développement économique et urbanistique pour la revitalisation du centre-bourg de Sabarat
- › 2018 : POPSU3, Toulouse métropole et Sciences Po Toulouse : étude des relations politiques et économiques entre les acteurs métropolitains dans la gestion des espaces verts et agricoles



FORMATION

- › Paris 1 Panthéon-Sorbonne : Master « Urbanisme et aménagement » parcours Recherche
- › Sciences Po Toulouse : Parcours « Risques, sciences, environnement et santé »





PRINCIPAUX CHAMPS D'INTERVENTION

- › Stratégie de développement de tiers-lieux
- › Gestion et animation de tiers-lieux
- › Animation et coordination de réseaux de partenaires



REFERENCES CIBLEES

- › Conception et Développement de projets de tiers-lieux à Paris
- › Animation et gestion de tiers-lieux
- › Direction de communication



AUTRES EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

- › Depuis Mai 2015 Co-fondatrice & co-directrice – Tiers-lieu Onzième Lieu, Espace de travail partagé de 700 m2 pensé pour les indépendants de tous horizons et pour les artistes plasticiens.
- › Janvier 2010 – Nov. 2015 - Directrice de la Communication - L'Art en Direct, En charge de la communication de l'agence (offline & online) et des relations presse pour le compte des clients de l'agence (Groupe Colas, la Société Foncière Lyonnaise, le N.A ! Fund, Chalet Society)
- › Juil. 2016 – Juil. 2007 Attachée de presse - Editions Mango, En charge des relations presse pour les lancements de livres culinaires et enfants.



FORMATION

- › 2004 – 2008 : Master Marketing / Communication - Ecole supérieure de Commerce de Bordeaux (KEDGE), Suivi de la Chaire Art, Culture et Management en Europe
- › 2007 – 2007 : Master International Marketing - Universidad de Salamanca (Espagne)
- › 2002-2004 : Classes préparatoires aux grandes Ecoles de Commerce - Lycée Carnot (Paris)



- Gestion de tiers-lieux : stratégie, comptabilité, animation de communauté, accueil et service, gestion des partenariats et développement commercial
- Suivi de projets de tiers-lieux : planification des échéances, coordination des différents acteurs du projet, élaboration et suivi du budget.
- 10 ans d'expérience





PRINCIPAUX CHAMPS D'INTERVENTION

- › Promotion immobilière, gestion de locaux d'activités, commerciaux, tiers-lieux
- › Construction et revente de locaux d'activités
- › Expertise en revalorisation thermique de bâtiment



REFERENCES CIBLEES

- › Recherche et Financement de projets (Pontoise – 5700 m2 de surface commerciale, Virsac – 12000 m2 de locaux d'activités : village du bâtiment)
- › Restructuration de friche industrielle en locaux d'activités
- › Expertise en acquisition et revente de produits immobiliers dédiés à l'entrepreneuriat
- › Gestion de plateaux de coworking
- › Développement de locaux d'activités et de logements, aménagement, centres commerciaux, retail park



AUTRES EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

- › Depuis 1986 : Directeur / Créateur de la sté Profimob (Promotion Immobilière)
- › Développeur de projets immobiliers



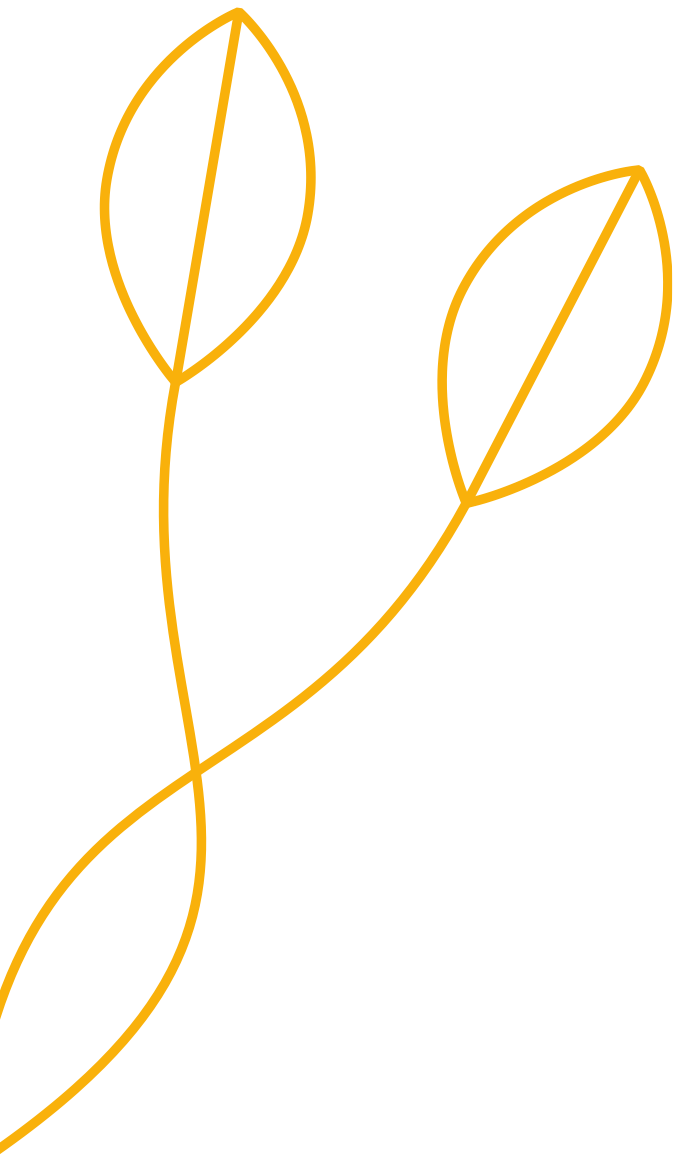
FORMATION

- › 1986 : DESS de Gestion Immobilière



- Promotion immobilière et valorisation de produits (acquisition/revente)
- Gestionnaire de locaux d'activités
- 30 ans d'expérience





Nos Références

Montage de Tiers-Lieux (Emergence, structuration, modèle économique, programmation, financement, valeur vénale)

Montage et modèle financier d'un tiers-lieu à Villeneuve-la-Comptal (11) : étude de l'environnement, étude de faisabilité, préprogrammation et financements

La problématique

- Villeneuve-la-Comptal sollicite Nouvelles Marges via l'accord-cadre de la Banque des territoires pour accompagner le développement des territoires ruraux, afin d'être accompagnée dans la création d'un nouveau lieu multi-services.
- Située dans la périphérie de Castelnaudary, la commune a vu progressivement décliner son activité commerciale, alors que sa population ne cesse de croître (1350 hab)
- En plus d'un simple commerce alimentaire, d'autres activités et services ont l'occasion de s'agréger à ce projet afin d'en faire un lieu de vie et d'animation multi-services pour la commune.
- La présence de grandes et moyennes surfaces alimentaires à proximité nécessite une étude de marché, et de réfléchir à un **positionnement** différencié.
- Il s'agit également de définir un mode de gestion de ce nouveau lieu et de rechercher des gestionnaires.

Client

- Banque des Territoires
- Villeneuve-la-Comptal

Année

- 2021



Notre action

- Identification, description et qualification des activités susceptibles d'intégrer le lieu (design de service).
- Emergence et montage d'un groupe-projet. Création d'une association d'habitants pour gérer le TL
- **Etude de marché et concurrence** .
- **Etude de de la faisabilité du projet (modèle économique, modèle de gestion, formes immobilières correspondantes)**
- Préprogrammation du lieu
- **Modèle de financement** et recherche de financement
- **Coût immobilier**
- Aide à la gouvernance



Lien avec le CCTP

Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	X

Accompagnement au montage d'un tiers-lieu à Villeneuve-la-Comptal (11) : étude de l'environnement, étude de faisabilité, préprogrammation et financements (2/2)

Exemple de tableau de préprogrammation du tiers-lieux

Commerce / épicerie / Services connexes / Café petite restauration				80 m ²	
Surface de vente / caisse, yc circulation de la clientèle et du personnel (hors réserves)		1 loc.	30 m ²	30 m ²	Viande, fromage, oeufs, légumes et fruits frais, miel, vin... Dépôt de pain et de pâtisserie, produits de dépannage, presse
Réserves (froides / sèches)		1 loc.	10 m ²	10 m ²	Avec réception / décartonnage (dont quai)
Bureau gestion / Economat		1 loc.	10 m ²	10 m ²	
Dépôt et livraison de colis		1 loc.	5 m ²	5 m ²	
Espace de restauration	20 pers.	1 loc.	30 m ²	PM	Service à table (dans espace convivialité)
Comptoir de bar		1 loc.	10 m ²	10 m ²	Dont vente tabac
Cuisine					Restauration traditionnelle sur place
Locaux annexes		1 esp.	15 m ²	15 m ²	Réserves (froides, sèches), batterie, laverie / vaisselle, déchets réfrigéré...
Espace de convivialité / Tiers-lieu				80 m ²	
Salle polyvalente / Café "connecté"	20 pers.	1 loc.	60 m ²	60 m ²	Dont 30 m ² meublés de tables (restau)
Espace de jeu		0 loc.	8 m ²	PM	Baby-foot, billard-table...
Cours informatiques	2 pers.	0 loc.	4 m ²	PM	sur tables existantes avec ordinateur portabl
Espace "télétravail"		0 loc.	12 m ²	PM	Dans salle de réunion ou salle polyvalente
Salle de réunion / coworking	10 pers.	1 loc.	15 m ²	15 m ²	Salle privative sur réservation (assos...)
Coin lecture / BD / Ludothèque		0 loc.	4 m ²	PM	Dans un coin de la salle polyvalente
Rangement matériel associations		1 loc.	5 m ²	5 m ²	Linéaire de placards dans l'une des salles
Locaux mutualisés				20 m ²	
Sanitaires public / personnel	2 pers.	1 loc.	14 m ²	14 m ²	Dont espace vestiaire avec douche
Ménage / Entretien		1 loc.	6 m ²	6 m ²	
Locaux techniques		PM	PM	PM	Selon projet architectural
TOTAL SU bâtie :				180 m²	

Exemple de tableau prévisionnel des financements du projet

Estimation pré-programme	754 161 €	754 161 €	754 161 €	754 161 €	754 161 €
Taux de subventions	40%	50%	60%	70%	80%
Montant subventions	301 664 €	377 080 €	452 496 €	527 912 €	603 328 €
Montant reste à charge	452 496 €	377 080 €	301 664 €	226 248 €	150 832 €
Réalisation sur 2 ans	226 248 €	188 540 €	150 832 €	113 124 €	75 416 €
Réalisation sur 3 ans	150 832 €	125 693 €	100 555 €	75 416 €	50 277 €
Réalisation sur 4 ans	113 124 €	94 270 €	75 416 €	56 562 €	37 708 €
Réalisation sur 5 ans	90 499 €	75 416 €	60 333 €	45 250 €	30 166 €



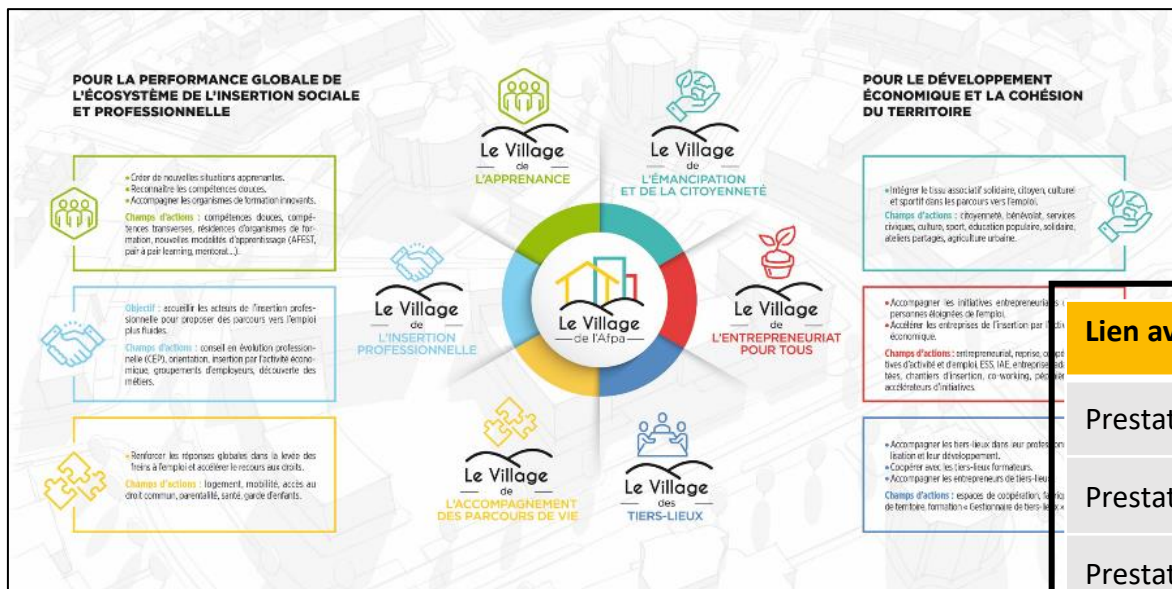
AMO en appui en appui à la Banque des Territoires de trois Tiers-Lieux « Village AFPA » : Istres(13) , Le Mans (72) , Le Puy-en-Velay (43) (1/2)

La problématique

- Face à de nombreuses difficultés ces dernières années, l'Afpa engage une phase de transformation qui repositionne son offre de services, l'usage de ses infrastructures et son implantation.
- L'agence s'ouvre radicalement sur son environnement à la **recherche de coopérations nouvelles** pour mieux servir les territoires, les personnes les plus éloignées de l'emploi et les entreprises.
- Le Village Afpa est un programme stratégique qui vise à contribuer à une **meilleure efficacité de l'écosystème de l'insertion sociale et professionnelle**, et à la cohésion des territoires.
- Le Village de l'Afpa repose sur deux principes fondateurs :
 - **Créer sur les centres des tiers-lieux** de l'insertion professionnelle et de l'émancipation citoyenne, grâce à l'accueil de partenaires et d'innovateurs.
 - **Décloisonner** pour innover ensemble : travailler en réseau en valorisant les offres publiques et privées existantes sur le territoire.
- La Banque des territoires accompagne l'Afpa dans le cadre de cette transformation, en **soutenant l'ingénierie de projet**.
- Nouvelles Marges est sollicité pour accompagner la transformation de **trois sites** en Village Afpa : **Le Mans, Istres et Le Puy-en-Velay**.

Notre action

- **Coordination** globale du projet
- **Animation** d'un processus d'innovation et participatif avec les salariés et les acteurs de l'ESS mais aussi des entreprises
- **Analyse des données** d'entrée pour l'étude d'opportunité
- Ateliers de design de service
- **Création d'un bouquet de service**
- **Programmation des besoins d'aménagements des bâtiments en lien avec la CDC**
- Mise en place d'un **modèle économique et d'un business plan en lien avec la CDC**
- **Communication** du projet en direction des salariés et des partenaires du territoire de chaque centre
- **Acculturation** des directeurs de centre sur le modèle des tiers-lieux



Client	<ul style="list-style-type: none"> • AFPA • Christophe.Vandaele@afpa.fr • Caisse des dépôts
Année	<ul style="list-style-type: none"> • 2020-2022

Lien avec le CCTP	
Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	

AMO en appui à la Banque des Territoires de trois Tiers-Lieux « Village AFPA » : Istres(13) , Le Mans (72) , Le Puy-en-Velay (43) (2/2)

Exemple de livrable : Produits de la location d'activité pour le Village AFPA d'Istres

LOCATIONS ESPACES D'ACTIVITES																															
Pôle	Programme	Porteur	Surfaces	Surfaces facturés	Tarification m ² / HT / HC / an	Tarification Charges et services m ² / HT / HC / an	Tarification Animation / Accueil m ² / HT / HC / an	Préfiguration				Coef/Services 100% N				Coef/Services 100% N+1				Coef/Services 100% N+2				Coef/Services 100% N+3				Coef/Services 100%			
								Occupation	Recettes locatives	Charges et services mutualisés	Contribution animation	Occupation	Recettes locatives	Charges et services mutualisés	Contribution animation	Occupation	Recettes locatives	Charges et services mutualisés	Contribution animation	Occupation	Recettes locatives	Charges et services mutualisés	Contribution animation	Occupation	Recettes locatives	Charges et services mutualisés	Contribution animation	Occupation	Recettes locatives	Charges et services mutualisés	Contribution animation
Inserion sociale et professionnelle	ACI mobilité douce	Déclic 13	500	500	76,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	38 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €	100%	38 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €	100%	38 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €	100%	38 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €	100%	38 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €	100%	38 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €
Inserion sociale et professionnelle	ACI mobilité douce	Déclic 13	500	500	36,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	18 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €	100%	18 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €	100%	18 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €	100%	18 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €	100%	18 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €	100%	18 000,00 €	14 965,00 €	5 000,00 €
Inserion sociale et professionnelle	ACI Améli	Ameli	100	100	76,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €
Inserion sociale et professionnelle	Incubateur de projets inclusifs	France Active	12	12	76,00 €	29,93 €	10,00 €	50%	456,00 €	179,58 €	60,00 €	100%	912,00 €	359,16 €	120,00 €	100%	912,00 €	359,16 €	120,00 €	100%	912,00 €	359,16 €	120,00 €	100%	912,00 €	359,16 €	120,00 €	100%	912,00 €	359,16 €	120,00 €
Inserion sociale et professionnelle	Cité de l'emploi	MDE	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Pôle innovation et parcours inclusifs	Axe 3 du PRIC Virtual Immersive Place	Immersive CoLab	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Pôle innovation et parcours inclusifs	Sécurisation des parcours	Afpa	100	100	76,00 €	29,93 €	10,00 €	50%	3 800,00 €	1 496,50 €	500,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €	100%	7 600,00 €	2 993,00 €	1 000,00 €
Pôle innovation et parcours inclusifs	Sécurisation des parcours	Afpa	0	0	76,00 €	29,93 €	10,00 €	50%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €
Pôle innovation et parcours inclusifs	CoLearning CoWorking	Struct. Exploit.	195	195	394,87 €	29,93 €	10,00 €	20%	15 400,00 €	1 167,27 €	- €	35%	26 950,00 €	2 042,72 €	- €	45%	34 650,00 €	2 626,36 €	- €	60%	46 200,00 €	3 501,81 €	- €	60%	46 200,00 €	3 501,81 €	- €	60%	46 200,00 €	3 501,81 €	- €
Pôle innovation et parcours inclusifs	Bureaux et salles de formation	Boss Formation	76	76	76,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	5 776,00 €	2 274,68 €	760,00 €	100%	5 776,00 €	2 274,68 €	760,00 €	100%	5 776,00 €	2 274,68 €	760,00 €	100%	5 776,00 €	2 274,68 €	760,00 €	100%	5 776,00 €	2 274,68 €	760,00 €	100%	5 776,00 €	2 274,68 €	760,00 €
Pôle entrepreneuriat	Fabrique à entreprendre Coworking	IOP	590	590	76,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	44 840,00 €	17 658,70 €	5 900,00 €	100%	44 840,00 €	17 658,70 €	5 900,00 €	100%	44 840,00 €	17 658,70 €	5 900,00 €	100%	44 840,00 €	17 658,70 €	5 900,00 €	100%	44 840,00 €	17 658,70 €	5 900,00 €	100%	44 840,00 €	17 658,70 €	5 900,00 €
Transformation des entreprises	Quant	Jaguar	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Transformation des entreprises	Pépinière et hôtel d'entreprises	AMP	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Transformation des entreprises	Salles de réunion	Struct. Exploit.	192	192	76,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €
Transformation des entreprises	Pôle accueil	Struct. Exploit.	50	50	76,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €
Espaces de vie partagés	Restauration solidaire	Externalisation	817	817	76,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	62 092,00 €	24 452,81 €	8 170,00 €	100%	62 092,00 €	24 452,81 €	8 170,00 €	100%	62 092,00 €	24 452,81 €	8 170,00 €	100%	62 092,00 €	24 452,81 €	8 170,00 €	100%	62 092,00 €	24 452,81 €	8 170,00 €	100%	62 092,00 €	24 452,81 €	8 170,00 €
Espaces de vie partagés	Foyer	Struct. Exploit.	335	335	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Espaces de vie partagés	Café Village	Externalisation	274	274	76,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	20 824,00 €	8 200,82 €	2 740,00 €	100%	20 824,00 €	8 200,82 €	2 740,00 €	100%	20 824,00 €	8 200,82 €	2 740,00 €	100%	20 824,00 €	8 200,82 €	2 740,00 €	100%	20 824,00 €	8 200,82 €	2 740,00 €	100%	20 824,00 €	8 200,82 €	2 740,00 €
Espaces de vie partagés	Evènementiel	Struct. Exploit.	350	350	36,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €
Espaces de vie partagés	Stockage matériel évènementiel	Struct. Exploit.	50	50	36,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €
Projets d'installations diverses		CNFPT	502	502	76,00 €	29,93 €	10,00 €	100%	38 152,00 €	15 024,86 €	- €	100%	38 152,00 €	15 024,86 €	- €	100%	38 152,00 €	15 024,86 €	- €	100%	38 152,00 €	15 024,86 €	- €	100%	38 152,00 €	15 024,86 €	- €	100%	38 152,00 €	15 024,86 €	- €
Projets d'installations diverses		CNFPT	1500	1500	10,00 €	- €	- €	100%	15 000,00 €	- €	- €	100%	15 000,00 €	- €	- €	100%	15 000,00 €	- €	- €	100%	15 000,00 €	- €	- €	100%	15 000,00 €	- €	- €	100%	15 000,00 €	- €	- €
Pôle sport extérieur		Struct. Exploit.	1500	1500	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Sous total			2315	2315					269 940,00 €	103 378,22 €	29 130,00 €		285 746,00 €	105 929,75 €	29 690,00 €		293 446,00 €	106 513,39 €	29 690,00 €		304 996,00 €	107 388,84 €	29 690,00 €		304 996,00 €	107 388,84 €	29 690,00 €		304 996,00 €	107 388,84 €	29 690,00 €



Etude de marché et positionnement pour la reconversion du site Safilin (62) en Tiers-Lieu

La problématique

- Le quartier de la filature situé sur la commune de Sailly-sur-Lys est né de l'industrie avec l'implantation de la filature Salmon vers 1860 sur le Hameau de Bac Saint Maur. Site historique, la filature a permis la création d'un véritable morceau de ville avec sa cité ouvrière, ses maisons de maître réservées aux cadres et dirigeants, son église, ses commerces ...
- La désindustrialisation qui impacte depuis plusieurs décennies le tissu économique traditionnel du bassin de la Lys interroge aujourd'hui la mutabilité d'un patrimoine industriel emblématique.
- Le site SAFILIN fait partie de ces grands sites reconnus du patrimoine industriel régional dont le devenir est à accorder avec une empreinte mémorielle forte.
- La proximité de la métropole lilloise a changé un territoire d'industrie en secteur qui devient principalement résidentiel.
- L'effet de métropolisation interroge directement le site dans sa capacité à mobiliser une activité endogène, de type tiers-lieu, moteur du développement économique, et de répondre à une demande de logements toujours active à proximité du grand bassin d'emplois lillois.

Client

- EPF Nord Pas-de-Calais
- Commune de Sailly-sur-la-Lys (62)

Année

- 2020-2021

Notre action

- Définition des enjeux sur la base d'un diagnostic ciblé et des orientations programmatiques,
- Propositions d'orientations pour le développement d'un projet de tiers-lieu comprenant un espace de coworking, des ateliers, un pôle autour de l'innovation alimentaire et touristique
- Proposition d'un schéma directeur, d'un préprogramme avec l'élaboration de plusieurs scénarii illustrant le niveau d'ambition à apporter aux différents sites et les estimations des aménagements avec les modalités de mise en œuvre du projet (procédures, urbanisme réglementaire),
- Focus opérationnels pour accompagner les porteurs de projet dans des conditions optimales
- Elaboration d'un cahier de préconisations économiques, urbaines, architecturales et paysagères.



Lien avec le CCTP

Prestation n° 1 X

Prestation n° 2 X

Prestation n° 3

Etude d'opportunité et de faisabilité d'un projet de tiers-lieu – Neuville-Bosc (60)

La problématique

- Située à l'extrémité sud-ouest du département de l'Oise, en lisière du PNR du Vexin, **Neuville-Bosc est une petite commune rurale de 524 habitants.**
- Face à la Mairie et l'église, au centre du village, se dresse la ferme Havard, composée de plusieurs corps de bâtiments et qui s'étend sur près de 4 ha. Actuellement propriété d'une **SCI**, celle-ci souhaite la vendre.
- **Au regard de l'intérêt présenté par ce patrimoine et de son changement de destination potentiel par la vente** (comme des logements risquant de déséquilibrer le hameau), **la commune a souhaité acquérir ce bien.**
- **Animée par le souhait de faire de cette ferme et de son ensemble bâti et paysager, un équipement d'attractivité pour le tourisme mais aussi de « rendre ce patrimoine aux habitants », la commune a fait émerger un projet de développement de tiers-lieu.**
- C'est donc à partir de ce contexte et de l'environnement du projet, que la commune sollicite l'appui d'une ingénierie territoriale auprès de la Banque des Territoires, en vue de l'accompagner dans la définition d'un projet sérieux.

Client

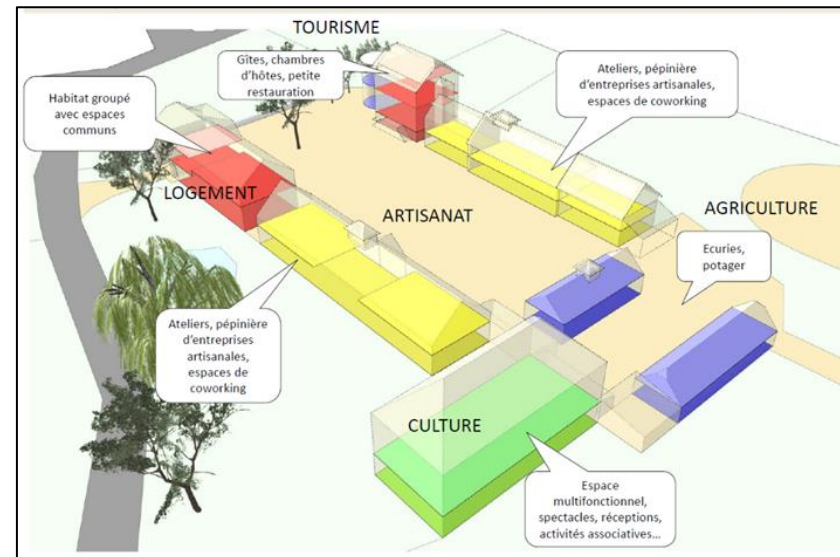
• Neuville-Bosc (60) et Banque des territoires

Année

• 2020-2021

Notre action

- Lors du démarrage de la mission, **la commune a le souhait d'acquérir la Ferme Havard, afin notamment d'éviter que celle-ci puisse se transformer exclusivement en logement.**
- **A partir de la réalisation d'un diagnostic d'opportunité territoriale**, notre démarche a permis **d'identifier des cibles potentielles** pour développer un tiers-lieu, de repérer **l'absence de concurrence** en présence en termes de tiers-lieu « rural », d'identifier la nécessité de proposer une offre de restauration et plus généralement de positionner le projet sur une cible de transition alimentaire (marché de producteurs, espace de transformation de fruits ou légumes, jardins pédagogiques), d'approfondir une cible d'artisans d'art en réponse à l'absence de locaux adaptés pour les artisans installés dans le PNR du Vexin et d'affirmer l'identité d'un lieu porteur d'une âme équine.
- Il a par ailleurs, à la faveur des échanges, été mis en évidence le **potentiel d'une offre sur le champ du tourisme d'affaire** et pouvant répondre au besoin important d'hébergement de collaborateurs d'entreprises, en présence en semaine.
- Notre démarche **s'est appuyée sur des ateliers avec des acteurs et habitants, des interviews bilatéraux et une analyses forces et faiblesses des besoins du territoire**



- Après une étude de programmation immobilière, un premier plan d'architecte esquisse le programme de transformation de la Ferme Havard en tiers-lieu

Lien avec le CCTP	
Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	X

Etude de marché et challenge du Business Plan d'un « Tiers-lieu nourricier » : les Jardins de Solène (84) (1/2)

La problématique

- L'objectif de la mission est de confirmer l'opportunité pour la Banque des Territoires d'investir dans le développement de ce projet.
- Les jardins de Solène est une entreprise sociale et solidaire, datant de 2017. Localisée dans le Vaucluse, cette structure cherche à **créer un écosystème local, pérenne, durable, circulaire et participatif autour de l'alimentation durable.**
- Elle valorise et met en pratique des **démarches ancrées sur le local** et durables, la **démocratie participative**, la **résilience** et la **sécurité alimentaire**.
- Cette structure travaille à la mise en place de contrats auprès des producteurs afin qu'ils lui dédient des parcelles. Le but est d'œuvrer pour une **rationalisation de la production afin de sécuriser leur modèle économique**, limiter la surproduction et sécuriser ses gisements. Elle travaille également à la **valorisation des terres en friches des collectivités** et à l'installation de jeunes agriculteurs.
- Une **légumerie** a été créée pour **valoriser les fruits et légumes déclassés des producteurs locaux**, pour préparer des légumes de IVe gamme et souhaite développer la gamme de produits transformés (jus, soupes...).
- La structure propose également des **visites à destination des scolaires** et des **animations de sensibilisation**.

Client

- Jardins de Solène (84)
- Banque des Territoires (AMI Transition Alimentaire)

Année

- 2022-2023

Notre action

- Analyser la pérennité du projet en réalisant **état des lieux** à la fois de la **structure** et de son environnement. Cela permet de souligner **ses atouts, ses faiblesses, les points de vigilance et d'amélioration, et les opportunités.**
- Accompagner l'adaptation de son **modèle économique**, en adéquation avec les attentes et les objectifs de développement de la structure.
- Appuyer la dirigeante dans son changement d'échelle, au niveau de l'**organisation des ressources humaines** et de **stratégie économique de développement.** (passage d'un CA de 390K€ en 2021 à un objectif de 1,7M€ en 2026)
- Construire et améliorer la **stratégie RH (préconisations)**
- **Audit financier, analyse et recommandations**
- **Etude de rentabilité et risque pour la BdT**



Etude de marché et challenge du Business Plan d'un « Tiers-lieu nourricier » : les Jardins de Solène (84) (2/2)

Extrait de livrable : SIG prévisionnel et plan de financement pour un tiers-lieu nourricier :

EMPLOIS	Démarrage	2022	2023	2024	2025	2026
Investissements	19 233	233 033	170 963	457 000	82 900	80 000
Immatériel	600	39 450	40 463			
Matériel (dont achat parts SCI)	18 633	193 583	130 500	457 000	82 900	80 000
Financier						
Remboursement dettes financières	32 643	126 041	180 356	144 454	136 320	138 415
emprunts passés	32 643					
emprunts futurs		126 041	180 356	144 454	136 320	138 415
apport France Active						
BFR initial						
Variation du BFR		47 910	-71 201	93 641	0	0
TOTAL EMPLOIS	51 876	406 984	280 118	695 095	219 220	218 415

RESSOURCES	Démarrage	2022	2023	2024	2025	2026
Capital / fonds associatifs	144 991					
Augmentation capital						
Subventions d'investissement publiques (Région)		200 000				
Comptes courants d'associés / Apports associatifs		30 000				
Prêt bancaire		80 000		200 000		
Prêt France Active		250 000				
Prêt Banque des territoires		250 000				
Capacité d'autofinancement		168 470	244 278	252 033	340 740	445 369
TOTAL RESSOURCES	144 991	978 470	244 278	452 033	340 740	445 369

TRESORERIE INITIALE		-149 000	422 486	386 647	143 585	265 104
SOLDE		571 486	-35 839	-243 062	121 520	226 954
SOLDE FINAL DE TRESORERIE		422 486	386 647	143 585	265 104	492 058

	2022	%	2023	%	2024	%	2025	%	2026	%
Chiffre d'affaires	824 036	100%	1 159 644	100%	1 357 555	100%	1 524 385	100%	1 707 818	100%
Marge brute	681 088	175%	980 726	252%	1 162 386	299%	1 301 576	335%	1 453 816	374%
Valeur Ajoutée	492 424	127%	778 317	200%	942 596	242%	1 079 766	278%	1 198 734	308%
Excédent Brut d'Exploitation	221 388	57%	359 296	92%	420 733	108%	535 191	138%	648 714	167%
Résultat d'exploitation	199 083	51%	297 063	76%	312 445	80%	431 070	111%	568 480	146%
Résultat Financier	-3 348	-1%	-5 012	-1%	-10 055	-3%	-10 403	-3%	-8 309	-2%
Résultat exceptionnel	23 809	6%	28 571	7%	28 571	7%	28 571	7%	28 571	7%
Résultat de l'exercice	168 470	43%	244 278	63%	252 033	65%	340 740	88%	445 369	114%
Capacité d'Autofinancement	168 470	43%	244 278	63%	252 033	65%	340 740	88%	445 369	114%

- Après l'analyse des données disponibles, des bilans et comptes de résultats passés, et le challenge du plan d'affaires du projet, nous avons été en mesure de projeter un SIG prévisionnel et un plan de financement pour le tiers-lieu.

Lien avec le CCTP	
Prestation n° 1	
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	

Etude de faisabilité et de programmation d'un tiers-lieu à vocation économique et alimentaire à Champigny-sur-Marne (94) (1/2)

La problématique

- Identifier les besoins des acteurs économiques sur le quartier, aussi bien au niveau des entreprises, des associations que des habitants
- Cerner le rôle de la **Mission Locale** et identifier ses missions et leur impact, pour mettre en lumière ses complémentarités et ses incompatibilités avec le projet et les autres structures sur le quartier
- Elaborer un **diagnostic des besoins** du quartier en analysant les écosystèmes le composant (Emplois, entrepreneuriat, insertion), y détacher les enjeux
- Définir les projets de tiers-lieux adaptés au quartier de Bois l'Abbé et au contexte pour en tirer le meilleur
- Viser un rayonnement du tiers-lieu et de ses activités **au-delà du quartier**

Clients

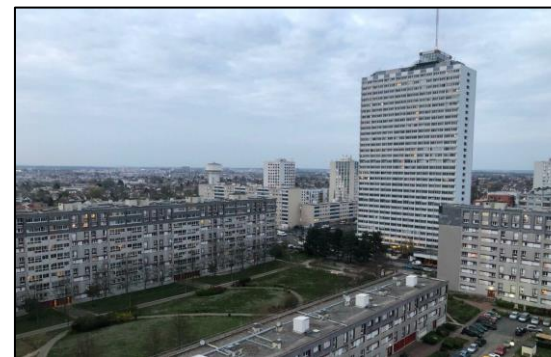
- ANRU
- EPT Paris Est Marne & Bois
- Champigny-sur-Marne

Année

- 2021

Notre action

- Une étude pré-opérationnelle d'opportunité, de faisabilité et de programmation d'un tiers-lieu économique adossé à la Mission Locale dans le quartier de Bois l'Abbé – réalisation de plusieurs ateliers dans ce cadre – étude de la concurrence
- Rédaction de **plusieurs scénarii adaptables et évolutifs** pour définir un scénario optimal
- **Modélisation des besoins économiques des acteurs** du quartier et des habitants dans une démarche de co-construction
- **Réalisation d'un modèle économique pour inscrire le projet dans le temps long et intégrer un appui financier pour en assurer la pérennité**
- Conception d'un lieu d'attraitif en le plaçant comme un « lieu totem » en capacité de changer l'image du quartier
- Analyse immobilière



Lien avec le CCTP

Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	

Etude de faisabilité et de programmation d'un tiers-lieu à vocation économique et alimentaire à Champigny-sur-Marne (94) (2/2)

	Effectif d'accueil potentiel	Nombre	Surface	Total surface
Bureaux conseillers	40 pers.	20	8	160
Salle d'atelier d'orientation	20 à 25 pers.	1	40	40
Salle de recherche d'emploi	20 à 25 pers.	1	40	40
Salles Garantie Jeunes	40 à 50 pers.	2	40	80
Salles de réunion	60 à 75 pers.	4	30	120
Vestiaire		2	10	20
Local technique		1	10	10
Accueil		1	10	10
Local photocopieur		2	6	12
Accueil Garantie Jeunes	2 pers.	1	10	10
Cyber espace	12 pers.	2	40	80
Espace co-working	15 pers.	1	90	90
Espace détente jeunes GJ	8 à 10 pers.	1	40	40
Espace de coworking	40 pers.	1	250	250
Salle de réunion	30 pers.	1	50	50
Phone box		5	4	20
Bulles bureau	5 pers.	5	8	40
Espace détente	8 à 10 pers.	1	40	40
Espace de convivialité / café studieux / petite restauration	50 pers.	1	150	150
Espace de préparation		1	90	90
Arrière-cuisine		1	20	20
Surface de vente		1	40	40
Espace d'atelier modulable	10 pers.	1	100	100
Pop-up store		1	100	100
Espace évènement	100 pers.	1	200	200
Espace de stockage/archivage		5	20	100
Autres salles de réunion	60 pers.	4	25	100
TOTAL	Soit plus de 500 pers. potentiellement pouvant être accueillies			

- Ci-contre : Préprogrammation immobilière pour un tiers-lieu économique, d'une capacité maximale d'environ 500 personnes
- Ci-dessous : estimation des produits d'exploitation du lieu, composante du modèle économique que notre cabinet a réalisé.

Libellés		Base de calcul	Année 1	Surface / occup.	Année 2	Surface / occup.	Année 3	Surface / occup.
PRODUITS	Commentaires							
Vente de produits finis, prestations de services, marchandises	Mode de répartition		239 400,00		288 600,00		316 200,00	
Fonction Emploi - Porté par la Mission locale	Coût au m2	150 € HT/m2	106 800,00	712,00	106 800,00	712 m2	106 800,00	712 m2
Pôle Entrepreneuriat (coworking)	Coût au poste	300 €HT/mois	57 600,00	0,40	100 800,00	0,70	122 400,00	0,85
Pôle convivialité/alimentation	Coût au m2	150 € HT/m2	45 000,00	300,00	45 000,00	300,00	45 000,00	300,00
Pôle évènementiel et autres services	Coût à l'usage	150 € HT/m2	30 000,00	0,5 pour 400m2	36 000,00	0,6 pour 400m2	42 000,00	0,7 pour 400m2



Emergence d'un tiers-lieu rural : faisabilité, préprogrammation, modèle économique et candidature à l'AMI Fabrique de Territoire - Nérondes (18) (1/2)

La problématique

- Nérondes est commune rurale du Cher, de 1500 habitants, à mi-chemin entre Bourges et Nevers, où travaillent nombre de ses actifs. Elle est le bourg principal de la CC du Pays de Nérondes.
- La CC s'est interrogée sur l'opportunité, en regard notamment de ses investissements dans la fibre, de **développer un équipement économique lié au développement des activités numériques** en direction de la population, de télétravailleurs, de salariés d'entreprises extérieures au territoire, ou encore de créateurs d'entreprises.
- Elle perçoit ainsi que le **développement d'un tel lieu d'accueil participerait directement au maintien d'activités économiques** et à **l'attractivité** du territoire communautaire.
- La CC sollicite l'appui de la Caisse des dépôts pour l'aider à faire émerger un lieu qui soit en adéquation avec d'une part les **attentes de la population en termes d'animation**, et d'autre part sa volonté de **soutenir l'entrepreneuriat local et les nouveaux modes de travail**, de définir la vocation de ce lieu, son aménagement, et ainsi connaître les solutions de gestion et d'animation qui seraient appropriées. Enfin elle souhaite pouvoir appréhender le modèle économique qui en résulterait.

Notre action

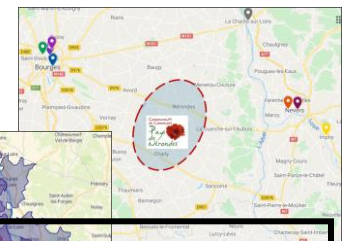
- **Etude d'opportunité** : mesure des besoins des acteurs économiques, et des populations du territoire.
- **Enquête habitants** grand format (en ligne et boîtage)
- **Etude de marché et benchmark** portant sur des expériences de tiers-lieux en milieu rural.
- **Définition du positionnement** de l'équipement (coworking, animation territoriale)
- **Préprogrammation** d'un tiers-lieu multisite: fonctions, volumétrie...
- **Définition du modèle économique du lieu, analyse immobilière et risque**
- **Rédaction de la candidature à l'AMI Fabriques de Territoire de l'ANCT.**
 - Labellisation obtenue : 150 000€ de subventions obtenues sur 3 ans.

Client

- CC du Pays de Nérondes (18)
- Banque des Territoires (AMI Transition Alimentaire)

Année

- 2020-2021



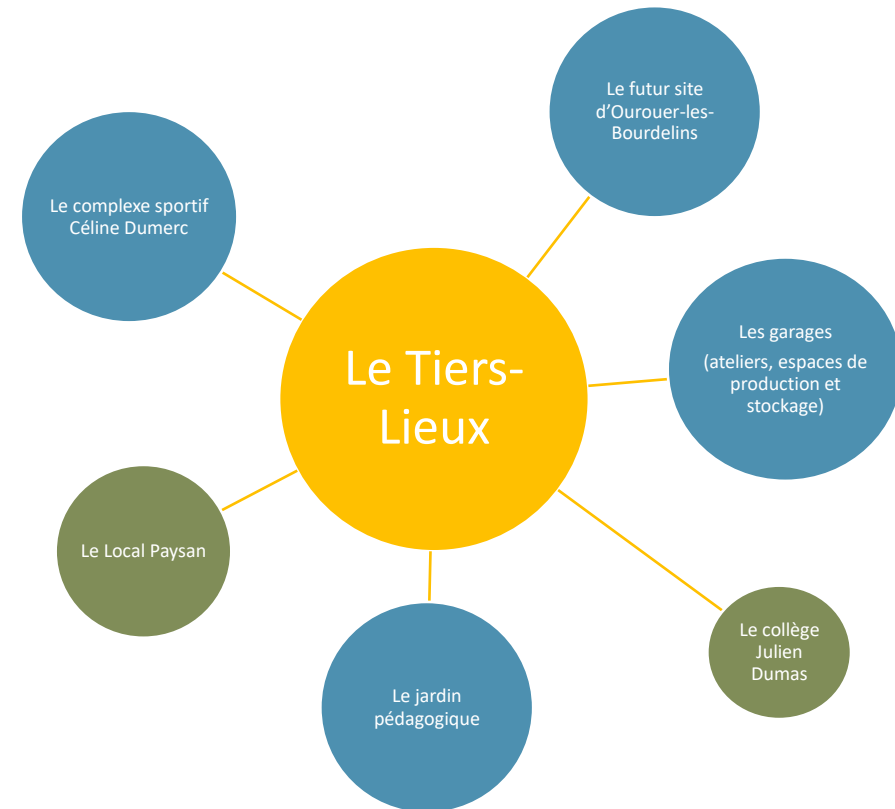
Lien avec le CCTP

Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	X

Emergence d'un tiers-lieu rural : faisabilité, préprogrammation, modèle économique et candidature à l'AMI Fabrique de Territoire - Nérondes (18) (2/2)

Charges	Année 2022	Année 2023	Année 2024
Animateur du tiers-lieu (1,25 ETP)	57500	57500	57500
Service civique	6000	6000	6000
Total personnel	63500	63500	63500
Fluides	2000	2000	2000
Entretien	1200	1200	1200
Fourniture	1000	1000	1000
Total coworking	4200	4200	4200
Micro-folie/café connecté			40000
Total charges	67700	67700	107700
Recettes	Année 2022	Année 2023	Année 2024
Total coworking	4200	8500	10000
Autres revenus (café connecté, loyers ateliers...)		2000	8000
Subventions Pays de Nérondes	8000	1700	4200
Subventions PETR microfolie			15000
Labellisation "Fabrique de territoire"	50000	50000	50000
Financement Min. de la culture pour micro-folie			15000
Autres aides publiques (service civique)	5500	5500	5500
Total Subventions	63500	57200	89700
Total recettes	67700	67700	107700
Solde	0	0	0

Budget prévisionnel & Schématisation des développements du tiers-lieu, extraits de la candidature à l'AMI Fabriques de Territoire de l'ANCT



Montage technique et financier du 11ème lieu – Paris

La problématique

- Onzième Lieu est un TIERS-LIEU pensé pour les artistes plasticiens et travailleurs nomades de tous horizons. On s’y retrouve pour travailler et produire, pour échanger et discuter, pour exposer et découvrir, pour enseigner et apprendre.
- Développer un modèle adapté aux besoins du quartier (Paris 11), avec une forte emprunte et un positionnement évitent la concurrence
- Construite le projet et le modèle économique
- Trouver les solutions de financement



Client

• SAS Le 11eme lieu

Année

• 2020-2021

Notre action

- Création du projet et service
- LE CAFE STUDIEUX où l'on vient travailler à l'heure ou à la journée, on paie au temps passé et on consomme gratuitement thé, café et grignotages.
- LE COWORKING avec la mise à disposition de bureaux au mois, avec caissons de bureaux fermés pour s'installer
- LES ATELIERS INDIVIDUELS de 17 m²
- LA FABRIQUE PARTAGEE, qui accueille un atelier partagé et un studio photo
- LES ESPACES DE REUNION
- Appuyer le montage technique, juridique et financier : Initiative privée constituée en SAS Investissement de 685 000 € . Cautionnement à hauteur de 70% par BPI
- Loyer : négociation d'un loyer à palier sur 3 ans et de 8 mois de franchise - Remboursement emprunt – 1/5 CA mensuel
- A noter : Les imprévus liés à un bâtiment en très mauvais état ont fait passer le budget travaux de 73% à 85% général, diminuant les possibilités d'achats en équipement, et forçant à couper certaines améliorations prévues.

Lien avec le CCTP

Prestation n° 1

X

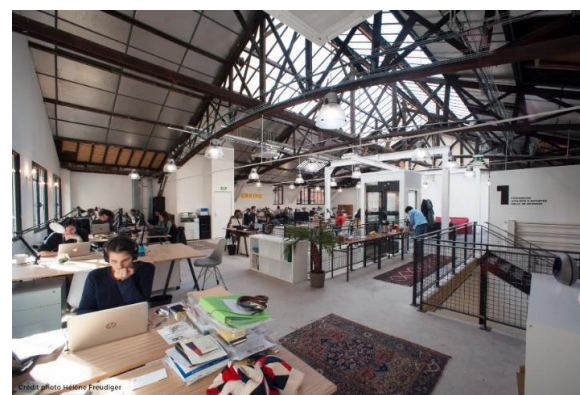
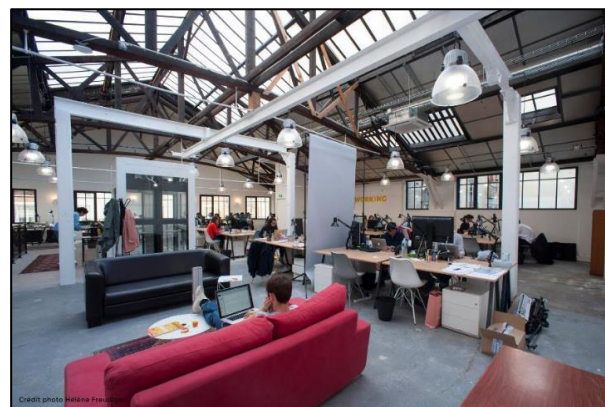
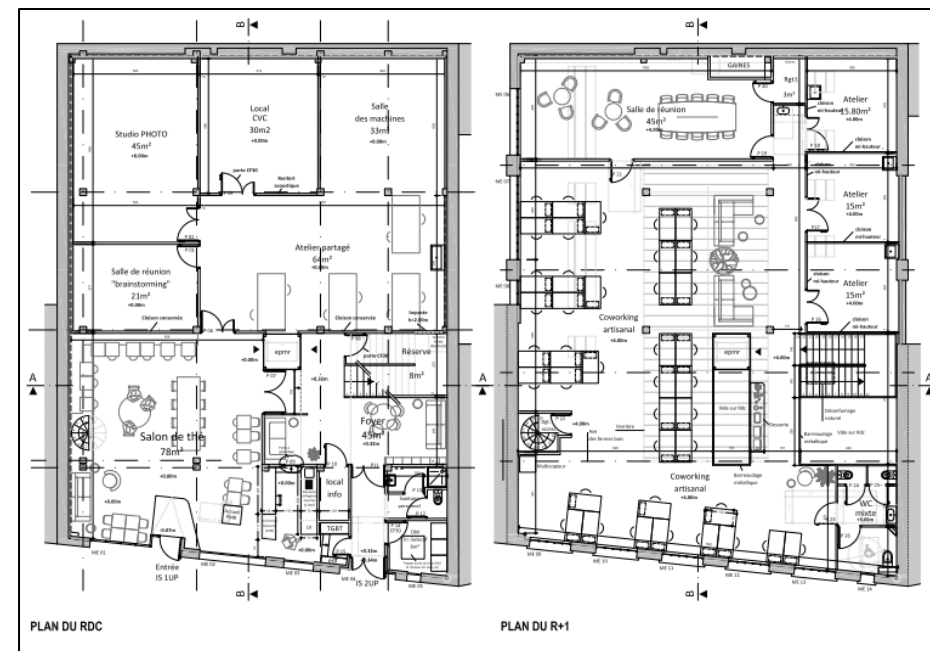
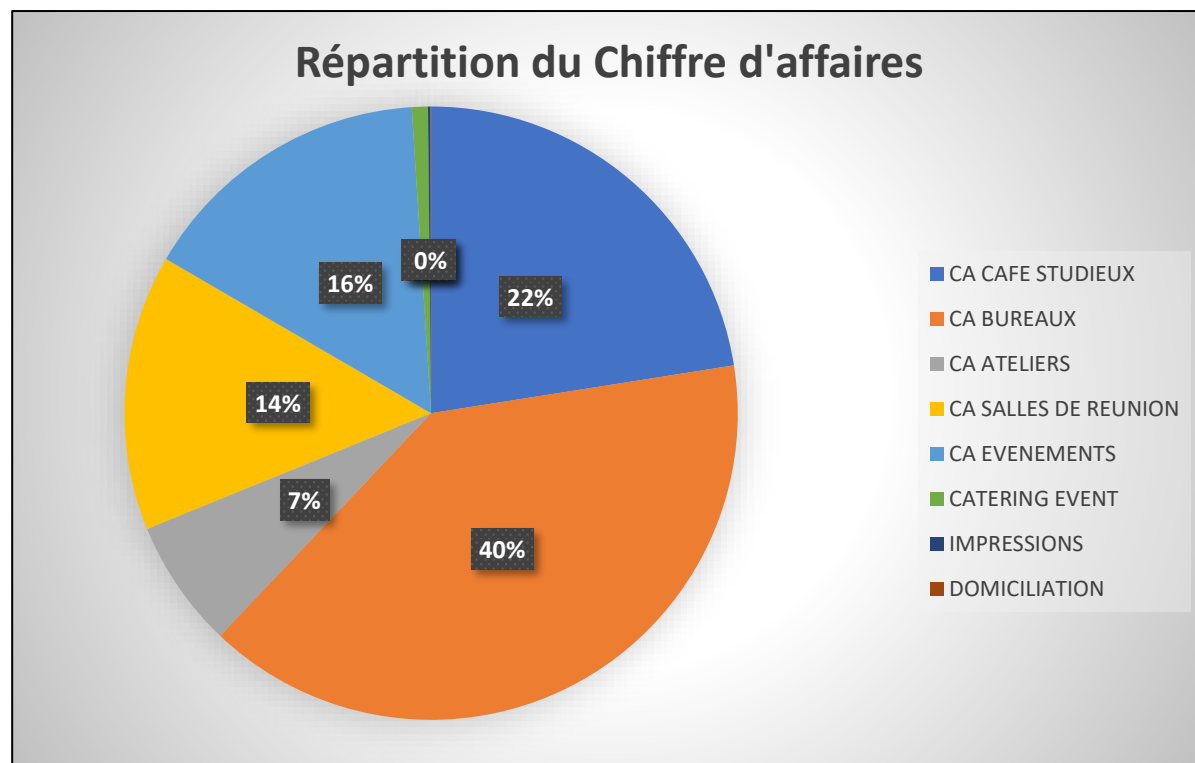
Prestation n° 2

X

Prestation n° 3

X

Montage technique et financier du 11ème lieu – Paris



COWORKING :

Public : travailleurs indépendants, TPE ...

Capacité d'accueil : 48 bureaux réunis dans un open space

Tarif mensuel :

- 315 € HT / mois avec accès 24/24, 7/7, bureau et équipement, 10h de salle de réunion, forfait impression, thé, café et grignotages

Engagement :

- Location au mois avec reconduction tacite
- Un mois de préavis si départ

Lien avec le CCTP

Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	X

Etude d'opportunité d'un Tiers-Lieu dans une ancienne Abbaye à Saint-Pierre-en-Auge (14)

La problématique

- La commune de Saint-Pierre-en-Auge souhaite la création dans les bâtiments conventuels réhabilités autour du grand cloître de l'abbatiale, d'un lieu hybride pouvant permettre d'héberger de l'activité et service d'incubateur artisanal sur l'artisanat d'art
- La mission c'est appuyé sur la multitude de services (salle d'exposition, auditorium, espace de coworking, salle de réunion, Maison France Services, bureaux individuels, bibliothèque/médiathèque, Office de Tourisme, cinéma) en place et pouvant être développé au sein des bâtiments conventuels afin de faire un lieu unique sur ce territoire

Notre action

- Cartographie des communautés d'acteurs mobilisables
- Interviews et ateliers avec les acteurs du territoire : associations, entrepreneurs, grandes entreprises, Lycée professionnel agricole, etc.
- Etude de marché sur les concurrences en coworking en lien avec la CCI
- Structuration d'un bouquet de services pouvant être développer au sein du projet (à partir de scénarios)
- Recherche d'une modèle économique sur le scénario retenu
- Appui et recherche de porteur de projet en capacité d'animer le lieu
- Rédaction d'un cahier des charges et d'une feuille de route

Client

• Saint-Pierre en Auge

Année

• 2020-2021



Lien avec le CCTP

Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	



En lien avec



Programmation d'un Tiers-Lieu ESS dans un ancien centre commercial – Nancy (54)

La problématique

- Le Plateau de Haye à Nancy est composé de trois polarités commerciales orientées vers les besoins de la population et confrontées à la concurrence des grandes surfaces à proximité.
- Un ancien **centre commercial dit des Tamaris est aujourd'hui devenu une friche**
- Il est envisagé d'en faire un **tiers-lieu à vocation ESS** pour développer les service et l'économie au cœur du quartier

Client

• Nancy métropole

Année

• 2021-2022

métropole
GrandNancy

Notre action

- **Diagnostic de l'existant et étude d'opportunité**
 - Recenser les surfaces existantes ;
 - Identifier les taux d'occupation des surfaces existantes par des activités, des services et des équipements ;
 - Identifier des problématiques d'accessibilité aux locaux commerciaux (sur le plan financier par rapport au loyer et aux charges) ;
 - Identifier les besoins des structures présentes et des habitants.
- **Etude de marché et de faisabilité**
 - S'appuyer sur les stratégies de développement économique de la Métropole et de la Région (pour cette dernière, à partir du Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation) ;
 - Tenir compte du potentiel d'immobilier de bureaux sur les terrains de la ZFU et de l'ATP ;
 - Interroger les associations de chefs d'entreprises ainsi que les professions médicales ou paramédicales
- **Aide à la définition du bouquet de service et aide à la programmation**
 - Atelier acteurs et habitants par communauté
 - Définition d'un bouquet de service
 - Définition d'un modèle économique
 - Préprogrammation
- **Valeur immobilière**
 - Estimation cout travaux et capacité de remboursement

Lien avec le CCTP	
Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	X

Etude de faisabilité et d'opportunité pour le développement d'un tiers-lieu à Angers (49)

La problématique

- L'agglomération d'Angers déplore l'absence globale de dynamisme économique du quartier Belle Beille, et ce, malgré la présence en proximité de l'université (15000 étudiants). L'agglomération cherche une solution pour redynamiser son quartier.
- Le territoire a développé, en direction du quartier, des actions économiques. Il a ainsi monté une fabrique à entreprendre qui favorise la sensibilisation à la création d'entreprise et l'installation d'entrepreneurs.
- L'option de créer un Tiers-Lieu fédérant plusieurs communautés : habitants, association et étudiants a été retenue

Client

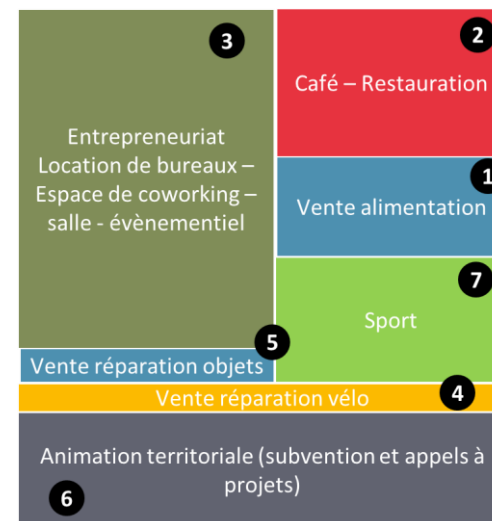
- Angers Loire Métropole
- ALDEV (Agence de développement économique)

Année

- 2020

Notre action

- Un **diagnostic du territoire approfondi** ayant mis en lumière le flux important des étudiants susceptibles de fréquenter le tiers-lieu
- **23 interviews d'acteurs (période Covid)**
- **Identification de 3 écosystèmes émergents pour développer le tiers-lieu** : un pôle étudiant, un pôle habitants et associations, un pôle entrepreneurial et construction de passerelles entre les pôles
- **Design de service**
- **Proposition et validation** d'un bouquet de service pour le tiers-lieu comprenant un espace entrepreneur, un café/restauration, un espace de vente/alimentation, un équipement de sports doux, un repair espace...
- **Elaboration du modèle économique du projet**



Lien avec le CCTP

Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	

Programmation d'un patrimoine du haut moyen-âge en tiers-lieu – PNR Limousin

La problématique

- Ensemble patrimonial datant du Haut-Moyen-Age, le Mas Nadaud situé dans le département de la Haute Vienne est une propriété du PNR Périgord Limousin.
- En considération de ce patrimoine, le PNR Périgord Limousin a commencé une approche de valorisation de cette maison forte qui permettrait d'agrèger différentes activités allant d'un atelier des savoir-faire, un pôle Châtaignier, un pôle maraîcher, une boutique des produits du parc...
- Afin d'initier une stratégie plus globale pour la valorisation de ce patrimoine, le PNR sollicite une expertise qui devrait lui permettre de disposer d'un modèle économique et d'un modèle de gouvernance du projet.

Client

- CDC
- PNR Périgord Limousin

Année

- 2020

Contact

- Zilli Fu – Directeur territorial CDC/Banque des territoires



Notre action

- Réalisation d'une **étude d'émergence**
- Cadrage des besoins et la demande
- Identification, description et qualification des activités susceptibles d'intégrer le lieu
- **Recensement des produits valorisables**, de la concurrence
- Définition des facteurs d'attractivité et des orientations
- **Définition de la faisabilité du projet** : modèle économique, modèle organisationnel, modèle juridique et de gouvernance, feuille de route
- **Elaboration du Business plan et étude de rentabilité**
- **Montage des financements (dont valeur immobilière)**
- Lancement de l'opération



Lien avec le CCTP

Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	X

Audit du business Plan et étude de marché pour un TL et cuisine centrale intercommunale : Lycée de la Provence Verte – Saint-Maximin-la-Sainte-Baume (83)

La problématique

- Le **Lycée d'Enseignement Agricole Privé de la Provence Verte**, est situé dans le Var, à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume. Le lycée, au titre de ses projets, a été retenu parmi les lauréats de l'AMI Transition Alimentaire.
- Il possède plusieurs équipements pédagogiques, notamment **une exploitation agricole pédagogique en bio et HVE, une légumerie, une fromagerie et une cuisine centrale EGALIM**. Le lycée accueille près de 725 jeunes de la 4ème au post-Bac.
- Le lycée cherche à mettre en place un important projet de **création d'une cuisine centrale intercommunale pour fournir, à horizon 2025, les cantines scolaires de l'agglo**. A cela s'ajoute l'implantation d'un espace multimodal (chambre froide avec différentes températures de conservation) ; et d'un magasin pédagogique valorisant la production locale.
- La CAPV a récemment publié son **Projet Alimentaire Territorial (PAT)**, les projets portés par le lycée s'inscrivent pleinement dans la stratégie alimentaire intercommunale.
- **L'objectif de la mission est de confirmer l'opportunité pour la Banque des Territoires d'investir dans le développement de la cuisine centrale intercommunale.**

Client

- Lycée de la Provence Verte (83)
- Banque des Territoires (AMI Transition Alimentaire)

Année

- 2022-2023



Notre action

- **Accompagner la formalisation du Business Plan (BP)** du projet de cuisine centrale, projet identifié comme prioritaire dans le cadre de cette mission, et segmenter les BP des 3 projets.
- **Valider la faisabilité économique** du projet de cuisine centrale et challenger son BP.
- **Identifier les forces et faiblesses** du projet de cuisine centrale vis-à-vis de ses potentiels concurrents (notamment les prestataires qui détiennent actuellement le marché des cantines scolaires, délégué par certaines communes de la CAPV), en vue de l'AAP lancé par la Provence Verte à horizon 2025.
- Etudier les **alternatives sur le marché de la restauration hors domicile** en cas de non-attribution du marché.
- Vérifier que l'organisation et les ressources mobilisées par le projet seront cohérentes et suffisantes.
- Examiner l'impact fiscal de la TVA sur l'association, auquel elle sera certainement soumise dans le cadre du projet de cuisine centrale.



Lien avec le CCTP

Prestation n° 1

Prestation n° 2

Prestation n° 3

X

Conception d'un tiers-lieux pour « makers » en quartier prioritaire – Orléans Métropole

La problématique

- La stratégie mise en place par Orléans Métropole et ses partenaires pour la rénovation urbaine de l'Argonne (classé au NPNRU), vise à renforcer le rôle économique et urbain du quartier, dans un souci de transformation d'image, de renforcement de son attractivité et de sa mixité sociale.
- L'ambition des partenaires est de développer un véritable projet de territoire autour de la notion de « Fabrique des possibles », en construisant, sur ce quartier, un écosystème d'acteurs et d'équipements au service des habitants de la Métropole et de l'Argonne.
- Le territoire souhaite un accompagnement à travers une aide à l'émergence d'un outil « type » tiers-lieu / makerspace, de 800 m², inséré dans futur ensemble immobilier d'activités économiques (SCI avec Co-portage BdT)

Client

- Orléans Métropole
- Banque des territoires

Année

- 2019

ORLÉANS
MÉTROPOLÉ

L'ARGONNE
La
Fabrique
DES POSSIBLES

BANQUE des
TERRITOIRES



Notre action

- **Etude d'opportunité et de concurrence**
 - Analyse des données territoriales
 - Interviews et audit des TL concurrents
 - Analyse du marché
 - Interviews des acteurs de communautés (Association, ESS, création d'activité)
- **Animation d'altiers de création du bouquet de service**
 - Atelier ESS
 - Atelier habitant
 - Atelier « makers »
- **Programmation du bouquet de service et modèle économique**
 - Un web café avec option coworking
 - Petits bureaux avec orientation création (design, architecte...)
 - FabLab croisé avec les CFA sur des lieux d'apprentissage
 - Salle ou espace numérique
 - Une outillothèque
 - Animation (sensibilisation à la création d'activité, accompagnement..)
- **Etude de rentabilité et risque pour la BdT et la SCI**

Lien avec le CCTP

Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	

Formation pour l'ERU: « Les tiers lieux : espaces clés de redynamisation des territoires » – Stagiaires : acteurs des collectivités, bailleurs et Etat

Objectifs de la formation

- S'appropriier les concepts de tiers-lieux
- Identifier et partager différents modèles de tiers-lieux
- Repérer les apports du tiers-lieu pour le territoire
- Construire un projet de tiers-lieu : le territoire, la cible, le marché, le positionnement, l'offre de services – Faire fonctionner un tiers-lieu : la gouvernance, le financement, l'animation, la communication

Le déroulé de la formation : 2 jours

- Concepts et enjeux des tiers-lieux
- Visite du 11ème Lieu – Tiers-lieu installé en QPV
- Modèles et benchmark de tiers-lieux
- Tiers-lieux et dynamiques de territoires
- Ateliers cas pratiques
- Construire un projet de tiers-lieu
- Témoignages d'acteurs des tiers-Lieux
- Modèle économique et modes de financement
- Présentation et débats sur les travaux des ateliers

☐ 2 sessions par an

**École du
Renouvellement
Urbain**

Lien avec le CCTP	
Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	X
Prestation n° 3	

Accompagnement à la définition d'un réseau de tiers-lieux (Xertigny – 88)

La problématique

- Intégrée depuis 2017 à la communauté d'agglomération d'Epinal, **Xertigny est une petite commune vosgienne située dans le secteur de la Vôge et qui présente un positionnement équidistant entre les villes de Remiremont et d'Epinal.** Comptant plusieurs hameaux et un centre bourg, la commune abrite une population de 2650 habitants, plutôt en déclin et vieillissante.
- Au cours de ces deux dernières décennies, **le territoire a rencontré des difficultés économiques, inhérentes au désengagement industriel de plusieurs entreprises, dont celui de Lactalis.**
- En amont du programme Petites Villes de Demain, la commune de Xertigny s'est engagée en 2018 dans une démarche de revitalisation du Bourg-Centre. A travers le diagnostic réalisé dans le cadre de cette mission et des études citoyennes, il est ressorti le besoin de donner davantage de vie aux hameaux, en complément de l'offre du centre-bourg, d'offrir des lieux de vie comme peuvent le proposer les tiers-lieux. Lauréate du programme PVD, la commune souhaite implanter un réseau de tiers-lieux dans d'anciennes écoles communales et réfléchit à l'installation d'une Place Afpa...

Client

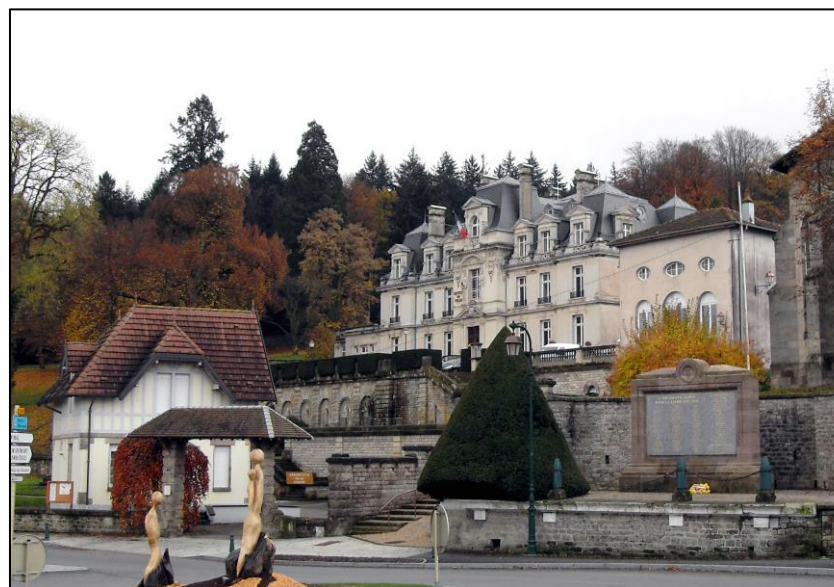
- Xertigny (88)
- Banque des Territoires

Année

- 2022-2023

Notre action

- **Visite immersive dans le territoire** et compréhension des enjeux, bonnes pratiques réalisées
- **Etude d'environnement** du projet de tiers-lieu
- **Repérage de la présence de lieux potentiels et premières impressions d'orientations**
- **Lancement d'une enquête auprès de la population** afin de recueillir les besoins en termes de nouveaux lieux collaboratifs
- **Animation d'ateliers participatifs et création de groupes de travail** associant habitants, acteurs de l'ESS et entreprises
- **Travail sur l'offre de services, les partenaires et la gouvernance appropriée**
- **Projet en cours de co-construction** appelant une forte mobilisation de la maire (en parallèle VP de l'agglomération en charge de l'ESS).



Lien avec le CCTP

Prestation n° 1

X

Prestation n° 2

Prestation n° 3

Structuration d'un projet de cluster médical – La Châtre (36)

La problématique

- La **CC de La Châtre et Sainte-Sévère** est localisée au sud du département de l'Indre, limitrophe avec les départements du Cher et de la Creuse, à 35 kms de Châteauroux et d'Argenton sur Creuse. Elle regroupe 30 petites communes et compte environ 17 790 habitants.
- **Territoire très rural**, il est relativement éloigné des grands axes routiers. La particularité de son **tissu économique et industriel** tient surtout en la présence **d'une entreprise phare Fenwal**, acteur de **l'industrie pharmaceutique**, implantée sur la commune de Lacs, et de l'installation sur son site de l'entreprise Azur Med depuis deux ans, à la suite de la restructuration de Fenwal.
- Ce regroupement d'entreprises dans le même secteur d'activités constitue un premier pas pour la **naissance d'un cluster medical device** ou du dispositif médical, notamment en considération **des sept millions d'euros qui ont été réinvestis sur le site**.
- Malgré les investissements engagés, le projet de cluster peine à avancer. Le territoire s'interroge sur la manière dont celui-ci pourrait devenir plus opérationnel et faciliter l'accueil de nouvelles compétences et entreprises, en y adossant notamment un lieu d'échanges au bénéfice de l'économie et de ses habitants

Notre action

- **Diagnostic approfondi** du territoire pour le développement d'un cluster
- **Atouts et freins** pour le développement d'un cluster.
- **Rencontre des entreprises industrielles** et analyse des besoins, des conditions d'attractivité favorisant leur ancrage dans le territoire.
- Partage et réflexion **de co-construction** avec les acteurs locaux.
- Evaluation du **positionnement du territoire**
- Appréhension en phase 2, des **conditions d'opportunité du projet** ; analyse de l'écosystème des clusters dans le domaine médical et agroalimentaire, benchmark de clusters en territoires ruraux

Client

- Communauté de communes de la Châtre Sainte-Sévère – CAISSE DES DEPÔTS

Année

- 2020-2021



Lien avec le CCTP

Prestation n° 1	X
Prestation n° 2	
Prestation n° 3	

SAS le Lys rouge – Centre de l'Entrepreneuriat – expertise valeur vénale

La problématique

Il nous a été demandé d'étudier :

- la valeur vénale actualisée de cet ensemble immobilier (bureaux et coworking), dans son état actuel et en continuité d'exploitation,
- en fonction des documents communiqués et en tenant particulièrement compte de sa situation au regard du marché immobilier actuel.



Notre action

- Etude de site
- Etude de marché
- Etude financière
- Calcul de la valeur vénale

7.4. Calcul de la valeur vénale par capitalisation

S'agissant du taux de rendement potentiel, dit « acte en mains » et donc frais et droits inclus, il convient de constater :

- Une localisation peu favorable pour un immeuble de bureau, l'activité étant prédominante et les infrastructures environnantes peu qualitatives (ZFU et ZUS) ;
- Un actif multi-locataire, découpé en plusieurs surfaces de 16 à 605 m² avec nombreuses petite surface de moins de 35 m² principalement, en sorte que les loyers sont élevés, En constatant, toutefois, une demande importante pour ces petites surfaces ;
- Le niveau élevé des charges de gestion (nombreuses parties communes, espace d'accueil avec un employé, ...) qui rend ce type de site peu attractif pour les investisseurs du fait d'un plus grand suivi de la gestion et de la commercialisation du site, à moins d'une rentabilité locative supérieure aux actifs dits « classiques » ;

valeur locative potentielle de marché
 ait être envisagée
 ace cafétéria en RD
 activité qui ont diffi

Calcul par capitalisation	LYS ROUGE
Surfaces	2 140 m ²
Loyer annuel actuel HT HC	394 544 €/an
taux de rendement en l'état actuel d'occupation	7,00%
Valeur vénale nette acquéreur potentielle	5 636 343 €
Abattement pour vacance structurelle capitalisée	84 545 €
Valeur vénale nette acquéreur	5 551 798 €
Frais et droits	7,5%
Valeur vénale nette vendeur	5 164 463 €
Valeur vénale nette vendeur / m ²	2 414 €
Valeur vénale de l'ensemble immobilier arrondie	5 165 000 €

Lien avec le CCTP

Prestation n° 1

Prestation n° 2

Prestation n° 3

X

Autres exemples de références en valorisation de valeur vénale

Valeur vénale et future d'un bâtiment à rénover (Cergy)



Réhabilitation d'un bâtiment industriel à Cergy St Christophe

« ZI des Cetton » Chanteloup : 27 lots pour 4170 m2 – valeur vénale



Chanteloup-les-Vignes – ZI des Cetton

Andilly Résidence Hôtelière : valeur vénale



Résidence Hôtel à Andilly

Lien avec le CCTP	
Prestation n° 1	
Prestation n° 2	
Prestation n° 3	X