

Le Tiers lieu de Fives Cail

Résultats de l'étude de besoins

Près de 100 participants à l'étude de besoins

Les organisations locales de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) ont été largement sollicitées pour répondre à un questionnaire en ligne et/ou rencontrer Laurent Courouble. Sur les 97 organisations qui ont répondu, 65% se sont montrés intéressés par le projet.

Une quarantaine de répondants qualifiés

Parmi ces répondants intéressés par le projet, une quarantaine d'organisations nous ont donné des données précises sur leurs espaces de travail actuels et leurs besoins. Cette première étude de besoins est uniquement basée sur les réponses de cette quarantaine de "répondants qualifiés" dont voici les principales caractéristiques :

- 100% sont a priori des structures de l'ESS ou des entreprises à impact social ou environnemental positif, réparties dans des secteurs d'activité divers : environnement, éducation, culture, soutien à l'emploi/création d'entreprise, etc.
- 90% sont localisés suffisamment proches de Lille Fives pour envisager de venir travailler dans le quartier
- Les 43 répondants proches de Lille Fives occupent actuellement une surface totale de 3 100 m², avec une moyenne de 70-90 m² pour chaque structure (4 répondants cumulent à eux seuls plus de 1000 m²)
- Leur loyer moyen actuel est de 140-160€ TTC/m²/an charges comprises, avec de fortes disparités entre ceux qui bénéficient de loyers aidés (<100€) et ceux qui ont des loyers et/ou charges élevés dans l'immobilier traditionnel ou des lieux de travail à haute niveau de services (>200€). Contrairement à certaines idées préconçues, les niveaux de loyer actuels des répondants sont dans l'ensemble en adéquation avec le marché immobilier

Une volonté d'améliorer les conditions de travail actuelles

Le niveau de satisfaction des "répondants qualifiés" est assez bon sur la localisation de leur lieu de travail (dispersés dans Lille), l'esthétique et la convivialité de leur espace de travail. Toutefois, ils sont souvent déçus par l'isolation phonique et le confort thermique du lieu, et par sa "qualité environnementale" en général. Il y a donc une vraie attente du point de vue de l'amélioration de leurs conditions de travail.

Une envie de mutualiser services et équipements

En termes de services, tous sont sensibles à la mutualisation des services/équipements de base (internet, téléphonie, reprographie, salles de réunion, ménage) ; c'est la première des priorités pour une large majorité de répondants. Avoir une offre de restauration sur place serait bien accueillie par deux tiers des répondants et 30-50% souhaitent mutualiser d'autres éléments : espaces verts extérieurs, salle de repos, service courrier, visioconférence.

Une volonté de réduire loyer, charges et autres postes de dépense grâce à la mutualisation

La plupart des répondants anticipent une hausse de leurs charges et du loyer au mètre carré, puisqu'il y aurait un plus haut niveau de services et d'équipements. Mais cela serait compensé par une diminution de leur surface locative (30% en moyenne, et jusqu'à 60% anticipé pour certains) en déménageant dans des locaux adaptés à leurs besoins et mutualisés.

Une besoin collectif cohérent avec le projet et sa localisation

Lille Fives est considéré par une large majorité de répondants comme facilement accessible, proche des lieux d'habitation et des lieux de travail des partenaires. Moins de 50% des trouvent le quartier attractif en lui-même, mais cela ne représente pas un obstacle majeur.

Leurs besoins représentent un total de 2 800 m² en comptant les espaces mutualisés, circulations et locaux techniques. A ce stade, cela est cohérent avec la dimension du projet (3100 m² dont environ 800m² de commerces ou activités associatives recevant du public et 300-600 m² dédiés à l'évènementiel).

Un fort intérêt pour rejoindre un tel projet

Cette étude de besoins a rencontré un écho très favorable parmi les répondants, puisque 75% des répondants ont répondu à l'ensemble du questionnaire et déclaré être intéressés par le projet en tant que futurs locataires ou utilisateurs. Beaucoup trouvent également un intérêt à ce qu'il y ait une communication commune au sujet du lieu et de ses valeurs.

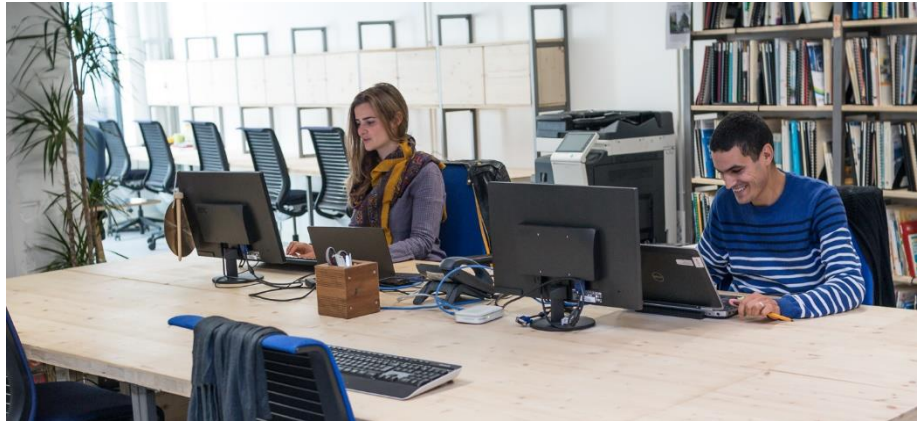
En conclusion : un premier niveau d'information positif

Cette étude de besoin apporte un premier niveau d'information positif : le projet reçoit un très bon accueil, avec une quarantaine de répondants qualifiés (proches de Fives et partageant les valeurs et la vision du projet) qui se montrent intéressés et dont les besoins sont en adéquation avec les perspectives attendues pour le lieu.

Une étude plus poussée sera nécessaire pour connaître les niveaux de loyer et de charges attendus d'une part, et d'autre part confirmer le niveau de certitude et d'intérêt pour ce projet chez les organisations ciblées.

Les centres ETIC

Coworking
@ MUNDO-M,
Montreuil



> **ETIC – Foncièrement responsable**, basée à Vaulx-en-Velin, crée, finance et gère des espaces de bureaux et de commerce dans lesquels les locataires bénéficient de loyers modérés, de baux flexibles et mutualisent équipements et services : un système de vidéo-conférence, un expert-comptable, une flotte de vélos électriques... Ces espaces sont rénovés et gérés dans le respect de l'environnement (matériaux, économies d'eau et d'énergie, réduction des déchets, promotion du transport doux...), dédiés aux acteurs du développement durable et financés par des investisseurs solidaires.

ETIC a un modèle économique viable, un engagement RSE concret et sait travailler en toute indépendance, sur des projets ayant un réel impact positif sur les quartiers, la société et l'environnement, en cohérence avec son code de conduite, les Quintessentiels, cinq principes de gestion de l'immobilier durable.

Bureaux privés
@ Le COMPTOIR,
Vaulx-en-Velin



> ETIC aujourd'hui

Nous avons développé des lieux dont nous sommes ou souhaitons être propriétaires, ce qui nous permet de maîtriser toute la chaîne de « production » et en particulier les loyers et l'impact social/environnemental du cycle de vie du bâtiment.

Ces lieux, qui hébergent aujourd'hui plus de 100 organisations « actrices du changement sociétal », sont :

. Le **COMPTOIR** à Vaulx-en-Velin : premier espace de coworking dédié à l'entrepreneuriat social

. **MUNDO-M** à Montreuil : bureaux et coworking, restaurant bio

. Les **ATELIERS** à Castres : « Pôle Tarnais de Coopération Economique » comprenant bureaux et coworking, commerces et restaurant de producteurs

. **HEVEA** à Lyon : bureaux et coworking, restaurant bio/local et crèche

. Le **CHATEAU** à Nanterre (ouverture été 2017), futur pôle d'innovation dédié à la transition alimentaire (bureaux, coworking, cuisines partagées, espaces de restauration et agriculture urbaine)

. La **HALLE de la Martinière** à Lyon (ouverture fin 2017), ré-ouverture sur la ville d'une ancienne halle, avec une offre de restauration et alimentation engagée avec des produits locaux, bio et de saison

Nous sommes également en charge de la gestion technique du **BeeTop**, un espace de bureaux et coworking situé à Paris Porte de Clichy.

Premières esquisses
pour HEVEA, Lyon

©Agence Py
architectes



> Notre modèle économique

En intégrant en partie les métiers de développeur, promoteur, commercialisateur et gestionnaire d'espaces, nous économisons sur les différentes marges.

Notre collaboration avec les associations nous amène le soutien des collectivités, qui nous facilitent parfois l'accès à un foncier dans des conditions plus avantageuses que dans le secteur privé.

En travaillant étroitement avec nos futurs locataires dès la conception du projet, nous nous assurons que le centre sera attractif et rempli dès son ouverture.

Nos financeurs, patients, attendent un dividende raisonnable ; nos politiques de rémunération le sont également.

Ainsi, nos coûts sont plus faibles que dans une foncière ordinaire, ce qui nous permet d'offrir des loyers en dessous du prix du marché, en maintenant une « lucrativité limitée ».

Bar/restaurant
@ Les ATELIERS,
Castres



> Récompenses et labels

Grand Prix Talents des Cités 2011, Entrepreneure Responsable PWN 2012, Trophée Jean Gaudry 2012, Trophée Femmes en Action - Développement Durable 2013, Prix Entreprises et Environnement 2013 catégorie « 1er prix Management et initiatives pour le développement durable », Nomination au Prix Finansol-Le Monde : Les Trophées de la Finance Solidaire, Finaliste Prix entrepreneur de l'année 2014 BCG-SCHWAB, Prix Femme en Or (Environnement) 2015, Agrément préfectoral Entreprise solidaire. Trophée et label LVED

Cour intérieure
@ Le CHÂTEAU,
Nanterre

