

# Rapport d'Etude implantation de tiers-lieux en Pays du Sud Toulousain



Comité de Pilotage du 18 Octobre 2016

Une étude financée par le Plan Climat Energie Territorial (PCET)  
pour le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR)



Etude menée par Relais d'Entreprises  
Premier réseau rural de tiers-lieux pour télétravailleurs et entreprises agiles  
d.valentin@relais-entreprises.fr – 06 82 03 01 44



<b>Objet de l'étude .....</b>	<b>3</b>
<b>Contexte .....</b>	<b>7</b>
<b>Principales conclusions.....</b>	<b>16</b>
<b>Etat des lieux existants.....</b>	<b>31</b>
<b>Evaluation de propositions de sites potentiels.....</b>	<b>39</b>
<b>Exploitation d'un tiers lieux type .....</b>	<b>56</b>
<b>Recommandations .....</b>	<b>65</b>
<b>Annexes complément d'information.....</b>	<b>71</b>
1) Données de contexte.....	72
2) Entretiens acteurs clés du territoire et comités locaux.....	79
3) Enquête publique sur mobilité et attentes des habitants.....	83

## Sommaire



# Objet de l'étude



## Objet de l'étude

**L'étude de faisabilité de tiers lieux**, conduite entre Avril et Juillet 2016, s'inscrit dans le cadre de la démarche de Plan Climat Energie Territorial (PCET) et Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPcv).

Le Pays du Sud Toulousain, reconnu Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) regroupe **99 communes sur 4 bassins de vie**.

Afin de répondre aux enjeux de mobilité d'une population active se rendant principalement vers Toulouse et dans une moindre mesure vers Saint-Gaudens, le PETR souhaite que l'étude puisse analyser le territoire et **identifier les offres existantes et les projets en cours**.

l'étude doit permettre aux futurs maîtres d'ouvrage **d'arbitrer sur l'implantation** et le dimensionnement de tiers lieux, en cohérence avec les autres initiatives du territoire

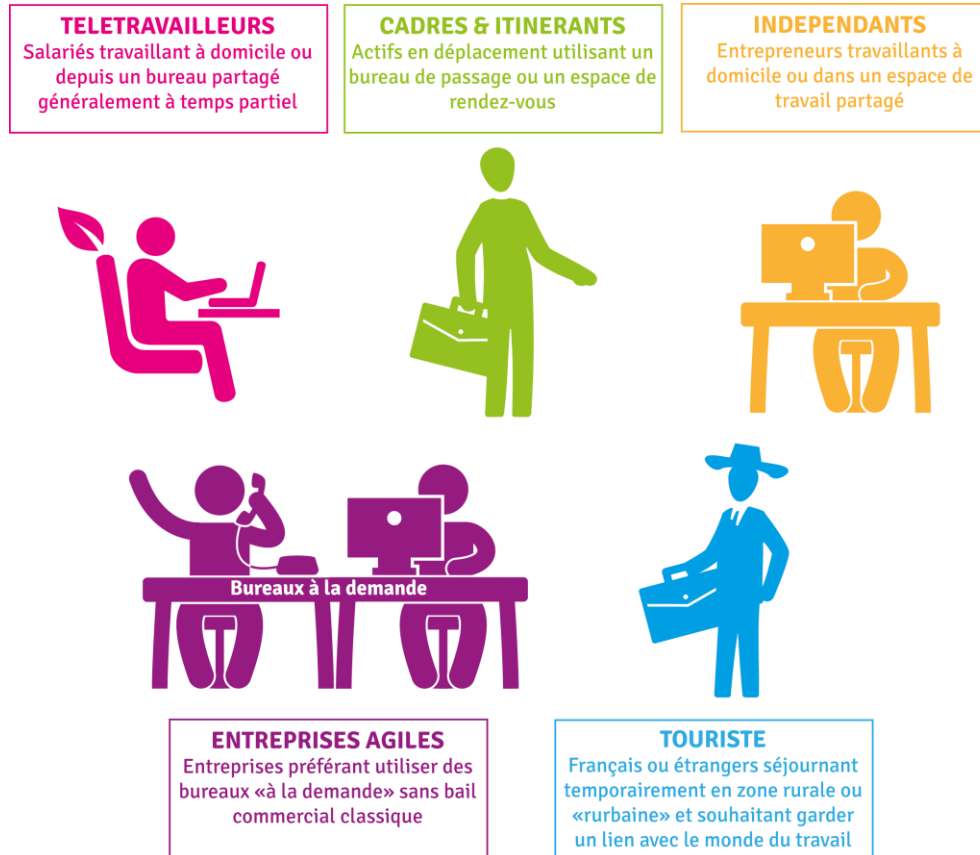
Diminuer  
les flux  
pendulaires

Limiter les EGS

Accompagner  
les nouvelles  
formes de  
travail

Revitaliser  
les centres  
bourgs

## Une offre d'immobilier de travail adaptée aux nouveaux usages Levier du rééquilibrage des territoires



Tiers Lieux :

La généralisation du numérique contribue à la dispersion des activités professionnelles

Une flexibilité choisie en réponse à une mobilité subie

Le self emploi se développe :  
+ 1 million AE



## L'exploration du territoire

Entretiens  
acteurs clés  
et identification  
des initiatives  
tiers-lieux déjà  
existantes

Enquête publique  
sur mobilité  
et attentes  
des habitants

Repérage de  
Nouveaux sites  
d'implantation

Evaluation  
économique  
et scénario de  
maillage  
de tiers-lieux



# Contexte

## Une nouvelle génération de mode de travail

### LA FIN DES PLANS DE CARRIERE



**9** contrats sur **10**  
sont à durée déterminée  
ou en mission court terme

### ENTREPRENARIAT ET MULTI – EMPLOI

**+ 600** Nouveaux  
INDEPENDANTS  
PAR JOUR  
en France

**X2** Travailleurs  
en MUTI-ACTIVITE  
sur 10 ans

### INVENTION DE NOUVEAUX METIERS



Facilitateurs, Community manager

**50 %**  
des métiers de demain (2025)  
n'existent pas encore

Révolution  
sociale  
et numérique

Le  
mode de travail  
évolue

Flexibilité

Initiative

Partage

Innovation

Télétravail

« Fast Forward 2030: The Future of Work and the Workplace », CBRE & Genesis, Novembre 2014, Scope : US, Europe, Asia

Extrait  
switchcollective.com



# Le télétravail « Grande cause nationale 2018 » ?

ACTUALITÉ DU RÉSEAU VEILLE TÉLÉTRAVAIL 8 septembre 2016 Viviane Prost 0



Un projet de loi déposé le 31 août 2016 par le député **Pierre Morel-A-L'Huissier** voudrait faire du télétravail « la grande cause nationale en 2018 ».

Le député avance dans son texte plusieurs arguments convaincants :

« le télétravail offre une solution de flexibilité permettant de concilier les intérêts de l'employeur et ceux des salariés. » Et de préciser que : « la France présente selon plusieurs rapports un

retard important dans le développement du télétravail par rapport à ses voisins européens »



MINISTÈRE DE LA FONCTION PUBLIQUE

**Guide télétravail**  
Guide d'accompagnement de la mise en œuvre du télétravail dans la fonction publique

ÉDITION 2016

**Quelles sont les filières d'avenir selon vous à développer dans les années ou décennies à venir ?**

**CD:** Le numérique est un gisement d'emplois importants et nous avons un vivier d'entrepreneurs très dynamiques dans ce secteur. Je veux créer des cités de start-up avec campus intégré dans nos deux métropoles, et permettre aussi aux territoires ruraux d'être plus connectés avec le très haut débit, les tiers lieux ou les FabLabs. Nous devons investir sur la filière des énergies renouvelables : notre potentiel

**CR 21-16**

**îledeFrance**  
Demain s'invente ici

1000 TIERS LIEUX A L'HORIZON 2021 EN DOUBLANT PRIORITAIREMENT LE NOMBRE DE TIERS LIEUX EN MILIEU RURAL DES 2016

Un mouvement est en marche

.../...

**OCCITANIE**  
**LE JOURNAL**  
Pyrénées  
Méditerranée



## Evolution nombre de tiers-lieux en France entre 2010 et 2016

**PLUS DE 3 FOIS PLUS D'ESPACES EN 6 ANS**



**NEO-NOMADE**

Dynamique  
d'entrepreneur  
et de  
télétravail  
salarié

forte  
croissance  
des espaces  
d'accueil

( blog  
NéoNomad  
06/2016)

Actualité > Grand Sud > Haute-Garonne > Cazères

Publié le 13/07/2016 à 03:55, Mis à jour le 13/07/2016 à 08:39

# Un nouveau lycée à Cazères en 2020

Perspectives  
de montée en  
puissance  
sur le Pays du  
Sud Toulousain

Démographie

Urbanisme

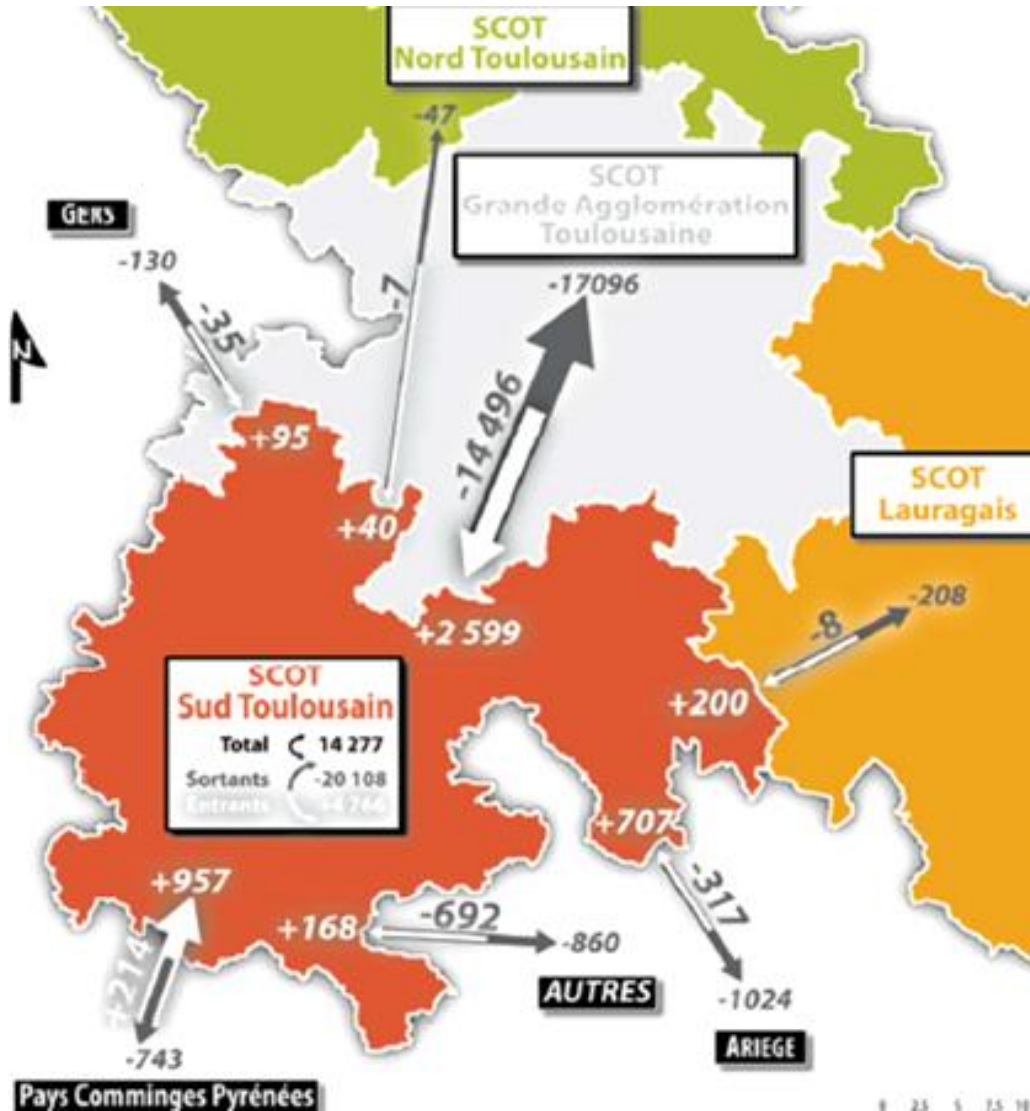
Numérique

## THD en Haute-Garonne



Illustration : Véolia / MSE Sud-Ouest

Nouvelle station d'épuration pour Carbone et Marquefave  
Cap. 12000 habitants



## Les déplacements domicile travail

20 000 sortants

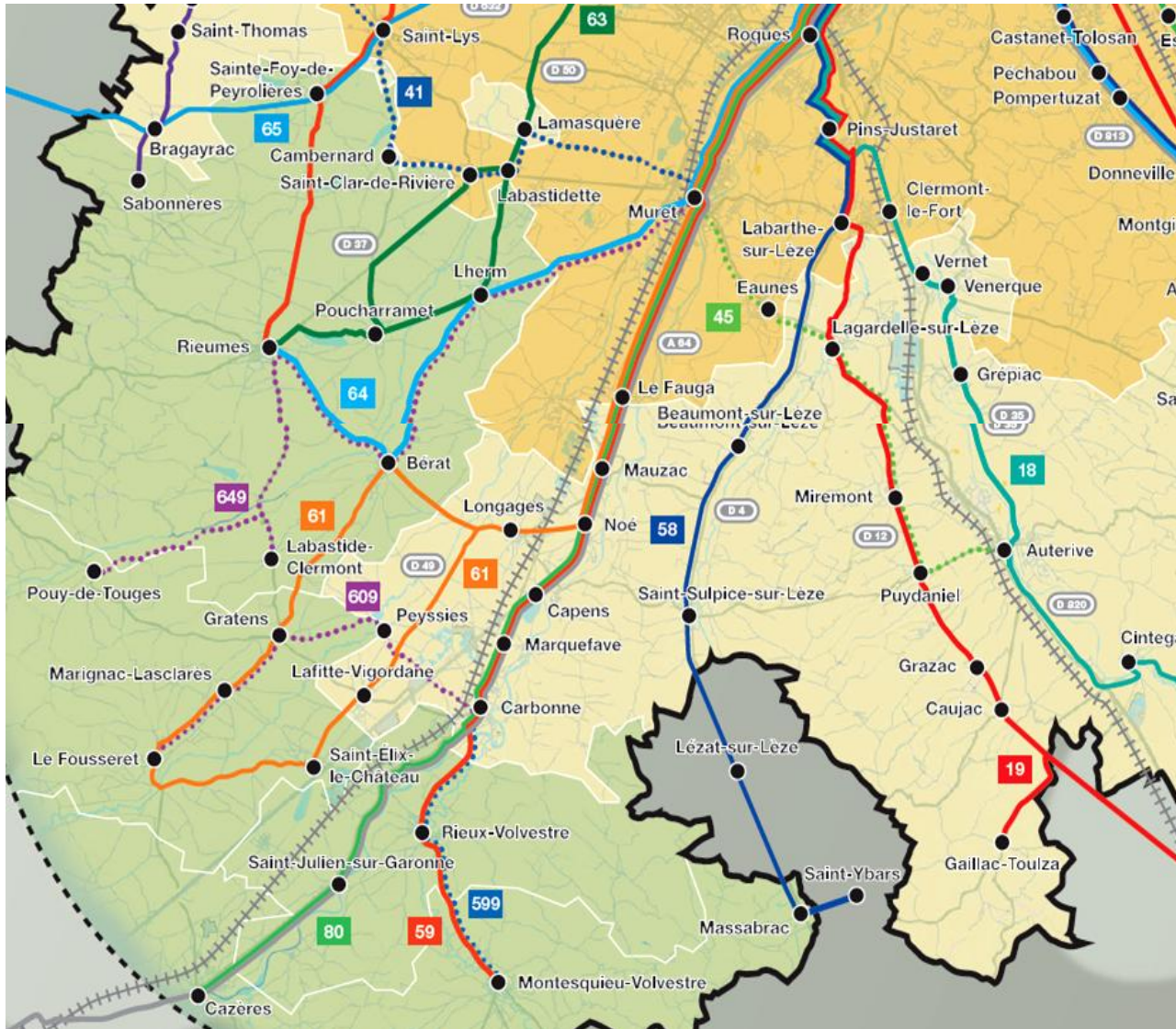
15% ratio télétravail

Un potentiel théorique de 3000 télétravailleurs

Trajet auto + Prix carburant = impact social et environnemental

SCoT Sud Toulousain





Un Pays qui mérite des points d'accueil pour limiter les flux pendulaires

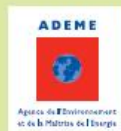
Un Pays qui mérite un meilleur équilibre entre temps de trajet et temps d'implication à la vie locale

Un Pays qui ne doit plus être boulevard de circulation et de transport

■  
Plan de déplacements entreprise  
*un nouveau défi pour l'entreprise*



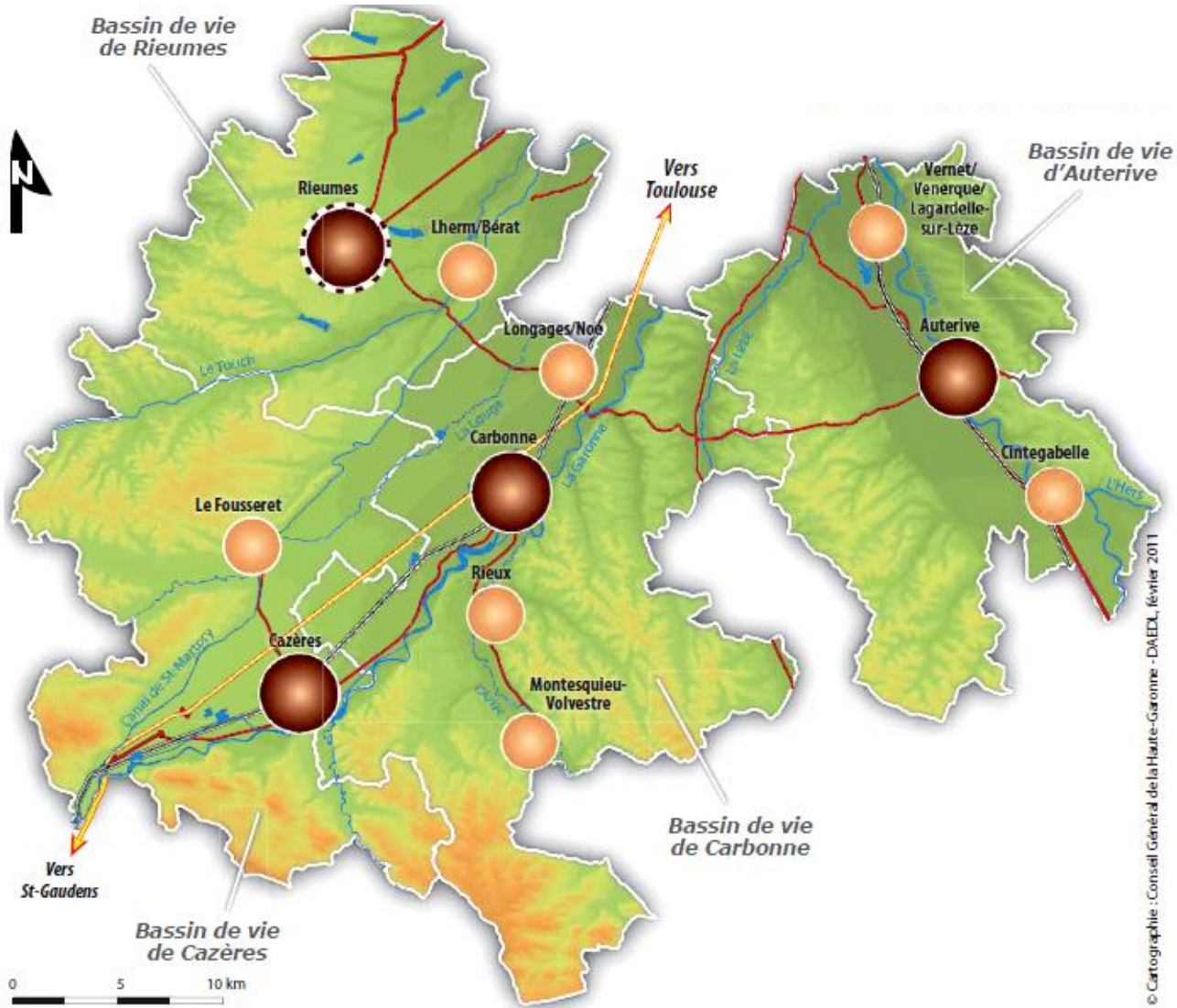
CONNAÎTRE POUR AGIR



**Article 51**  
de la Loi relative  
à la Transition  
Énergétique pour  
la Croissance Verte

Dans le périmètre  
d'un Plan de  
Déplacements  
Urbains,  
toutes les  
entreprises, de  
plus de 100  
salariés  
sur un même site,  
doivent élaborer  
un plan de  
mobilité d'ici le  
1er janvier 2018





Une étude  
au cœur  
du territoire

Une exploration  
de chaque  
bassin de vie

Un comité de  
pilotage au Pays  
et des  
comités locaux  
en appui  
dans chaque  
communauté de  
communes



# Principales conclusions



**175** Réponses.

**65 %** Salariés (public, privé, association)

**25 %** Entrepreneurs et Dirigeants

**10 %** Autres (étudiants, retraités, sans emploi)

## LES TIERS-LIEUX ?

GRANDE ENQUÊTE !  
Nous avons besoin de votre avis.

Participez à l'enquête sur  
[www.payssudtoulousain.fr](http://www.payssudtoulousain.fr)

**Actifs entre 35 et 55 ans**






Grandes entreprises de la métropole **dont 70 % n'ont pas encore signé d'accord**



### FORMULAIRE IDENTIFICATION DES ESPACES

FORMULAIRE RELEVÉ TERRAIN COMITE LOCAL. COMMUNE DE : ..... CODE POSTAL.....  
RESPONSABLE DU RELEVÉ : ..... TEL : ..... Email : .....

#### ESPACES DISPONIBLES OU A POTENTIEL POUR PROJET DE TIERS-LIEUX

	 <b>T</b> TERRAIN A BATIR	 <b>R</b> BATISSE A RENOVER OU A AMENAGER	 <b>E</b> ESPACE INTEGRE LIEU PUBLIC	 <b>I</b> IMMOBILIER D'ENTREPRISE	 <b>TL</b> TIERS-LIEUX EN ACTIVITE
<b>CRITERES</b>	500 à 1000 m <sup>2</sup> ≤ 1 km centre-ville Connexion web Stationnement	120 à 300 m <sup>2</sup> Accessible handicapé Cloisonnable. Capacité 7 bureaux individuels ≤ 1 km centre-ville Connexion web	Surface pour 2 ou 3 bureaux individuels (dans Médiathèque, Maison de service, locaux administratifs, pépinière d'entreprises, gare...). Connexion web HD	Bureaux meublés disponibles d'entreprises privées. Connexion web HD	Télécentres, Espaces coworking, FabLab.
<b>PROPRIETAIRE</b>	Privé / Public	Privé / Public	Privé / Public	Privé / Public	Privé / Public

**Paradoxe :**  
un besoin  
d'aujourd'hui,  
une réponse  
demain

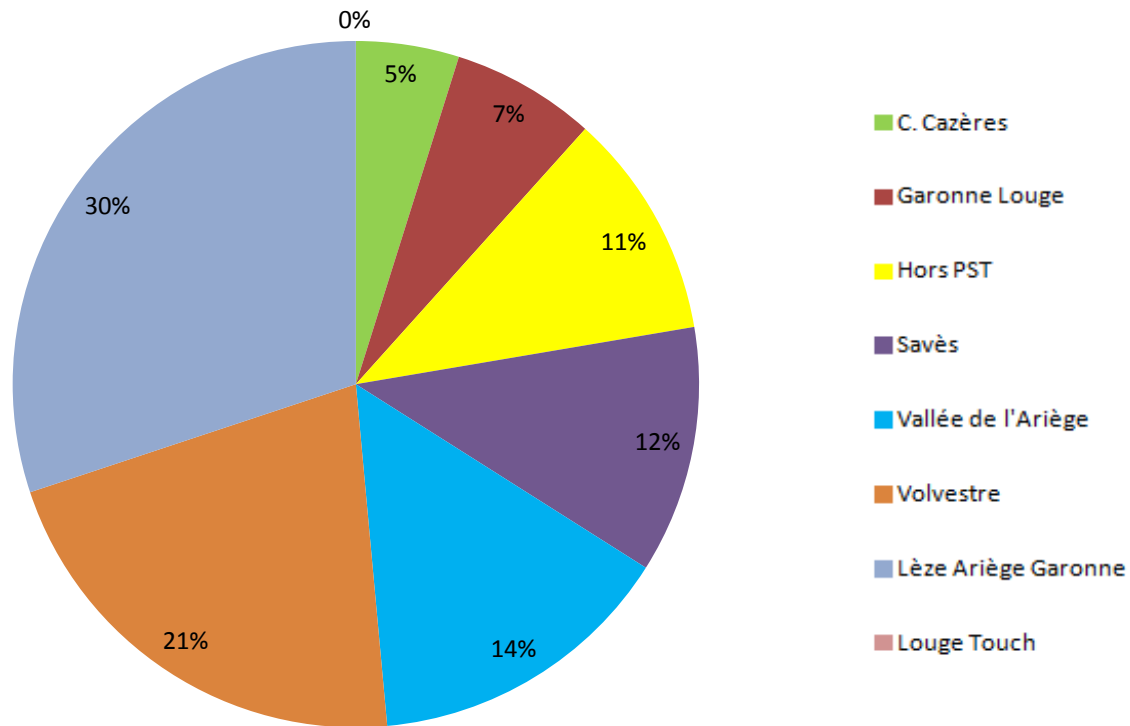
**Participation  
active des  
résidents  
mais**

**Implication  
timide des  
communes :**

**3 lieux suggérés  
opérationnels pas  
avant 2019**

**( 22 sur étude  
équivalente en  
Pays de Vichy)**

## Mobilisation par Communauté de Communes (% des réponses)



## Résidence des participants

**Lèze Ariège  
Garonne**  
Venerque / Vernet  
Lagardelle / Beaumont

**Volvestre**  
Carbonne / Rieux

**Vallée de l'Ariège**  
Auterive /  
Cintegabelle

**Savès**  
Rieumes / Lherm

**Garonne Louge**  
Longages / Noé

**Cazères**  
Cazères / Martres-  
Tolosane

## Contribution financière

35 % de 50 à 150 euros / mois

24 % de 200 à 300 euros / mois

28 % = 0 , à charge employeur.

15 % NSP



## Temps de trajet

0 = A domicile : 18%

Entre 5 et 30 mn : 23 %

Entre 30 et 45 mn : 26 %

Plus de 45 mn : 33 %

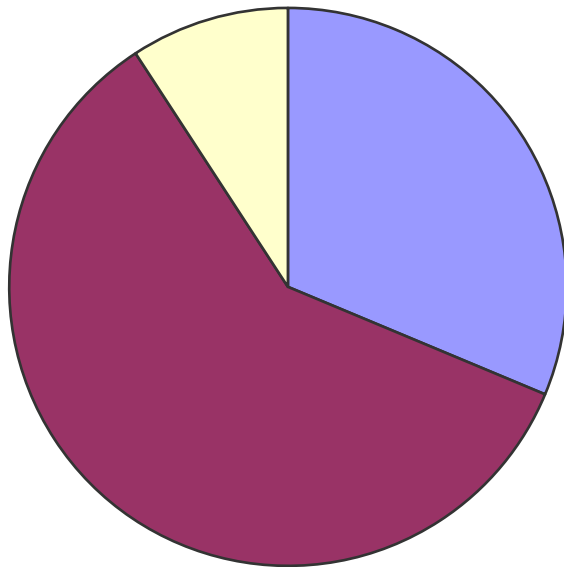
59 %

60 % des actifs  
sont prêts à investir  
entre 50 et 300  
euros  
pour la location  
d'un espace

Ils ont en effet  
plus de 30 mn et  
jusqu'à 1h30  
de trajet  
pour se rendre sur  
leur lieu de travail,  
alors qu'ils  
aspireraient  
à ne pas dépasser  
les 15mn.

Ce sont des  
« d'Actifs Hors  
lieux de  
Résidence »  
(insee)

**Sans engagement de votre part,  
utiliserez-vous cet espace lorsqu'il ouvrira ?**



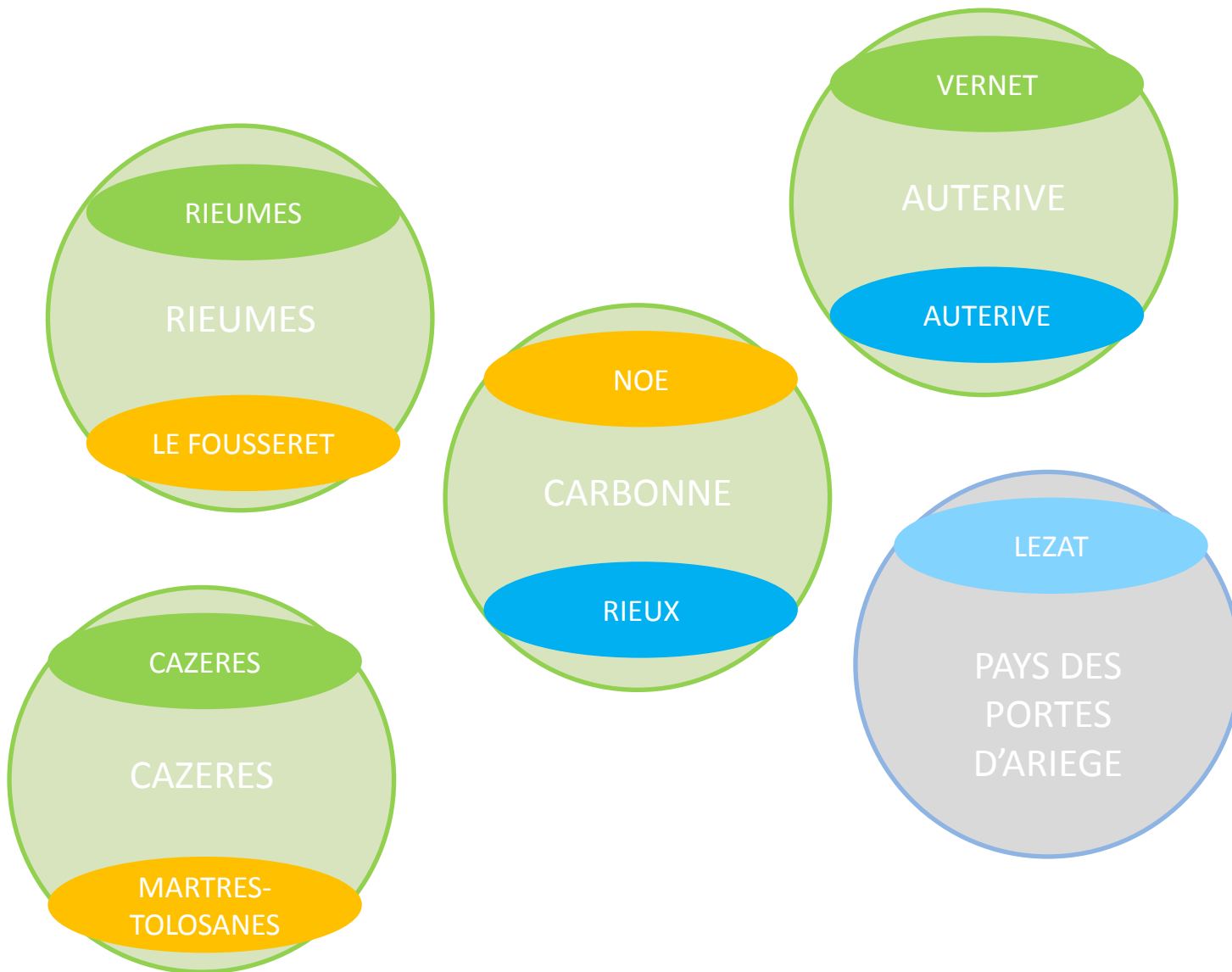
■ Oui, cela m'intéresse beaucoup !

■ Éventuellement j'y réfléchis

■ Non

**Une attente  
soutenue :**

**30 % des  
répondants à  
l'enquête  
publique  
donnent leurs  
coordonnées**



Lieux identifiés  
Dans les bassins  
de vie

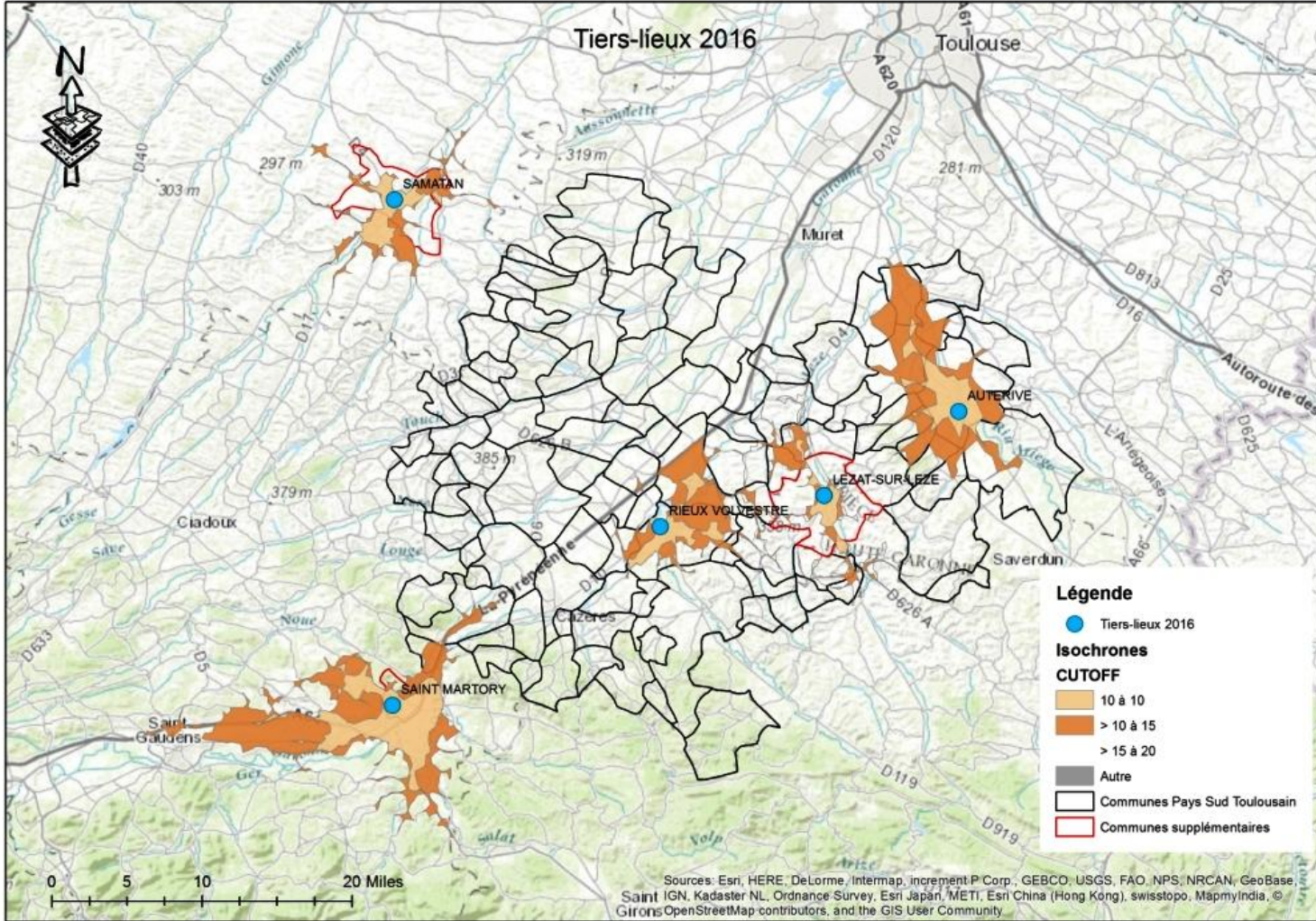
Public/Privé

Chaque zone  
a deux projets  
à priori  
exploitables  
à horizon :

2016

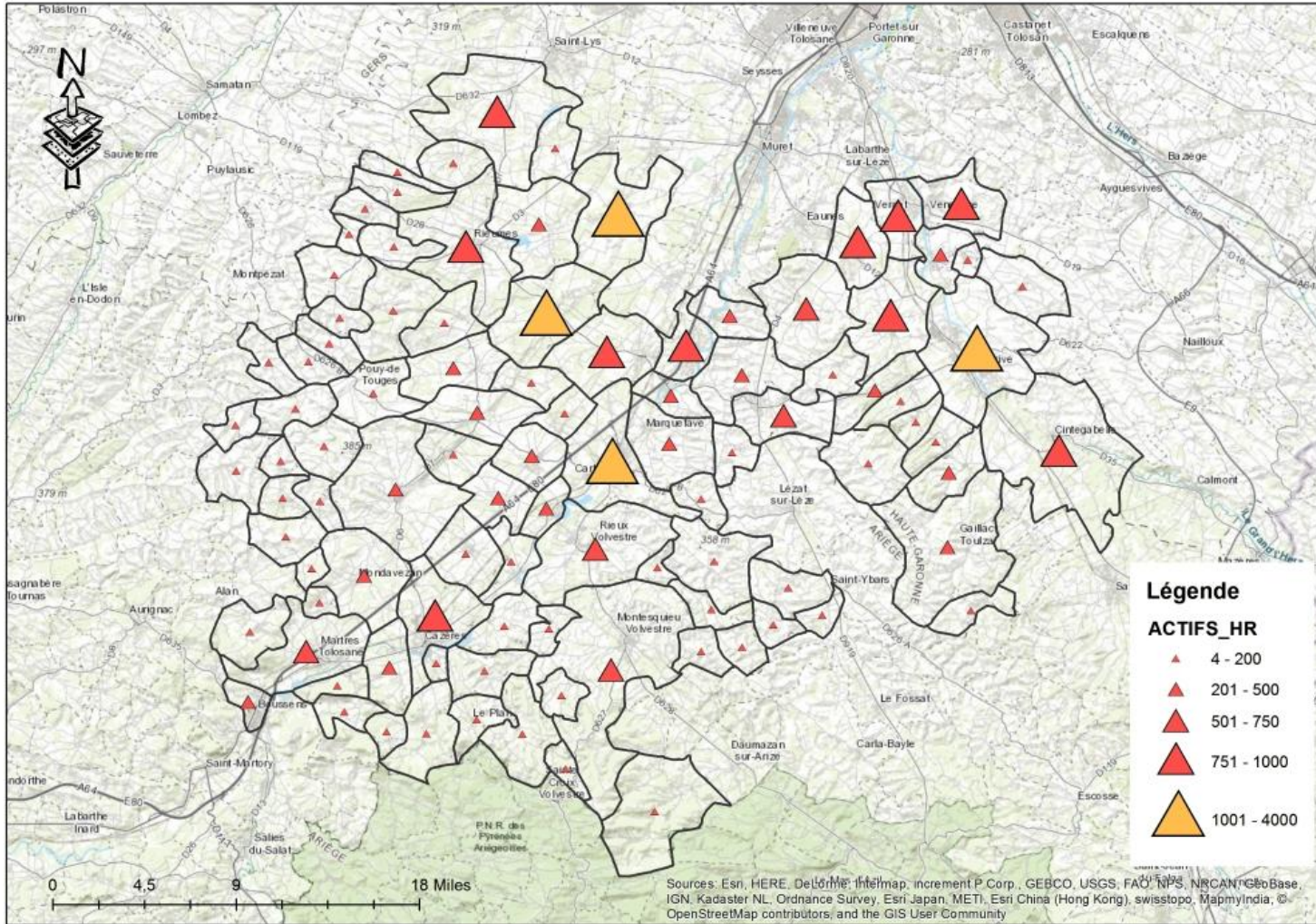
2018

2019 / 2020



Seulement  
**2**  
 lieux actifs  
 en 2016  
 Auterive  
 Rieux  
  
 3 lieux en  
 périphérie  
  
 Des bassins  
 de vie  
 oubliés





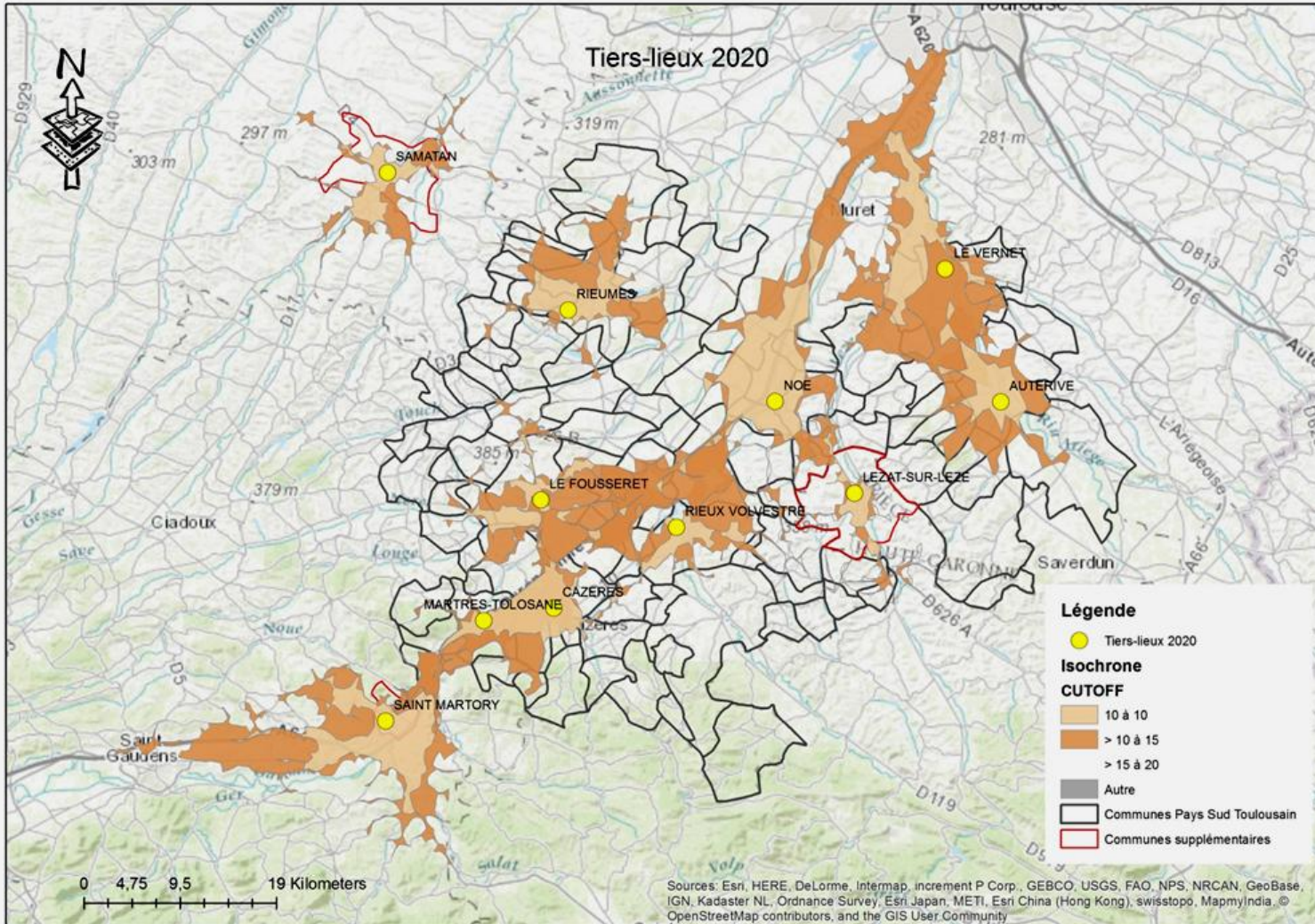
Potentiel  
A-HR

Actifs  
Hors Résidence  
insee

Auterive  
et Carbone  
Sont  
partiellement  
couverts

Bérat  
et Lherm  
à explorer...





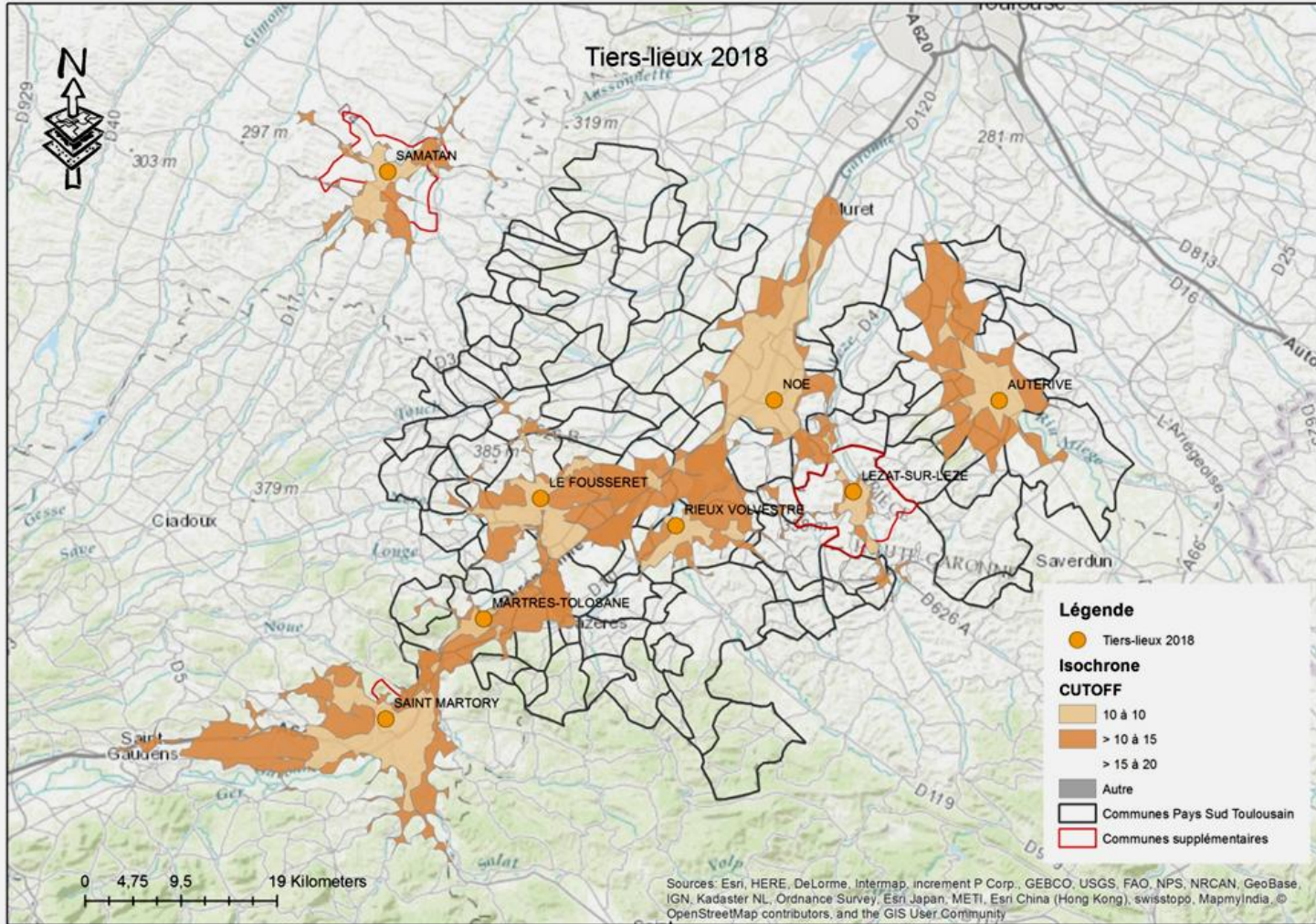
Couverture potentielle à horizon 2020

Avec 5 lieux identifiés  
Noé/Le Fousseret  
Martres-Tolosane  
Vernet / Rieumes 1  
à accompagner

Et 2 en option  
Cazères et  
Rieumes 2

Les bassins de vie ont leur solution





En priorité  
Horizon 2018

Noé  
Le Fousseret  
Martres –  
Tolosane

Quid de  
l'exploitation  
des locaux  
vacants des  
ex-interco ?  
(Longages  
CCGL)

## D'autres solutions envisageables à moindre frais : anciens locaux des CC ou petits espaces boutiques en centre bourg ??

### Par exemple, sur Longages

#### Points Positifs,

- Cœur de bourg
- Accès handicapé
- Parking et kiné
- Configuration tiers lieu idéale avec bureaux individuels, espace multiposte / réunion et espace café + repas

Contrainte : rénovation esthétique à envisager

#### Approche économique

- 3 bureaux individuels à 300 € / mois
- 1 espace pour 3 postes, 10 adhérents à 50 € / mois
- 1 salle de réunion à 200 € / mois

= 1600 € ht / mois de loyer théorique



Simulation sur  
un local  
existant

Cœur de bourg  
Aménageable à  
peu de frais

Pour Longages /  
CCGL - Public

Quid ?  
des centres-bourgs  
de  
Bérat, Lherm,  
Cazères, Rieumes,  
Cintegabelle,....  
Local boutique  
privé vacant ?



## Témoignage ailleurs ... Saint-Martory : Relais-d'Entreprises

Dans cet espace, intégré au deuxième étage de la mairie, se trouvent 2 bureaux privatifs, une salle de réunion-formation et un espace de convivialité.

L'équipement est réduit : un vidéo-projecteur et une connection haut-débit qui permet web-conférence et télétravail.

Les télétravailleurs apportent leur ordinateur avec eux.  
L'accueil est effectué par le personnel de la mairie, sur place, après rv téléphonique ou email.

L'affiliation au réseau Relais d'Entreprises et au club d'entrepreneurs permet de cultiver et animer des connexions avec des télétravailleurs.

Un petit site, c'est déjà l'amorce d'un espace service qui va progressivement s'auto dimensionner et s'intégrer au maillage territorial.

« Small is beautiful »

Un tiers-lieu  
peut s'intégrer  
dans un partage  
d'espace public

ou

redonner vie  
à un local  
vacant de centre  
bourg



## Entretiens avec 20 acteurs clés du territoire :

Les échanges révèlent une détermination partagée à encourager et soutenir toute initiative permettant de **rapprocher le travail de l'habitat**.

Chacun souligne que au-delà des actifs entrepreneurs individuels installés localement, il est nécessaire de **mobiliser les grandes entreprises et administrations** sur les enjeux du télétravail.

Malgré la révolution du numérique , il y a encore un combat à mener pour promouvoir l'utilisation de tiers lieux : le maillage équilibré d'un réseau serait une solution permettant d'amorcer une **évolution des perceptions et des comportements**.

Une adhésion forte

Une pédagogie sur le télétravail est à renforcer auprès des institutions et des grands groupes

Un maillage en réseau pourrait créer un déclic



Par ailleurs, de ces entretiens, il ressort que **un temps de réflexion est nécessaire** sur l'opportunité ou non d'une alchimie entre :

- la vocation service et développement économique** des espace bureaux pour télétravailleurs et actifs solo (Relais d'Entreprises)
- la vocation de sociabilisation**, de découvertes , d'éducation intergénérationnelle des espace associatifs (Comètes-innovation)
- la vocation d'insertion** et administrative des espaces de service numériques ou citoyens ( MSAP)
- La vocation entrepreneur** et innovation des espaces techniques FabLab
- La vocation éclosion** coaching et promotion start –up des Pépinières
- La vocation corporatiste** des espaces professionnels thématiques (MAE)

La mutualisation dans un même lieu apparait comme source de **confusion de positionnement**. Cela pourrait générer une relative méfiance quand à la productivité de ceux qui cherchent un lieu propice à la concentration.

Une co-construction de contenu d'animation /formation peut cependant être envisagée et partagée.

## Segmenter

les lieux pour  
favoriser la  
lisibilité des  
initiatives  
locales

Mutualiser et  
rendre mobiles  
les contenus



## Une hybridation possible / une segmentation souhaitable

Un espace tiers lieu d'activité peut avoir un intérêt à être mixé à un autre espace surtout lorsque ce dernier est loin d'une zone de vie. Chaque activité doit garder sa spécificité par une segmentation de l'espace.



Le tiers lieu d'activité génère un revenu et veille à l'équilibre de son modèle économique.

Son attractivité peut être renforcée par la proximité et la mutualisation de coûts et d'animation d'autres espace comme par exemple :

- une garderie
- un espace culturel
- une MSAP



# Etat des lieux existants



Le terme « tiers-lieu » est utilisé dans un **sens générique** pour désigner les télécentres, les espace de coworking et les centres d'affaires. Ce sont des **espaces professionnels**, avec des bureaux équipés .

Ce regard porte donc sur les initiatives de tiers-lieux sur le territoire à vocation d'accueil de **salariés en télétravail** à temps partiel et **d'entrepreneurs** en quête d'une base de travail fiabilisée.

Il existe aussi des espaces associatifs appelés « tiers lieu », à vocation d'échange et d'expression culturelle, sociale, artistique, citoyenne ou éducative. Ils pourraient aussi héberger des bureaux équipés pour actifs nomades. **Nous en avons tenu compte.**

Enfin, d'autres catégories d'espaces ont aussi été évaluées :

- la **pépinière d'entreprises**, qui domicilie, appuie et conseille des structures sélectionnées et portées par une thématique projet.
- L'**espaces public** numérique ou de services, quelquefois intégré à une médiathèque et le **FabLab**, lieu d'initiative et de production.

Tiers-lieu  
de travail

Tiers lieu de  
partage

Tiers lieu de  
conseil





**Coworking Médiathèque** : inauguration d'un espace d'accueil de télétravailleurs et d'entrepreneurs indépendants à Auterive en partenariat avec le Club Aleva. Quelques aménagements de service et d'organisation à réaliser pour devenir opérationnel

**Relais d'Entreprises** : développement du réseau de lieux d'accueil de télétravailleurs et entreprises agiles, augmentation de la capacité du site de Rieux-Volvestre et installation d'une régie d'information mutualisée

**FabLab Sud 31** : Nouveau local en centre bourg de Cintegabelle, depuis Septembre 2016. Horaires d'ouvertures restreintes. Dédié au prototypage, sans capacité d'accueil télétravail nomade.

**Elan, devenu Comètes-innovation** à Lézat ( hors PETR) va intégrer un nouveau grand bâtiment sur la Z.A. de Peyjouan en Novembre pour favoriser activités collaboratives et évènements créatifs. Est favorable à une mutualisation de projets de formations et à des partenariats de développement auprès des actifs.

Réalisations  
en 2016  
sur le Pays

Des acteurs  
singuliers qui  
révèlent la  
diversité de la  
notion de  
« tiers-lieux »

Des critères  
à définir pour  
contribuer au  
maillage du  
territoire

### Points Positifs

- Accessibilité
- Luminosité
- Configuration coworking et bureaux individuels
- Salle de réunion et espace café + repas
- Terrasse

### Points Négatifs

- Horaires d'ouverture
- Bureaux individuels exigus et contigus à salle de réunion
- Sanitaires absents
- Coin repas dans Salle de réunion
- Parking limité partagé avec la médiathèque

### Approche économique

- 3 bureaux individuels à 200 € / mois
  - Espace multiposte , 20 adhérents à 60 € / mois
  - Salle de réunion et cafés : 200 € / mois
- = 2000 € ht / mois de recette théorique

### Conclusion

- Solution opérationnelle
- Travaux d'optimisation en parallèle
- Voir la possibilité d'accès par badge

**AUTERIVE**  
Coworking médiathèque  
- public -  
Jean-Pierre Bastiani  
et Club Aleva



### Points Positifs

- Espace opérationnel
- Accès 24/24
- Bureaux individuels et salle de réunion
- Services mutualisés café et conciergerie
- Régie info éco
- Club d'entreprises

### Points Négatifs

- Eloigné centre bourg
- Insonorisation
- Coworking modulé avec salle de réunion
- Espace repas exigü
- Absence visio

### Approche économique

- 6 bureaux individuels à 300 € / mois
  - 2 bureaux entreprise à 400 € / mois
  - bureau de passage et salle de réunion à 200 € / mois
- = 2800 € ht / mois de recette théorique

### Conclusion

- Répond à des besoins d'entrepreneurs ou de salariés en télétravail et d'actifs nomades
- Site laboratoire prototype pour le réseau Relais d'Entreprises

RIEUX-VOLVESTRE  
Relais d'Entreprises  
- privé -  
S.A.R.L Les Brunis



Ces bureaux sont également des lieux de rencontres qui contribuent à faire vivre les quartiers et les commerces qui s'y trouvent

## Autres lieux en parallèle, opérationnels à moindre coût

**Campus Morning** : inauguration d'un bâtiment connecté et multiservices dédié à l'accueil, au développement et à la formation d'un nouvel écosystème bancaire à St Elix. Capacité d'élargir un partage d'espace à un hôtel d'entreprises, type start-up de la finance, mais pas de visibilité sur potentialité tiers-lieu public.

**Pépinière Théogone** de Martres-Tolosane : Proposition d'élargir son périmètre d'accueil aux entrepreneurs solo et aux télétravailleurs sous réserve de modification des statuts de la CEEI.

Théogone fait partie du réseau REZOPEP, un exemple de mutualisation à envisager pour le maillage de tiers-lieu en Pays Sud toulousain

## Les missions

Le Réseau de Pépinières d'Entreprises de Midi-Pyrénées définit un programme en quatre grandes catégories d'actions :

- Les actions de communication et de promotion de l'offre pépinière d'entreprises.
- Les actions de professionnalisation et de formation.
- Les actions de mutualisation, de coopération et de développement de partenariats.
- Les actions en faveur du développement des entreprises hébergées.

Opportunités  
d'accueil  
envisageable

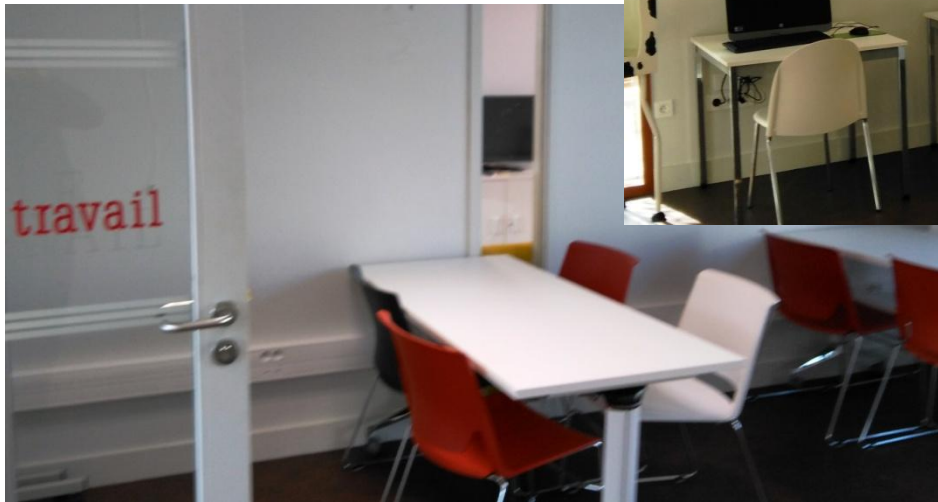
Opérationnels  
sur un maillage  
Pays à partir de  
2018

Acteurs à profil  
Pépinière ou  
hôtel  
d'entreprise



## Autre espace d'accueil : Médiathèque de Noé.

Un espace de bureaux est installé au cœur de la médiathèque :  
Une opportunité ponctuelle de travail pour un public familial ou des parents  
en accompagnement d'enfants.



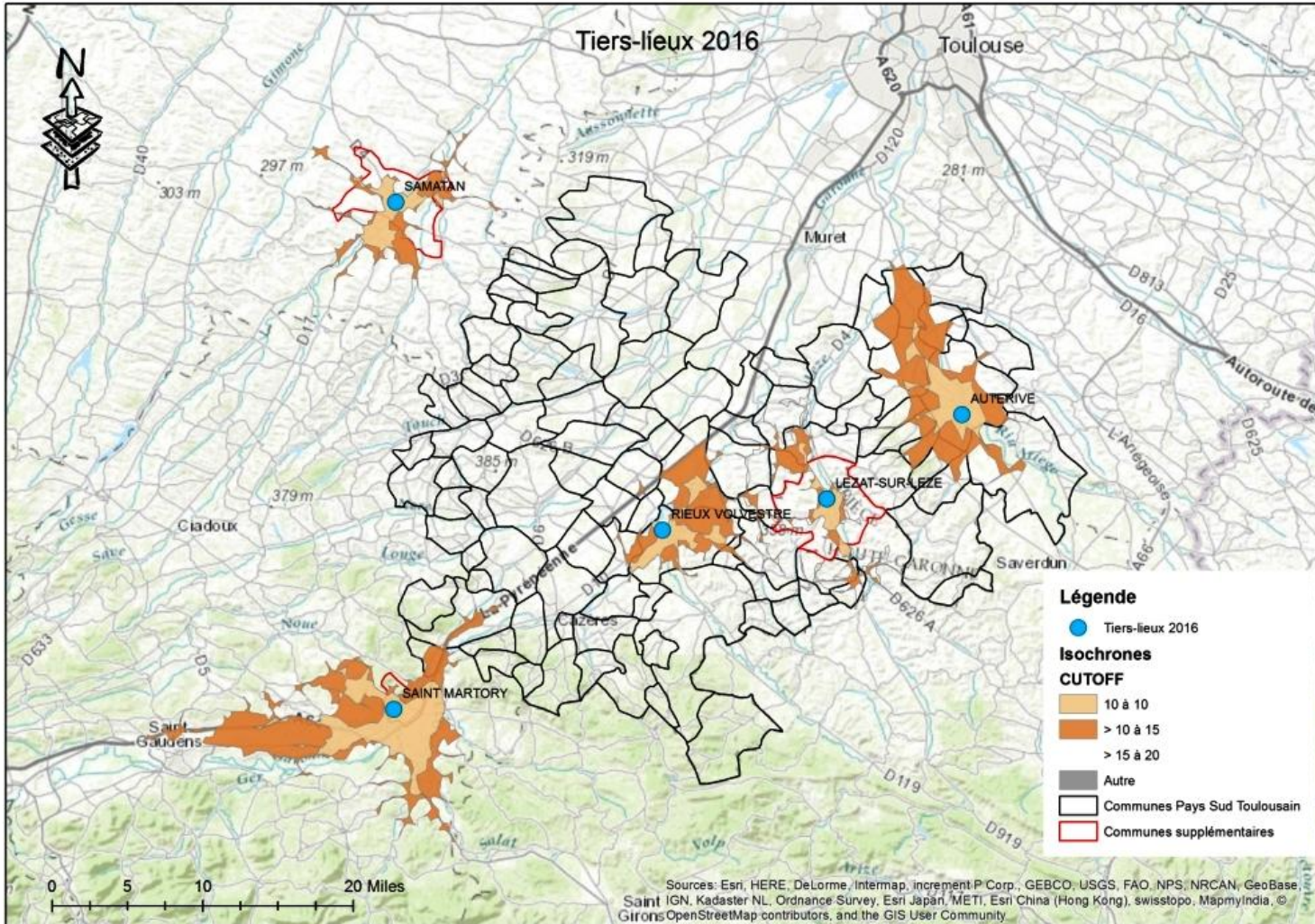
Médiathèque  
de NOE

Espace Public  
Numérique  
& Espace de  
Travail

Un bel  
aménagement  
qui n'est  
cependant  
pas adapté à  
l'accueil  
d'une activité  
professionnelle

**Pas d'autres espaces type EPN /EPI ou Maison de la Citoyenneté ou de Services Publics emploi ou tourisme suggérée ou identifiée par les comités locaux.**





Seulement  
2  
lieux actifs  
en 2016  
Auterive  
Rieux

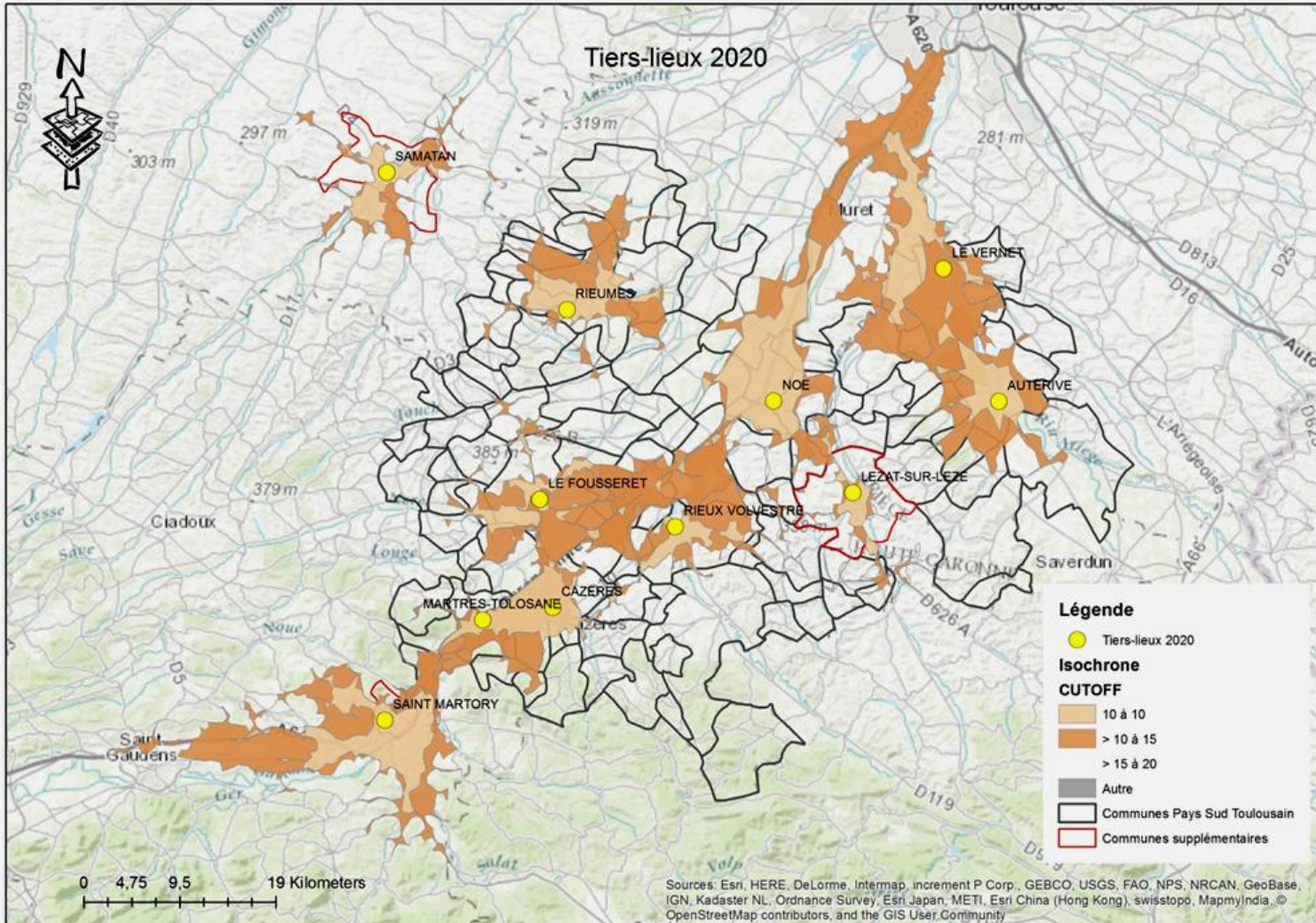
3 lieux en  
périphérie

Des bassins  
de vie  
oubliés



# Evaluation de propositions de lieux potentiels





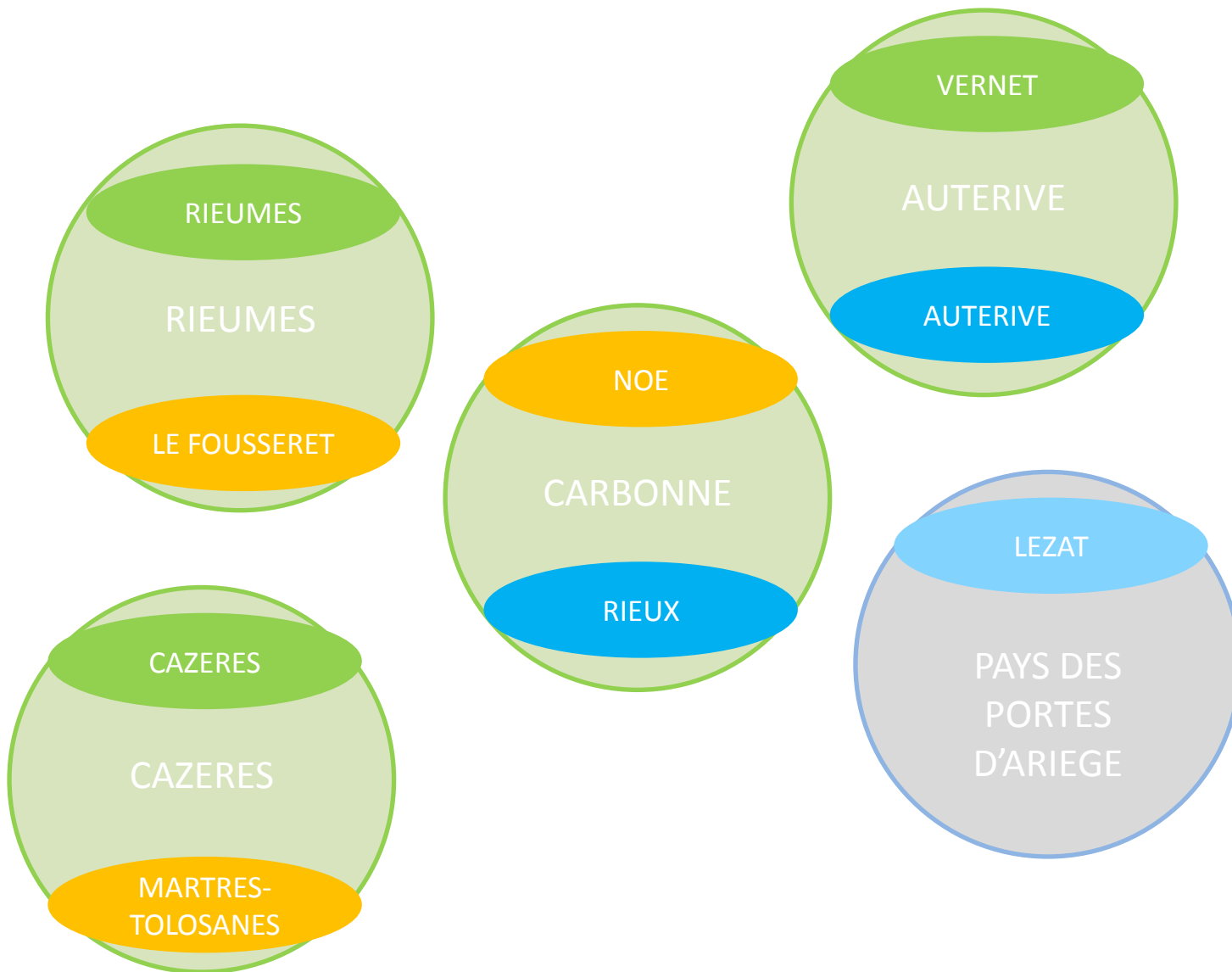
Couverture potentielle à horizon 2020

Avec 5 lieux identifiés  
Noé/Le Fousseret  
Martres-Tolosane  
Vernet / Rieumes 1  
à accompagner

Et 2 en option  
Cazères et  
Rieumes 2

Les bassins de vie ont leur solution





Lieux identifiés  
Dans les bassins  
de vie

Public/Privé

Chaque zone  
a deux projets  
à priori  
exploitables  
à horizon :

2016

2018

2019 / 2020

### Points Positifs

- Bâtisse de caractère
- Cadre paysager et parking
- Mixité de grands espaces et de pièces fermées
- Accès piste cyclable
- Hybridation salle de sport
- Cuisine et cheminée

### Points Négatifs

- Zone résidentielle : Pas d'accueil d'évènement nocturne ou bruyant
- Eloigné centre bourg
- Pièces à réhabiliter

### Approche économique

- 6 bureaux à 300 € /mois
- 1 salle de réunion à 200 € / mois
- 1 espace coworking 4 postes pour 10 adhérents à 50 € /mois  
= 2500€ de loyer envisageable

### Conclusion

- Offre complémentaire aux Z.A. du territoire
- Capacité à accueillir des entrepreneurs désireux de grands bureaux
- Envisager de financer la rénovation de l'espace par tranche

NOE  
Projet Faugères  
- public -  
Max Cazarré



### Points Positifs

- Cœur de bourg
- Volontarisme du porteur de projet privé
- Configuration modulable avec bureaux individuels ou partagés, réunion et espace café

### Points Négatifs

- Budget travaux à évaluer
- Atelier menuiserie / sonore

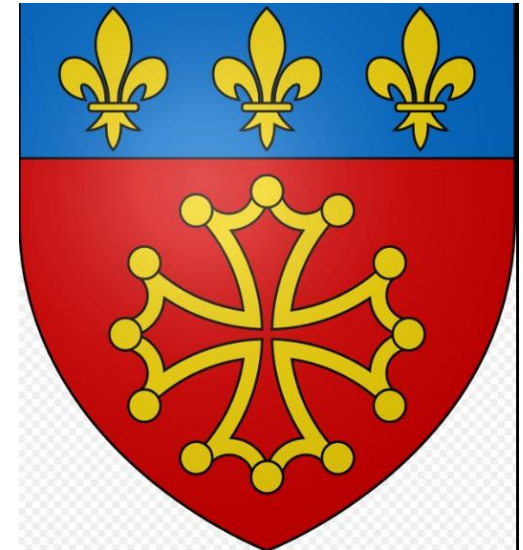
### Approche économique

- 2 bureaux individuels à 200 € / mois
- 1 espace salle de réunion : 200 € / mois
- 1 espace nomade et café = 700 € ht / mois de recette théorique

### Conclusion

- Solution d'accueil à taille humaine, bien positionnée
- Implication du gérant
- Source de revenu complémentaire

LE FOUSSERET  
Projet Atelier  
- privé -  
Marie Sauts



### Points Positifs

- Lien et cohésion du Rezo pep
- Facilité d'accès et parking
- Configuration bureau modulable.
- logistique et services complets

### Points Négatifs

- Eloigné centre bourg
- Signalétique et esthétique à revisiter

### Approche économique

- 4 bureaux individuels à 300€ ht /mois
- 1 espace bureau partagé 4 postes à 50 € ht /mois
- 1 salle de réunion à 200 € / mois  
= 1600 € / mois de loyer théorique

### Conclusion

- La charte du site, à vocation pépinière est distincte d'une activité tiers lieu.
- Elle nécessiterait d'être élargie à l'accueil d'actifs nomades.

### MARTRES-TOLOSANE

Ceei -Théogone

- public -

Frédéric Daumas



### Points Positifs

- Dynamique d'esprit campus
- Services bancaires
- Internet fibre très haut débit
- Accessibilité
- Equipement visio
- Sport, cuisine, jardin

### Points Négatifs

- Eloigné centre bourg
- Une mono culture d'entreprise majoritaire qui peut freiner les brassages
- Pour l'instant concentré en priorité sur programme « cobanking ».

### Approche économique

- 3 bureaux individuels dédiés à 300 € ht /mois
- Espace coworking 5 adhérents à 100 € ht /mois  
= 1400 € / mois de loyer théorique

### Conclusion

- Esprit pépinière
- Plus adapté à l'accueil d'entreprises start up
- Une expérience à suivre de la coexistence de jeunes générations salariées avec des profils entrepreneurs seniors indépendants
- Site non retenu

ST-ELIX  
Campus Morning  
- privé -  
Laëticia Geneyton





### Points Positifs

- Une association qui veut créer des liens avec le tissu économique local
- Une source d'innovation
- Une situation centre bourg
- Des nouveaux locaux avec un étage bureau

### Points Négatifs

- Bruits mécaniques nécessitent port du casque
- Espace restreint
- Ouverture limitée 2 jours par semaine

### Approche économique

- 1 bureaux partagé de 2 postes nomades à 100 € / mois = 200 € ht / mois de recette théorique

### Conclusion

- Un espace accueil ponctuel levier d'échange local et de développement
- Permet de tester les attentes et besoins

CINTEGABELLE  
Fab lab Sud31  
- privé/public -  
Non retenu.



### Points Positifs

- Accessibilité
- Partage humain et logistique avec handicapés
- Visio et restauration
- Salle de conférence
- Gymnase
- Salle informatique
- Proximité Tepacap

### Points Négatifs

- Excentré, périphérie bourg
- Inconnue adaptation

### Approche économique

- 4 bureaux individuels à 200 € / mois
- 1 bureau entreprise à 400 € / mois
- 1 espace salle de réunion avec visio : 200 € / mois = 1400 € ht / mois de recette théorique

### Conclusion

- Solution permettant de tester attentes et besoins localement
- transitoire avant éclosion du site centre de Rieumes en 2020

RIEUMES  
ESAT – Les pins  
- public / privé –  
Didier Gaillard



### Points Positifs

- Espace important avec de belles possibilités d'aménagement
- Esquisse d'architecte en cours sur projet privé modulable
- Hybridation possible avec espace santé et sénior
- Parking et facile d'accès

### Points Négatifs

- Nécessité d'une dynamique d'animation du lieu
- Eloigné centre bourg
- Investissement important pour réhabiliter l'espace
- Accès handicapé peut être compliqué
- Nuisance sonore route

### Approche économique

- 6 bureaux individuels à 300 € ht /mois
- 1 espace partagé de 4 à 200 € / mois X 4
- 1 salle de réunion à 200 € / mois = 2800 € / mois de recette théorique

### Conclusion

- Lieu emblématique à potentiel multicycle
  - Une taille et un emplacement qui permettent une diversité de projet et de mode de gestion
- Un partenariat avec 2 communes en soutien

### VERNET

Vetrem Investissement  
- privé -  
Bernard Catugier / Arcat



### Points Positifs

- Accessibilité autoroute , gare SNCF et Super U
- Grande surface 660 m2 climatisée
- Parking 40 places
- Terrasse

### Points Négatifs

- Zone de chantier EDF en proximité
- Eloigné centre bourg
- Espace à partager car surdimensionné pour démarrer un tiers lieu
- Charges d'exploitation et de rénovation

### Approche économique

- 8 bureaux individuels à 300 € ht /mois
- 6 grands bureaux à 400 € ht /mois
- 1 salle de réunion à 200 € / mois
- 1 salle de conférence à 300 € /mois
- = 5300 € / mois de loyer théorique

### Conclusion

- Potentiel pour hôtel d'entreprises
- Potentiel pour incubateur de start up
- Potentiel centre de formation et accueil évènementiel
- Envisager de décroisonner pour créer espaces détente
- Complémentarité / chevauchement d'usage avec Noé et Longages

NOE  
Projet Podies  
-privé-  
Non retenu.







**LHERM**  
**Complexe Somoat**  
 -privé-  
 Non retenu.

### Points Positifs

- Potentiel d'aménagement
- 2 bâtiments distincts
- Terrain/parking possible

### Points Négatifs

- Eloignement du centre bourg

### Approche économique

- A définir ultérieurement

### Conclusion

- Entreprise radiée ; liquidation judiciaire
- Réfléchir à un projet d'accueil d'activités plurielles compte tenu de la configuration des bâtiments
- bureaux, production, exposition, ateliers, ...
- Un espace tiers lieu et un espace FabLab ?



### Points Positifs

- Volontarisme de la commune
- Cœur de ville, de vie
- Proximité école, crèche, relai d'assistantes maternelle
- Proximité stade

### Points Négatifs

- Emprise sur capacité parking

### Approche économique

- 1 parcelle de 950 m<sup>2</sup> et 1 parcelle de 440 m<sup>2</sup>
- Potentiel
- 5 bureaux à 300 € /mois
- 1 salles de réunion à 200 €

- 1 espace coworking  
4 postes pour 10 adhérents à 50 € /mois
- 1 salle de détente atelier réservable à 200 € /mois = 2400 € de loyer envisageable

### Conclusion

- Terrains nus appartenant au Sivom
- 2 unités à vocation distincte bureaux équipés et coworking
- Envisager dès le début une gestion autonome : badge d'accès
- Evaluer le dimensionnement en fonction du test réalisé en 2018/19 sur le site ESAT

**RIEUMES 2**  
**Projet Centre**  
 - public / privé -  
**Jennifer Courtois -Périsé**



### Points Positifs

- Accessibilité
- Proximité collège
- Proximité nouveau lycée
- Accès SNCF

### Points Négatifs

- Eloigné du centre bourg
- Risque de télescopage avec politique tiers lieu en gare SNCF
- Environnement à aménager/défricher

### Approche économique

- A définir ultérieurement

### Conclusion.

- Terrain dimensionné pour accueillir des espaces et activités complémentaires
- Anticiper les besoins futurs en matière de grands bureaux
- Imaginer une formule location bureaux avec option d'achat

CAZERES  
Projet Terrain SNCF  
- privé -  
Dominique Valentin



2016



AUTERIVE  
Coworking  
médiathèque

RIEUX-VOLVESTRE  
Relais d'Entreprises

-----  
Espaces actifs en  
proximité  
HORS PAYS

LEZAT-SUR-LEZE  
Comètes-innovation

ST MARTORY  
Relais d'Entreprises

SAMATAN  
Relais d'ENTREPRISES

2018



LE FOUSSERET  
Projet Atelier

RIEUMES  
ESAT – Les pins

MARTRES-TOLOSANE  
Ceei - Théogone

2019



VERNET  
Projet Vetrem

NOE  
Projet Faugères

2020

RIEUMES 2  
Projet Centre

CAZERES  
Projet Terrain SNCF

Bilan  
espaces  
éligibles

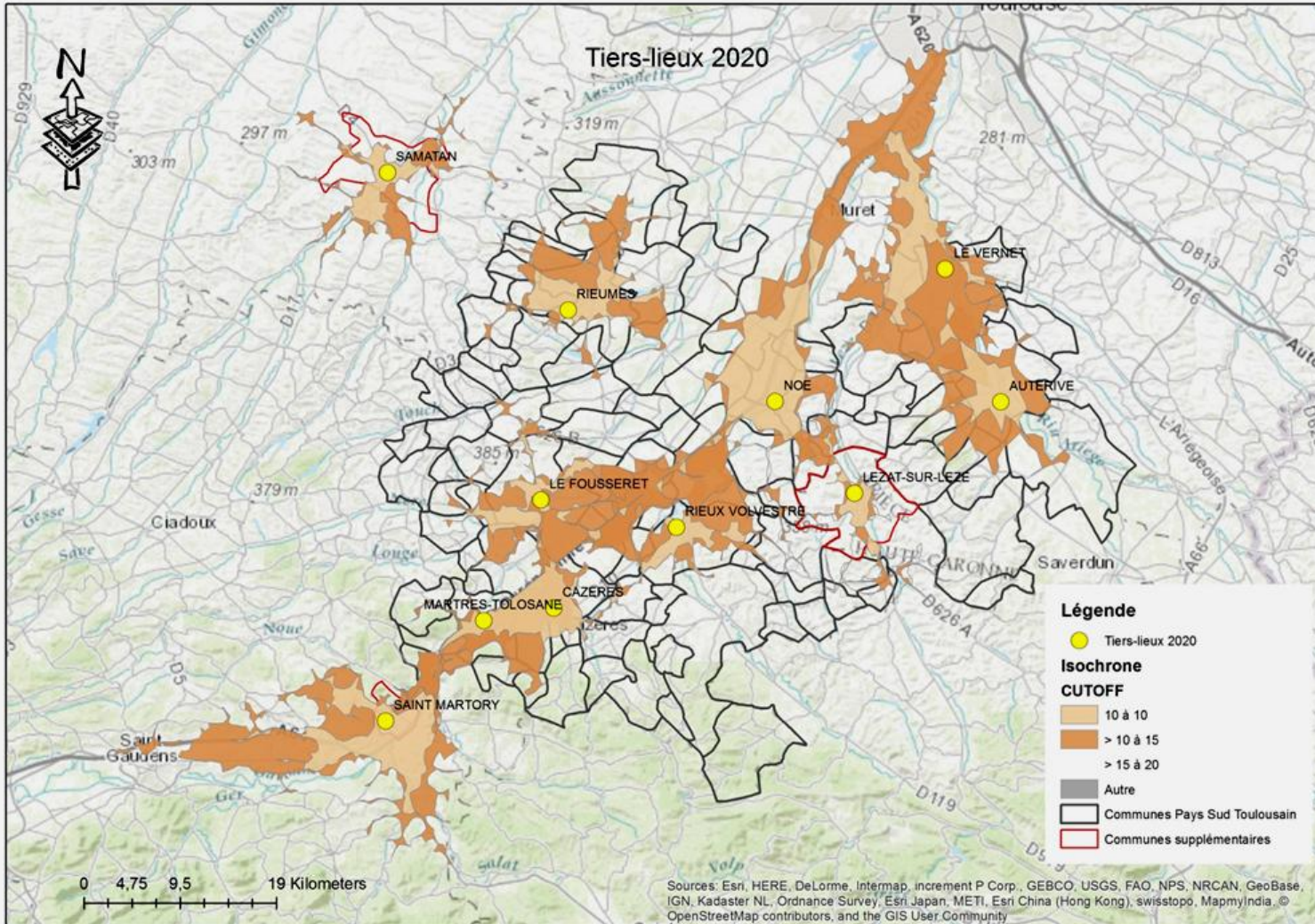
2016  
Espaces en  
activité

2018  
Locaux  
à rénover

2019  
Bâtiments  
à rénover

2020  
Terrains à  
aménager





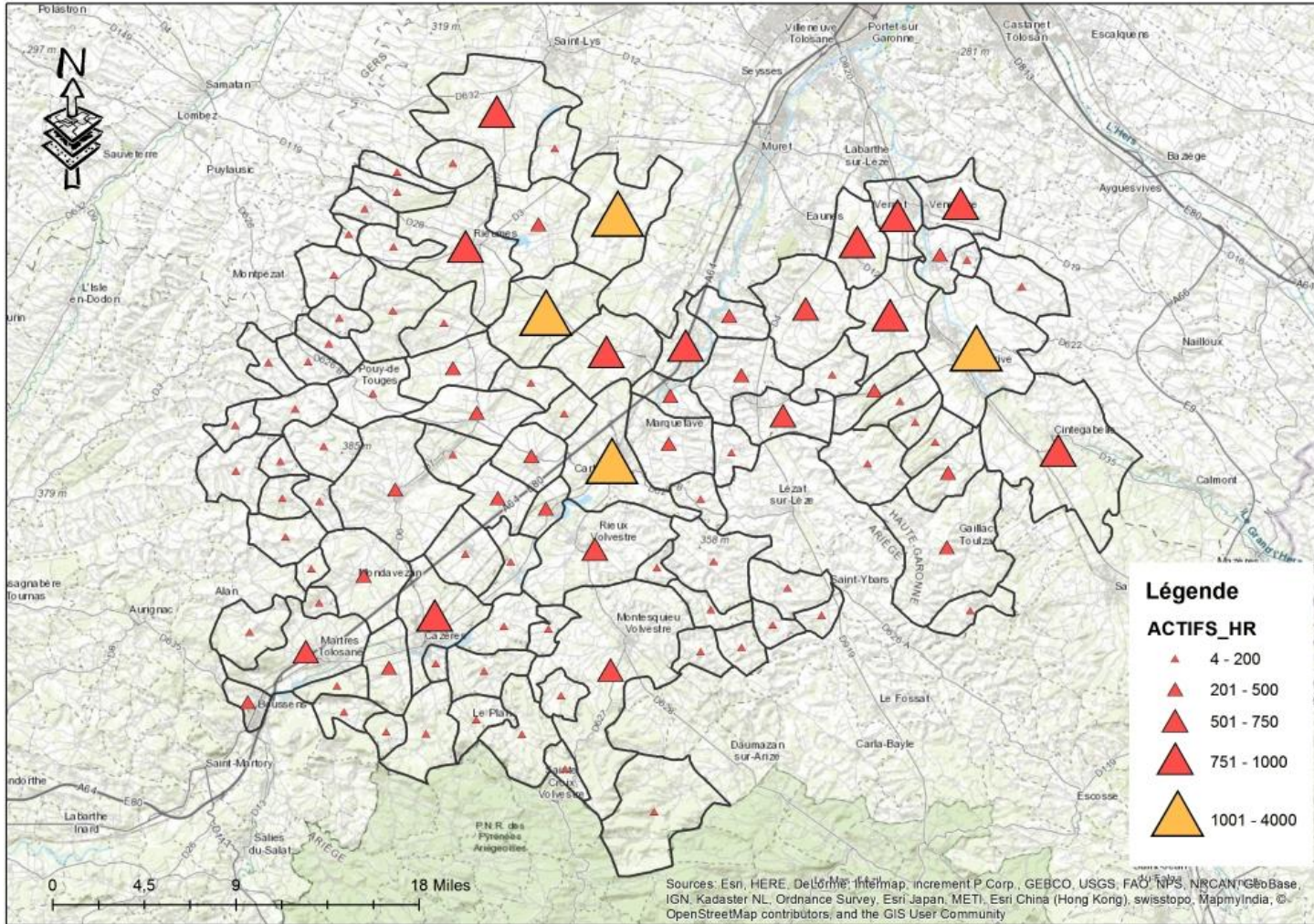
Couverture potentielle à horizon 2020

Avec 5 lieux identifiés  
Noé/Le Fousseret  
Martres-Tolosane  
Vernet / Rieumes 1  
à accompagner

Et 2 en option  
Cazères et  
Rieumes 2

Les bassins de vie ont leur solution





Potentiel  
A-HR

Actifs  
Hors Résidence  
insee

Berat  
et Lherm  
couverts  
à 15 mn

Ou  
par petit espace  
centre-bourg  
qui se révélerait  
?

À suivre ...



# Exploitation d'un tiers-lieu type

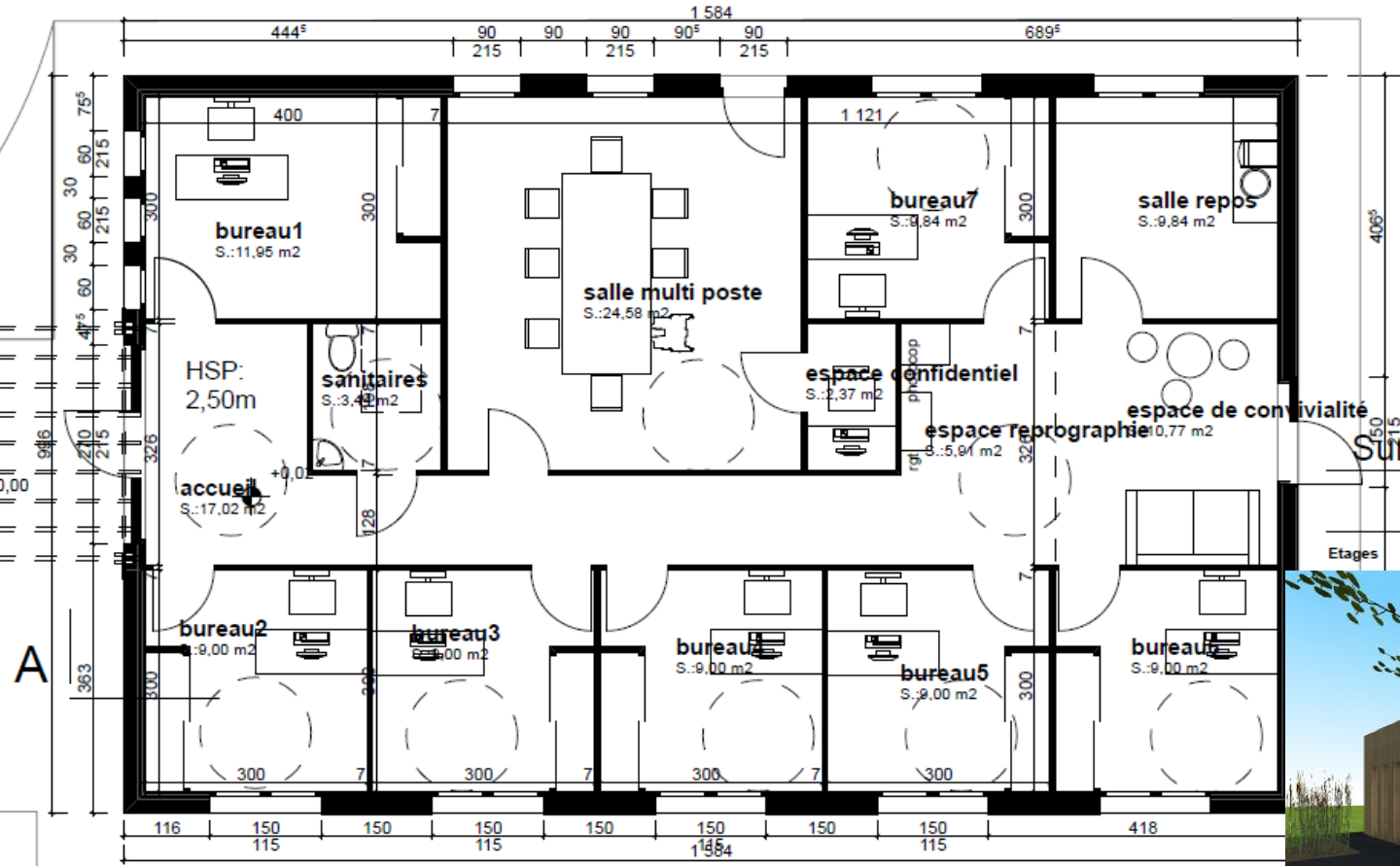
## Grandes lignes du fonctionnement d'un tiers lieu

1. Location sous forme de prestation de service car le loyer comprend les charges, la connexion internet et le ménage (pas de baux 3/6/9).
  - Pour la facturation, il est inutile de créer une régie. La création d'un budget dit « Annexe » permet de gérer la facturation des loyers par la Com Com.
2. Possibilité de louer de 1 à 5 jours par semaine. Du fait de la localisation peu de nomadisme et de besoins ponctuels.
  - En fonction du nombre de bureaux, il peut être défini le temps nécessaire pour la rédaction des contrats et les formalités d'entrée (voire de sortie). Une mutualisation voire une externalisation de cette fonction est envisageable.
3. Au-delà d'une présence du type «concierge » pas d'accueil nécessaire si les bureaux sont accessibles par des clés ou badges. 2 cas de figure seront possible : Présence ou non de personnel de la collectivité.
4. La condition de succès d'un tiers lieu repose sur la qualité de son infrastructure, la qualité de la connexion internet, l'acoustique des bureaux.
  - Chaque espace devra faire l'objet d'une étude d'aménagement prenant en compte ces éléments de base ainsi que la modification de la décoration.
5. Les revenus s'apprécient sur la base de 120 € / mois pour 1 jour / semaine à 300 € / mois pour 5 jours / semaine).
  - Une grille de loyer a été élaborée avec toutes les possibilités, y compris des espaces multi postes.
6. Les charges sont limitées et ce d'autant plus si une mutualisation est possible. Electricité, internet, ménage sont les postes principaux.
  - A titre d'exemple : Un espace de 200 m<sup>2</sup> engendre 100 € de charges et 100 € de ménage et 100 € d'internet.
7. Afin que le lieu conserve son niveau de standing, il est impératif d'imposer des règles de fonctionnement de l'espace.
  - Le gestionnaire de l'espace doit trouver le juste équilibre entre rigueur et convivialité.

les tiers lieux  
d'activité  
ne demandent  
pas une  
présence  
permanente

le succès repose  
avant tout sur la  
qualité de  
l'infrastructure  
(design soigné,  
facilité d'accès,  
bureau au calme  
et petit espace  
café)

## Base de référence pour un espace dédié de 140 m<sup>2</sup>



- 7 bureaux
- 1 salle de réunion avec corner tél
- 1 espace convivialité avec corner repos
- 1 espace Reprographie
- Accueil sanitaires





## Eléments financiers d'un espace de 140 m<sup>2</sup> (base issue des chiffres réels du premier Relais d'Entreprises)

### INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS

#### Les investissements prévus sur la période :

Investissements	2016	2017	2018
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>17 200</b>		
ETUDES EN AMONT	15 000		
FRAIS DE 1ER ETABLISSEMENT	2 200		
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>195 000</b>		
ACQUISITION TERRAIN	40 000		
CONSTRUCTION	140 000		
AMENAGEMENT INTERIEUR	10 000		
AMENAGEMENT EXTERIEUR	5 000		
<b>Total des investissements à réaliser</b>	<b>212 200</b>		
Immobilisations existantes		212 200	212 200
<b>Total des immobilisations</b>	<b>212 200</b>	<b>212 200</b>	<b>212 200</b>

#### Le financement des investissements :

Financements des investissements	2016	2017	2018
<b>Apports en capital</b>	<b>40 000</b>		
APPORT ASSOCIE	40 000		
<b>Emprunts</b>	<b>215 000</b>		
FINANCEMENT CONSTRUCTION	175 000		
CREDIT RELAIS TVA	40 000		
<b>Total des financements</b>	<b>255 000</b>		
<b>Écart de financement</b>	<b>42 800</b>		

1000 € / m<sup>2</sup> pour la construction

1000 € / pièce pour l'aménagement

5000 € d'Espace Vert ( hors parking)

Autres :

15000 € pour divers études amont (Amoa, Support de com...)

2200 € pour constitution de la société

40000 € pour l'achat d'un terrain ou pour rebasculer dans la construction car terrain maxi de 800 m<sup>2</sup>

## Charges d'exploitation

(base issue des chiffres réels du premier Relais d'Entreprises de 200 m<sup>2</sup>)

### | FRAIS GÉNÉRAUX PRÉVISIONNELS

#### Les charges externes prévues :

Charges externes	2016	2017	2018
Fournitures consommables	1 800	1 836	1 873
<i>Electricité / chauffage parties communes</i>	<i>1 800</i>	<i>1 836</i>	<i>1 873</i>
Services extérieurs	7 120	7 188	7 258
<i>entretien et nettoyage des locaux</i>	<i>1 920</i>	<i>1 920</i>	<i>1 920</i>
<i>Honoraires comptables / juridiques</i>	<i>1 600</i>	<i>1 632</i>	<i>1 665</i>
<i>CONNEXION INTERNET</i>	<i>1 800</i>	<i>1 836</i>	<i>1 873</i>
<i>affiliation réseau Relais d'Entreprises</i>	<i>1 800</i>	<i>1 800</i>	<i>1 800</i>
<b>Total</b>	<b>8 920</b>	<b>9 024</b>	<b>9 131</b>

#### Les impôts et taxes de la période :

Impôts et taxes	2016	2017	2018
C.E.T.		500	500
taxe foncière		1 500	1 500
<b>Total</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

150 € / mois de charge

160 € / mois de ménage

150 € / mois d'internet

130 € / mois d'honoraire

150 € / mois d'affiliation au réseau Relais d'Entreprises ou effort de communication

## Un modèle rentable même à 70 % de taux d'occupation

### COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

#### Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2016	%	2017	%	2018	%
Prestations vendues	19 200	100%	36 000	100%	36 720	100%
<i>Chiffre d'affaires</i>	<i>19 200</i>	<i>100%</i>	<i>36 000</i>	<i>100%</i>	<i>36 720</i>	<i>100%</i>
Total des produits d'exploitation	19 200	100%	36 000	100%	36 720	100%
Fournitures consommables	1 800	9%	1 836	5%	1 873	5%
Services extérieurs	7 120	37%	7 188	20%	7 258	20%
<i>Charges externes</i>	<i>8 920</i>	<i>46%</i>	<i>9 024</i>	<i>25%</i>	<i>9 131</i>	<i>25%</i>
Impôts et taxes			2 000	6%	2 000	5%
Dotations aux amortissements	8 333	43%	8 333	23%	8 333	23%
Total des charges d'exploitation	17 253	90%	19 357	54%	19 464	53%
Résultat d'exploitation	1 947	10%	16 643	46%	17 256	47%
Charges financières	6 056	32%	5 110	14%	4 800	13%
Résultat financier	-6 056	-32%	-5 110	-14%	-4 800	-13%
Résultat courant	-4 109	-21%	11 533	32%	12 456	34%
Impôt sur les bénéfices			1 114	3%	1 868	5%
Résultat de l'exercice	-4 109	-21%	10 419	29%	10 588	29%

7 bureaux  
à 300 € / mois

1 multi poste  
à 900 € / mois

= 3000 € / mois  
de loyer maxi

50 % de taux  
d'occupation la  
première année

Neutralisation  
de la location du  
photocopieur  
par la marge  
sur les copies  
/Idem Café

Rentabilité sans  
subvention

## Animation / Promotion de l'espace

### ANIMATION

1. L'animation de l'espace doit être envisagée à l'échelle d'un territoire et non d'un seul tiers lieu.
1. Chaque tiers lieu doit permettre d'identifier des entrepreneurs à inviter lors d'événements : Petit déjeuner, rencontres...(les salariés étant concernés que par les moments de convivialité de l'espace).
2. La prise en main d'une animation peut être confiée à un Club d'Entrepreneurs ou mutualisée à l'échelle de plusieurs tiers lieux
1. Hors subvention, Relais d'Entreprises a modélisé le principe d'une mutualisation pour 20 espaces sous réserve que l'animateur puisse générer de la valeur ajoutée (organisation d'événements, de formation, conciergerie...)
2. Dans le cadre d'une hybridation, l'animation peut être facilitée avec d'autres missions en lien avec le développement économique du territoire.
3. Une délégation de l'animation au même titre que les DSP confiées pour la gestion de pépinières d'entreprise peut s'envisager.

### COMMUNICATION

- Il convient de différencier la communication locale, la communication nationale et la communication à l'échelle d'un territoire.
- Pour la communication locale, le gestionnaire du tiers lieu peut s'appuyer sur les leviers traditionnels (flyers, encarts dans bulletin municipaux, journée porte ouverte...)
- Pour la communication à l'échelle d'un territoire, il convient de développer une enseigne ou de rejoindre des réseaux déjà en place.
- Relais d'Entreprises est l'une des premières enseignes à avoir cette vocation. En apportant la visibilité d'une offre claire, la communication a plus d'impact et à moindre coût.
- Chaque gestionnaire peut être libre ou non de rejoindre un tel réseau comme un hôtel est libre ou non d'appartenir à une chaîne plus ou moins intégrée.
- Pour la communication nationale, le référencement dans les plateformes NEONOMADE ou E WORKY peut faciliter la promotion auprès des nomades (captifs dans des lieux de transit).

La dynamique d'animation doit s'envisager à l'échelle du territoire et non de l'espace dont la taille est insuffisante pour justifier le cout d'un animateur

## Financement envisageable pour les Tiers Lieux



FEDER	LEADER/FEADER
Soutien investissement immobilier Acquisition, construction, extension	Accueil de « grappes d'entreprises » Développement de services partagés ( visio, coworking ...) ( 2.2) Etude de faisabilité telecentre (4.1)
1300 euros/ m2 Etudes, assurances, acquisition, travaux, aménagement extérieur	60 000 euros pour action 2.2 108 000 pour action 4.1 Acquisition de matériel, réhabilitation de bâtiment, aménagement intérieur, frais de rémunération, de déplacement, aménagements, mobiliers urbains, évènement, animation, promotion.
Bénéficiaires : EPCI, SEM, Autofinancement 30% du projet	Bénéficiaires : Maitres d'ouvrages publics ou privés (PME)
Critères : Bilan GES Performance énergétique	Critères : Attractivité économique du territoire. Mise en réseau
Taux maximum Feder : 50% du HT Seuil entre 100 000 et 400 000 ( en dessous de 100 000, possibilité d'activer un fond Feader/ Leader)	Taux maximum FEADER : 60% du HT
Taux maximum aide public : jusqu'à 100 % en fonction régime d'aides d'Etat	Taux maximum d'aide public : jusqu'à 80% en fonction régime d'aides Etat

FEDER

+

LEADER  
/FEADER

Fiches actions

2.2

4.1







OCCITANIE  
**LA RÉGION**  
 Pyrénées  
 Méditerranée

Aide à l'Installation des entreprises  
 en Milieu Rural (A.I.M.R.)  
 Conseil Général de la Haute-Garonne

L'objectif étant de dynamiser les zones rurales,  
 les conditions sont :

Avoir son siège social implanté dans une zone  
 rurale  
 Être diplômé ou justifier de 5 ans d'expérience  
 professionnelle  
 Investir au minimum 7 822 € HT  
 S'engager à exercer au moins trois ans en  
 milieu rural

L'aide liée à ce dispositif porte sur le  
 financement de vos investissements :

- 20% de l'investissement pour le nord de la  
 Haute Garonne (plafond 3 811 €)  
 - 25% de l'investissement pour  
 l'arrondissement de Saint-Gaudens et les  
 cantons de Cazères, Le Fousseret, Rieumes  
 et Montesquieu-Volvestre (plafond 4 753 €)

Aide Région  
 pour initiatives  
 ou entreprises  
 innovantes  
 Catégorie  
 Mobilité et  
 cadre de vie  
 durable  
 Juillet/Sep  
 2016

Nature	Bénéficiaires	Modalités	Où s'adresser
Revitalisation de l'offre dans les communes rurales (- 2000 habitants) FISAC	Public visé : Ce dispositif vise à favoriser la création de toutes les activités commerciales, artisanales ou de services qui n'existent pas ou plus à l'échelle de la commune et qui répondent à des besoins de la population locale.  Création ou reprise dans les communes rurales de moins de 2 000 habitants	<b>Montant :</b> - L'audit de validation économique du projet peut bénéficier d'une aide à hauteur de 50 % du montant HT des dépenses plafonnée à 3 800 €. Pour les autres investissements immatériels, la subvention maximale de 50 % plafonnée à 10 000 €. Pour les investissements immobiliers, aménagements et matériels : - si l'opération concerne l'acquisition et la réhabilitation de locaux : la subvention est au maximum de 40 % plafonnée à 100 000 €, - si l'opération consiste en la construction et l'aménagement de nouveaux locaux : la subvention est au maximum de 20 % plafonnée à 50 000 €.	DRCA Délégation Régionale au Commerce et à l'Artisanat  DRCA Midi-Pyrénées Immeuble le Sully 1 place Occitane 31000 TOULOUSE Tél. : 33 (0)5 81 28 54 00 Fax : 33 (0)5 81 28 54 06

Aide  
 Département  
 A.I.M.R

Aide D.R.A.C



# Recommandations

## Recommandations :

### Actions sur 2 niveaux : territorial et des bassins de vie

#### 1) Au niveau territorial

- a) Organiser une réunion de restitution publique, en invitant les contacts email de l'enquête publique, tous les niveaux des collectivités : le Département, la Région, le CGET, l'ADEME, ..., la presse, la Cogemip, les responsable RH de grandes entreprises et les élus des communes à potentiels.
- b) Mise à niveau de l'offre actuelle pour coller aux attentes de la demande, par réactivation des dossiers de subvention
  - CC VA / Auterive : bureaux individuels, sanitaires, badge accès amplitude horaire
  - CC VOLVESTRE / Rieux : extension, installation visio, promotion
- c) Marketing global, par engagement d'une campagne de communication et **d'incitation sur le télétravail** et sur cette amorce de maillage et par **un arbitrage sur le principe d'animation** du réseau de tiers-lieu; en gestion intégrée ou en affiliation

Agir  
simultanément

En marketing  
territorial

Et

En pilotage par  
bassin de vie

= amorce de  
dynamique locale  
par une offre  
adaptée aux  
nouveaux modes  
de travail

= levier d'intérêt  
auprès des grandes  
entreprises



## Recommandations suite 1) : campagne d'incitation / exemplarité

Par ce maillage de tiers-lieux, Le Pays du Sud Toulousain a les cartes en main pour promouvoir une dynamique nouvelle sur le territoire.

Afin d'**accompagner** ces « pratiques innovantes » et **révéler l'attractivité du territoire** en matière de télétravail ; le Pays pourrait louer un espace dans chaque tiers-lieu identifié et convaincre le Département et la Région d'en faire de même...

Un bureau offert en temps choisi/partagé à tout salarié – agent public ou du privé – volontaire au télétravail afin de tester l'approche avec son employeur sans contrainte financière.

## Marketing territorial

Engager un acte fort d'amorçage en souscrivant une location - test offerte dans chaque tiers-lieu

## Recommandations : suite

### 2) Au niveau des bassins de vie

- Identifier un chef de projet « tiers-lieux » dans chaque commune concernée par un site, en lien avec le club d’entrepreneur du bassin de vie
  - Accompagner les nouveaux espaces volontaires par un appui conseil et financier pour les sites à rénover en cumulant les aides Leader et les subvention rénovation territoire à énergie positive
  - Demander une évaluation à la Cogemip sur le dimensionnement et l’assistance à maîtrise d’ouvrage pour les sites à construire
- CC GL / Noé : rénovation
  - CC LT / Le Fousseret : rénovation
  - CC SAVES : Rieumes 1 : rénovation  
                        : Rieumes 2 : construction
  - CC LAG : Vernet : rénovation
  - 4C : Martres-Tolosane : soutien politique réaffectation, rénovation, identification.  
          : Cazères : construction

Ce mouvement de fond sur l’entrepreneuriat et le travail flexible mérite une implication aujourd’hui.

Un pilote de projet doit être identifié pour chaque bassin de vie





## **Pour gérer un réseau de tiers-lieux sur le territoire,**

Trois paramètres sont à distinguer :

- La **commercialisation** de l'espace immobilier de travail
- La **synergie** des entrepreneurs locaux et l'**animation et les services** des espaces entre eux et auprès des locataires, avec l'appui des Clubs d'entrepreneurs.
- La **promotion** de l'attractivité du territoire par ces solutions flexibles de travail connecté

**2 options** s'offrent au territoire :

### **Option 1 : Configurer** son propre réseau à l'échelle du Pays :

Nécessite un cadre juridique de portage et un investissement en support de communication, en community management et en animation de réseau.

Budget annuel 50 à 60 KE quel que soit le nombre de lieux

### **Option 2) : Rejoindre** un réseau existant :

Nécessite une affiliation contractuelle afin de bénéficier de l'identité visuelle et de la communication de l'enseigne.

Budget 3 à 5 KE par lieu fédéré, selon le niveau d'accompagnement et de formation choisi par chaque gestionnaire.

En option, une délégation de gestion de l'espace peut être envisagée.

#### **Commercialisation**

Prospection

Conseil

Site web

#### **Synergie**

#### **Animation Services**

Club d'entreprises

Ateliers experts

Evènements

Formation

Conciergerie

#### **Promotion**

Marketing territorial

#### **Identité enseigne**

Marque

Communication

Réseaux sociaux

Conseil gestion

Agencement

Mobiliers

Régie publicitaire



Le Pays du Sud Toulousain a l'opportunité d'amorcer **un maillage de tiers-lieux**.  
Des sites positionnés sur des zones **de bassin de vie à potentiel** sont identifiés et pourraient être appuyés dans leur développement.

Une énergie collective naît de ce type d'espace connecté, proche du domicile.  
De petits espaces peuvent être maillés avec des structures plus conséquentes permettant ainsi de mutualiser besoins et développements tout en **testant progressivement** le dimensionnement et les attentes de services.

Cette initiative du pays mérite de se transformer, parce qu'elle génère une réelle espérance **de revitalisation et de développement durable** des communes rurales et peut se retrouver au cœur d'un **marketing territorial volontariste**.



Permettre  
aux  
télétravailleurs  
salariés ou  
indépendants  
d'être acteurs  
d'une meilleure  
qualité de vie  
sur leur  
territoire.

Tiers -lieux  
levier de  
promotion du  
territoire



# Annexes complément d'information



Annexe

1)

Éléments  
de contexte

## Mutation du monde du travail

Pendant des millénaires, **lieu de travail et lieu d'habitation** étaient sensiblement les mêmes.

L'agrandissement des villes, l'essor de l'automobile et des transports en commun **ont séparé** le lieu de travail et le lieu d'habitation des actifs.

**Le haut débit** généralisé permet à une grande partie des actifs d'exercer leur activité à distance.

Ces modes d'activités impactent en profondeur les organisations et **l'aménagement du territoire**.

Ces bouleversements concernent directement les collectivités locales :

- enjeux sociaux et managériaux
- acteur de l'aménagement du territoire

D'où la mobilisation pour **évaluer l'opportunité d'implantation** de tiers-lieux d'activité

Révolution  
numérique

Impact sur les  
organisations  
et  
l'aménagement  
du territoire



## Deux cibles : Entrepreneurs et Salariés

### Il est constaté une forte dynamique entrepreneuriale sur les territoires

Celle-ci peut être de trois types :

- Volontaire : lorsqu'il y a création ou reprise d'activité
- Subie : lorsqu'il y a eu licenciement, restructuration...
- Choisie : lorsque un salarié souhaite organiser sa vie autrement

De plus en plus de **solo-entrepreneurs** apparaissent sur le marché du travail. Environ 1 million d'auto-entrepreneurs au mois de février 2013 (source la Tribune).

En parallèle, de **grands groupes et les administrations** sont aujourd'hui en réflexion pour autoriser **les salariés** à travailler à distance.

### Le tiers-lieu est une solution :

- Volonté d'apporter une réponse aux enjeux de mobilité
- Convaincu de la pertinence du télétravail à temps partiel
- Alternative au télétravail à domicile, source d'isolement
- Configuré pour activité professionnelle
- Créateur de liens



POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL  
ET RURAL  
DU PAYS DU SUD TOULOUSAIN  
CONTRAT REGIONAL UNIQUE  
2015-2017/2020



Une situation géographique entre deux fortes entités territoriales - la métropole fer de lance du développement économique régional et les Pyrénées porteurs d'une vocation environnementale et touristique – et un positionnement à affirmer autour d'une fonction de « porte d'entrée métropolitaine » et de transition urbain/rural entre Toulouse et les Pyrénées ;

Des acteurs du territoire qui appréhendent complètement la question de *l'attractivité* au travers de deux dimensions, lignes forces du projet de territoire :

- *le développement économique* (productif comme résidentiel) intégrant l'innovation,
- *la qualité de vie des habitants* ;

Un modèle de développement économique peu différencié et reposant essentiellement sur une économie résidentielle et de service et qui met en avant le défi de la diversification économique. Cet enjeu peut prendre appui sur une dynamique entrepreneuriale mais aussi sur un engagement par les acteurs autour de filières existantes et émergentes

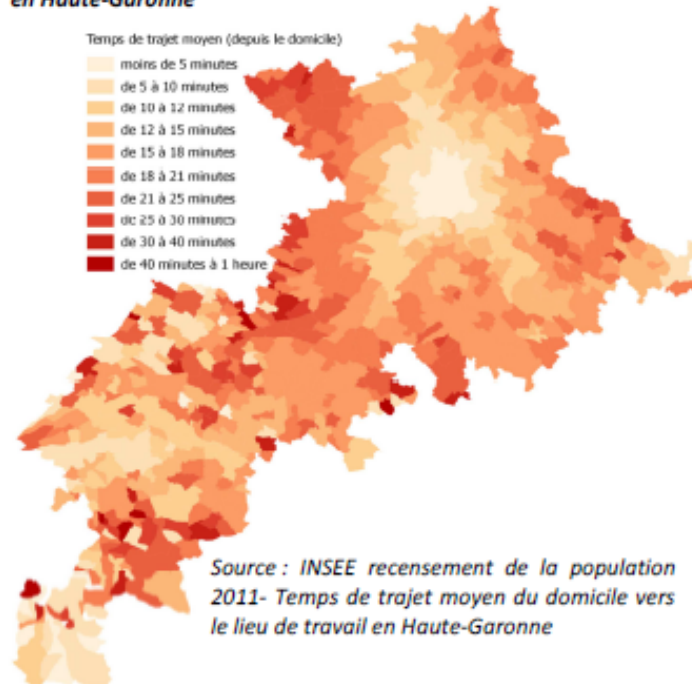
L'existence des capacités d'ingénierie et d'une dynamique de projets autour d'un certain nombre de potentiels de développement dans quelques domaines phares : la valorisation énergétique, l'économie circulaire intégrant l'économie sociale et solidaire, la culture.

Typologie du  
Pays  
Extrait du  
C.R.U

### 5.1.1 Des déplacements domicile-travail importants, caractéristiques des territoires périurbains à Toulouse

Plus de la moitié des communes du Sud Toulousain sont situées à plus de 50 km de Toulouse et 26 communes à plus de 45 min de temps de trajets. Seulement 15 communes sont à moins de 30 min de Toulouse.

#### Temps de trajets moyen domicile-travail en Haute-Garonne



Par ailleurs, le territoire faisant partie de la zone d'emploi de Toulouse enregistre plus de 22 000 actifs occupés qui partent travailler à l'extérieur du Sud Toulousain. En effet,

- 58% des actifs occupés (de 15 ans ou +) domiciliés dans le Pays, travaillent en dehors de ce territoire,
  - 85% (près de 19 000) de ces actifs se déplacent vers la Grande Agglomération Toulousaine pour aller travailler.
  - Près de 6 000 actifs domiciliés à l'extérieur du territoire viennent travailler dans le Sud Toulousain, dont 3 000 sont domiciliés dans la Grande Agglomération Toulousaine
  - Environ 1 000 actifs vont travailler en Ariège, 1000 dans le Comminges
- Au total, le rapport entre les entrants et les sortants est négatif sur le Sud Toulousain avec -16 400 actifs (-11 000 dans le Lauragais, -18 800 dans le Nord toulousain).

Les flux déplacements domicile-travail ont augmenté depuis 2006 : 22 343 sortants en 2011 contre 20 108 en 2006 soit +2 235 actifs occupés en 5 ans domiciliés dans le Sud Toulousain qui partent travailler en dehors du territoire.

Des déplacements  
pendulaires  
croissants

Des temps de  
trajet importants

Extrait  
Candidature  
Leader  
2014 - 2020

## Le déplacement des actifs

Sur les actifs occupés âgés de 15 ans ou plus (soit plus de 38 000 personnes dans le Sud Toulousain), 77% travaillent dans une autre commune que celle de leur résidence. Pour comparaison, dans la zone d'emploi de Toulouse et la Région Midi-Pyrénées il s'agit d'environ 60%. Pour se rendre au travail, ces actifs occupés empruntent pour 84% d'entre eux, la voiture comme mode de déplacement ; seuls 5% utilisent les transports en commun. Les problématiques de déplacement domicile-travail sont différentes dans la Zone d'emploi de Toulouse : 12% empruntent les transports en commun. (Source : INSEE Recensement de la population 2011)

91% des ménages du Sud Toulousain sont équipés d'au moins une voiture en 2011, ils étaient 87% en 1999. Cette proportion est plus forte que dans le département de la Haute-Garonne (83% en 2011 et 82% en 1999). La part des ménages ayant 2 voitures a également augmenté entre 2011 et 1999 : de 44% à 51%.

### 1<sup>ères</sup> Assises de la Mobilité du Pays Sud Toulousain

- Développer le haut débit pour faciliter l'implantation locale des entreprises
- Développer le Télétravail en favorisant les télécentres dans chaque petit bourg, afin de constituer une solution transitoire pour accompagner le changement des mentalités et lever les blocages employeurs/employés. Ils peuvent aussi constituer une opportunité de développement de l'activité décentralisée.

Extrait  
Candidature  
Leader

77 %  
des actifs  
travaillent hors de  
leur lieu de  
résidence

84 %  
utilisent la  
voiture

Les Assises  
de la Mobilité  
(PCET)

Proposition  
de pistes d'actions

*« ... les salariés éprouvés par leurs conditions de vie vont revendiquer le télétravail... donc va générer de l'activité localement... »*

*« rester travailler sur le territoire tout en le « quittant » virtuellement... »*

*« ... 1/3 lieux : bureaux en centre bourg avec espace convivialité. Vocation communautaire, contacts réseau.... »*

*« Partenariats avec les chambres consulaires ...  
( artisanat, commerce, agriculture ... ) »*

*... « ... territoire tirillé entre dynamique du Murétain et Visibilité du Gaudinois.  
Frontières floues »*

*« Tiers lieux du Pays accessible à tous les actifs : économie sociale et solidaire y compris... »*

*« Maillage de tiers-lieux permettrait de structurer le territoire... »*

Autres échos,  
verbatim...

Acteurs clés  
Tiers-lieux  
et le Pays ...





Annexe

2)

Entretiens  
acteurs clés du  
territoire

Et comités  
locaux



## Entretiens avec 20 acteurs clés :

Conseil Régional / Conseil Département de la Haute-Garonne  
CCI / Madeeli / Ademe / Cogemip  
Sous-Préfecture de Muret / Pôle Emploi Muret

Energie Climat PETR / Leader PETR / SCoT PETR

Club d'Entreprises du Volvestre / Club d'Entreprises du Muretain  
Maison de l'Artisanat et de l'Environnement

Médiathèque Auterive / CEEI Théogone Martres -Tolosane / Morning  
Thales Alenia / Association LES 4 AILES / Comètes – innovation

...

19  
Acteurs  
avec des  
niveaux  
d'adhésion  
positifs

Prescripteurs  
Co financeurs  
utilisateurs

1 acteurs  
plus réservé  
car promoteur  
d'initiatives  
sociales et  
solidaires



Gérard Massip / Directeur du PETR Pays Sud Toulousain  
Françoise Dedieu-Casties / Vice-Présidente du PETR – Transition énergétique  
Max Cazarré / Vice-président du PETR – Transport et mobilité

Jennifer Courtois-Périssé / CC du Savès  
Gérard Capblanquet / CC Louge & Touch  
Jean Chenin / CC de la Vallée de l'Ariège  
Gilbert Tarraube / CC du Canton de Cazères

Marie Condis / Chargée de mission développement économique  
CC du Volvestre  
Yoann Picaronie / Responsable développement territorial CC du Volvestre

Benoit Marty / Chef de service Energie Climat  
Jean Baptiste Massé / Chargé de mission LEADER

Laurent Mann / DDT 31  
Véronique Tatry / ADEME

## Comité de pilotage au Pays

Engagement  
du process  
et de l'agenda

Validation des  
supports de  
communication

Promotion de la  
démarche auprès  
des institutions

Partage avec les  
comités locaux



### **CC du Canton de Cazères : (8/04 à Martes-Tolosane)**

Gilbert Tarraube, Maire de Martres-Tolosane, Michel Faguet, conseiller municipal de Cazères, Daniel Correge, Maire de Mauran.

### **CC du Savès : (8/04 à Rieumes)**

Jennifer Courtois-Périssé, Vice-Présidente CC en charge du développement économique (Maire de Rieumes) ; Camille Laclavère, Stagiaire ; Cyril Palayret, responsable communication.

### **CC de la Vallée de l'Ariège : (13/04 à Auterive)**

Anne Figueroa, vice présidente chargée de l'emploi ; Céline Delaume, animatrice.

### **CC du Volvestre : (13/04 à Carbonne)**

Yoann Picaronie, développement territorial ; Marie Condis, chargée de mission développement économique ; Vanessa Rouzes, DGS ; Emilie Perranond, Agenda 21.

### **CC de Lèze Ariège Garonne : (14/04 à Vernet)**

Serge Demange, Maire du Vernet ; René Marchand, conseiller municipal du Vernet.  
Et échange complémentaire à Venerque : le 13/03 avec Nadia Estang ; Adjointe au Maire de Venerque et le 16/06 avec Michel Duviel, Maire de Venerque.

### **CC de Garonne Louge : (14/04 à Longages)**

Aurore Hingrez, DGS ; Céline Acquart, communication ; Claire Perroton, secrétaire Mairie de Mauzac.

### **CC de Louge et du Touch : (24/05 au Fousseret)**

Jany Schmitz, DGS.

#### **Comités locaux :**

Organiser et coordonner l'information sur l'étude

Recenser des lieux potentiels ou des porteurs de projet

Diffuser la communication sur l'enquête publique au local



Annexe

3)

Enquête  
publique  
sur mobilité  
et attentes  
des habitants





Les premiers éléments d'analyse de l'enquête publique en ligne révèlent que la majorité des personnes intéressées par un dispositif de tiers lieux sont des **actifs salariés entre 35 et 55 ans** et principalement issus de l'industrie.

On y retrouve les grandes entreprises de la métropole toulousaine **dont 70 % n'ont pas encore signé d'accord cadre** sur le télétravail. Pourtant, près de la moitié des salariés déclarent déjà travailler aussi à domicile à temps partiel de façon informelle.

Concernant la cible des actifs **entrepreneurs - 25 % des répondants** c'est leur besoin de bureaux équipés et leur volonté de sortir de l'isolement qui les amèneraient à adhérer à un tiers lieu.

Synthèse  
enquête

Actifs salariés  
Télétravail  
Entrepreneurs



60 % des actifs sont prêts à investir entre 50 et 300 euros pour la location d'un espace qui leur permettrait de réduire leurs déplacements.

Ils ont en effet plus de 30 mn et jusqu'à 1h30 de trajet pour se rendre sur leur lieu de travail, alors qu'ils aspireraient à ne pas dépasser les 15mn.

La plupart des lieux suggérés pour accueillir un espace de travail sont situés sur des zones à potentiel car impactées par les flux mesurés (insee) « d'actifs hors lieux de résidence ».

Synthèse  
enquête  
Suite

Budget  
Temps de trajet  
Position lieux  
Critères

## LES TIERS-LIEUX ?

GRANDE ENQUÊTE !  
Nous avons besoin de votre avis.

### Entrepreneurs,

Vous travaillez à domicile dans un cadre pas toujours adapté et vous vous sentez un peu isolé ?

Besoin de calme, de concentration mais surtout de dissocier vie privée et vie professionnelle ?

Vous aimeriez une solution de proximité, à budget raisonné ?



Participez à l'enquête sur [www.payssudtoulousain.fr](http://www.payssudtoulousain.fr)



Contact : Jean Baptiste MASSÉ 05.61.87.91.16  
j.b.masse-sudtoulousain@orange.fr

Ne pas jeter sur la voie publique



## LES TIERS-LIEUX ?

GRANDE ENQUÊTE !  
Nous avons besoin de votre avis.

### Salariés,

Vous faites chaque jour de longs déplacements pour vous rendre sur votre lieu de travail ?

Vous êtes fatigué, stressé, frustré et cela a un impact négatif sur votre santé ?

Vous aimeriez pouvoir rompre ce rythme infernal au moins une journée par semaine ?



Participez à l'enquête sur [www.payssudtoulousain.fr](http://www.payssudtoulousain.fr)



Contact : Jean Baptiste MASSÉ 05.61.87.91.16  
j.b.masse-sudtoulousain@orange.fr

Ne pas jeter sur la voie publique



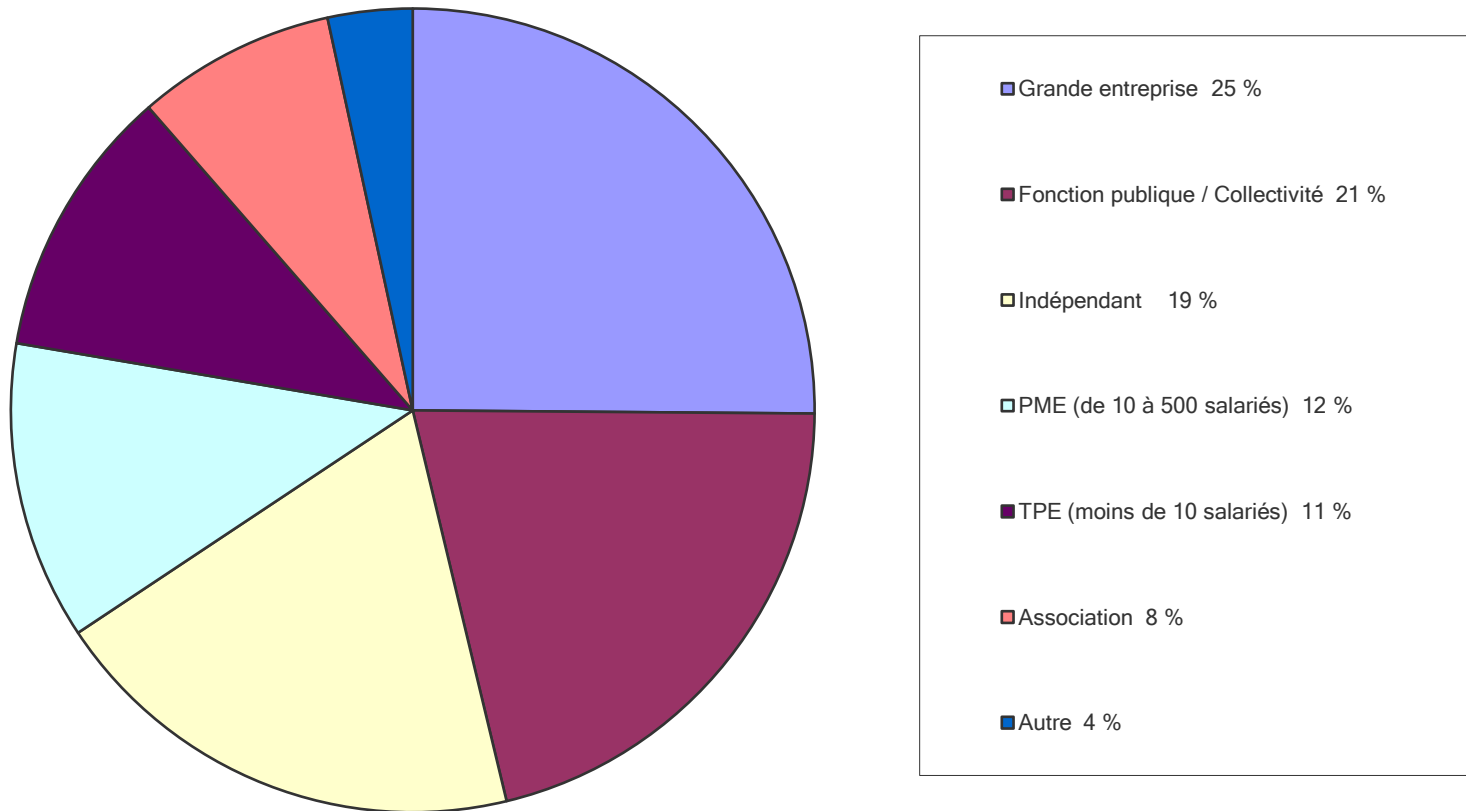
Enquête en ligne

8 semaines actives.  
Avril/Mai

Promotion sur réseaux sociaux et par diffusion de supports de communication.

Communiqué de presse PST et interview radio

## Dans quel type de structure travaillez-vous ?



## Principaux secteurs d'activité des répondants

**industrie 28 %**

**Service aux entreprises 21 %**

**Administration 16 %**

**Service à la personne 12 %**

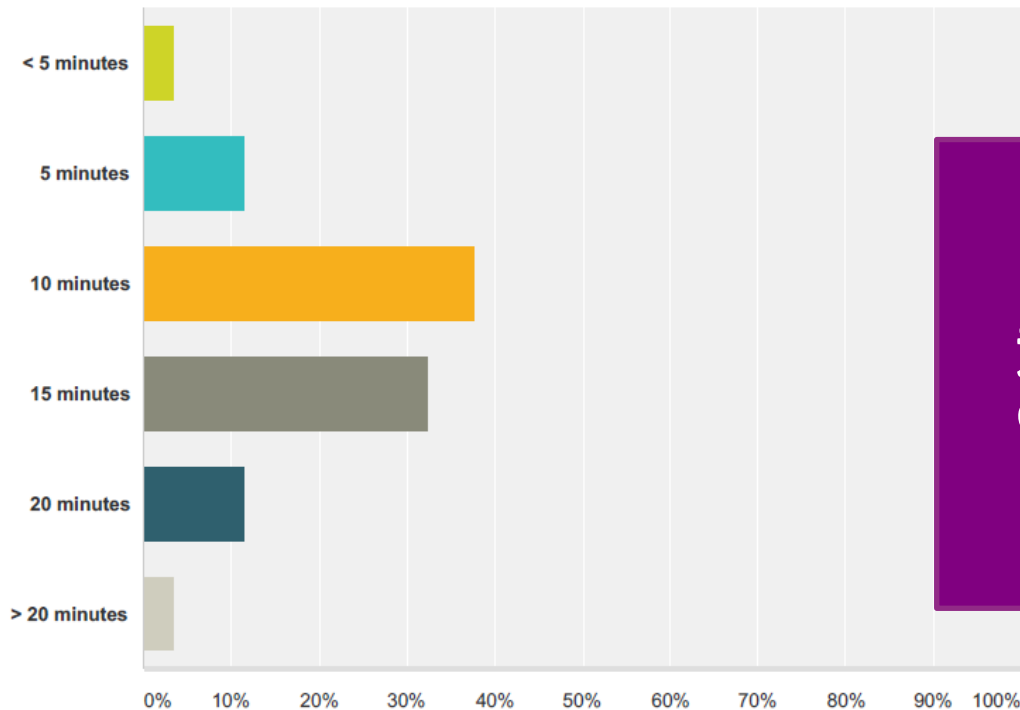
**Education/formation 11 %**

**Autres 12 %**



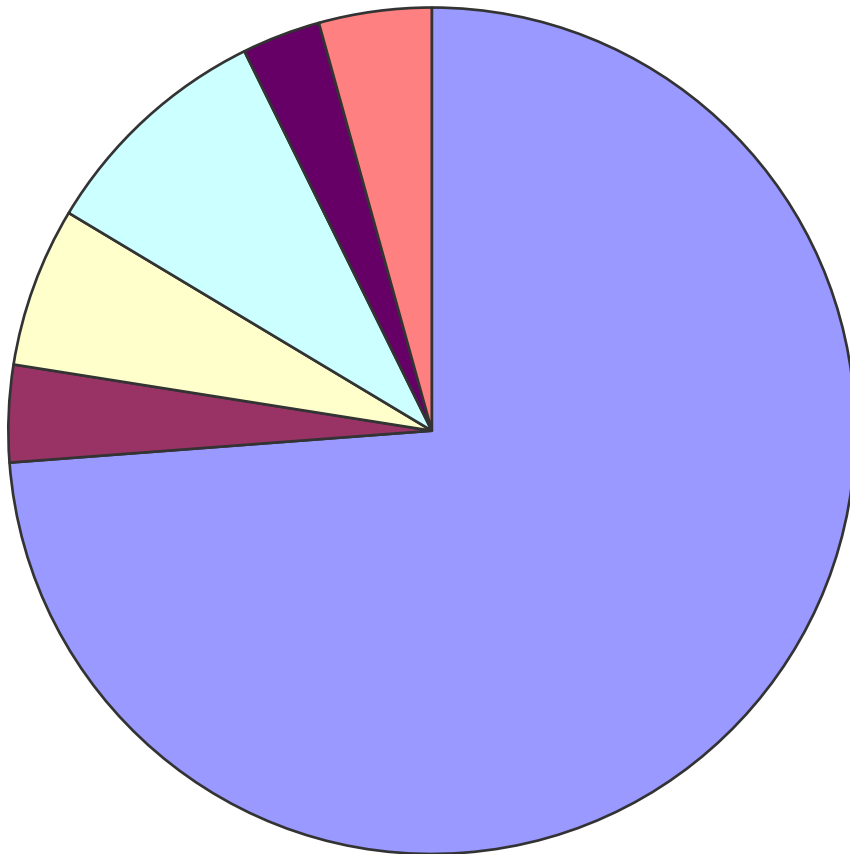
# Combien de temps seriez-vous prêts à mettre pour vous rendre dans un tiers-lieu ?

Réponses obtenues : 114 Question ignorée : 61



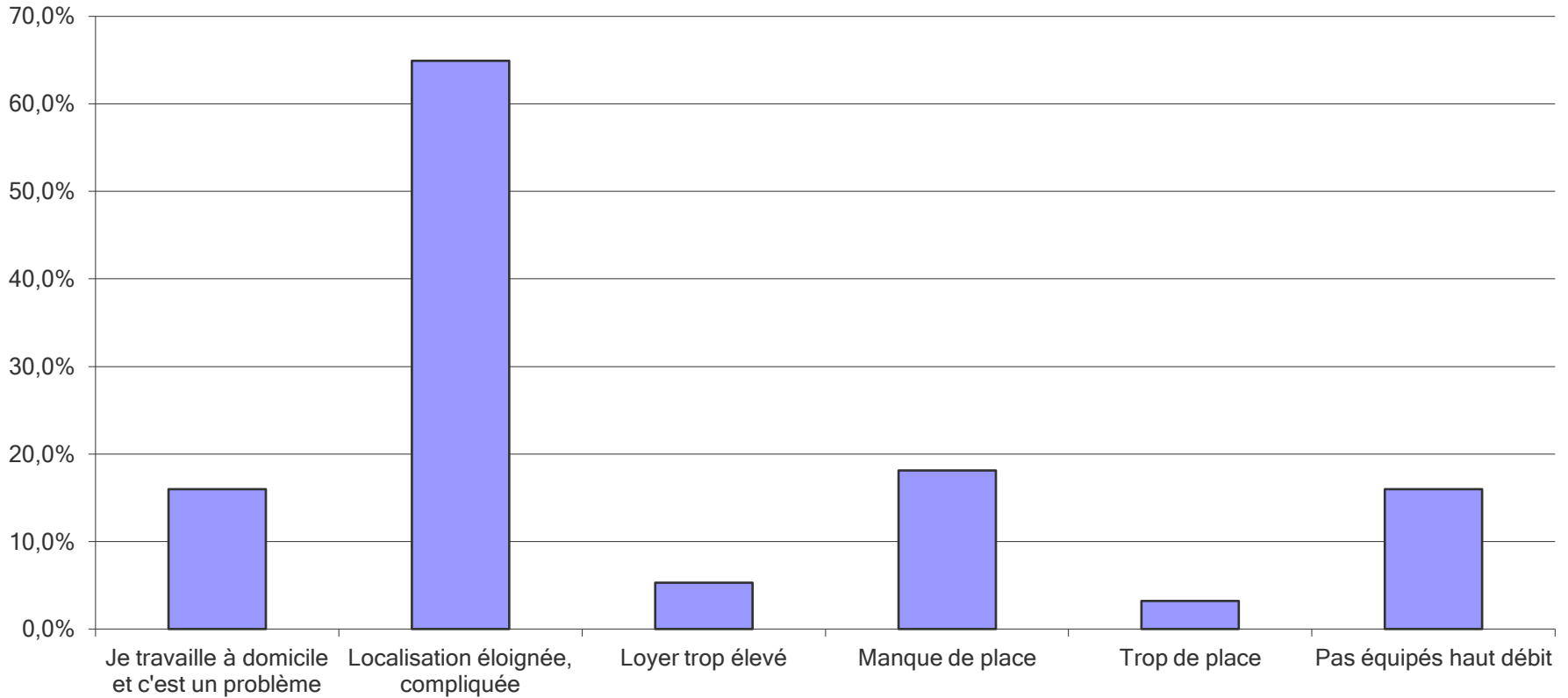
**Intérêt  
jusque 15 mn  
de trajet**

## Mode de déplacement vers lieu de travail



- Véhicule personnel 74%
- Véhicule de société 4%
- Co-voiturage 6%
- Transports en communs 9%
- Transport doux : à vélo, à pied... 3%
- Autre (combiné) 4%

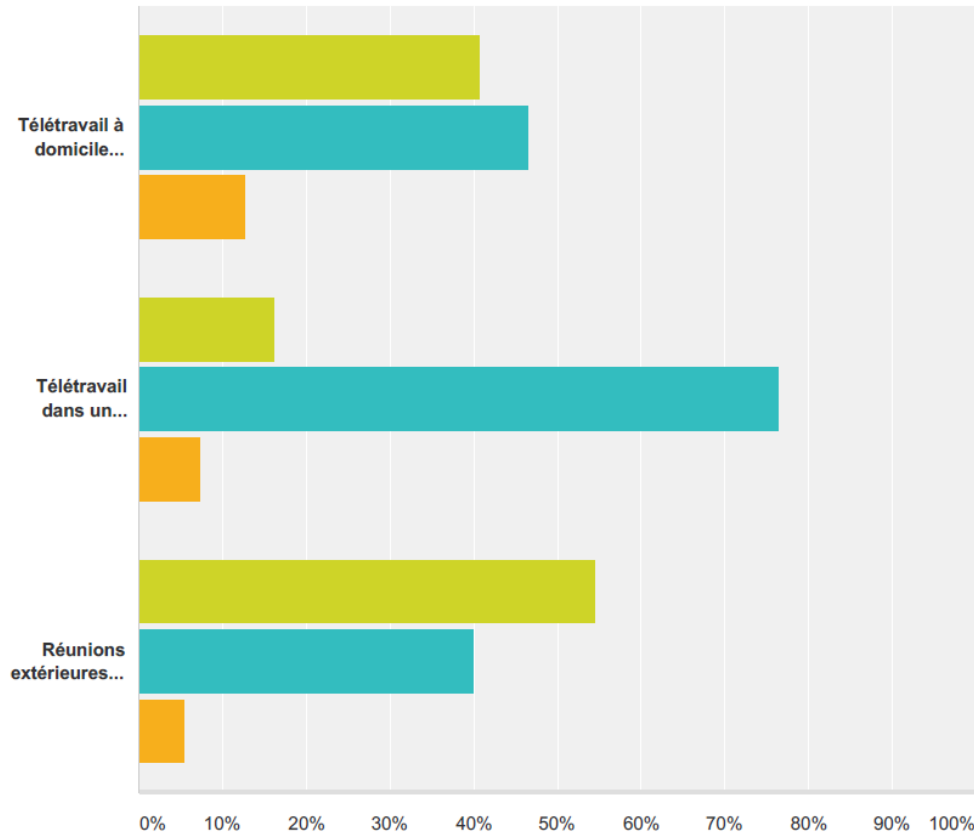
## Caractéristique locaux



# Salariés

**Q5 Si vous êtes salarié, êtes-vous concerné par les pratiques suivantes ? (sinon passer à la question suivante)**

Réponses obtenues : 119 Question ignorée : 56



■ Oui   
 ■ Non   
 ■ En projet

**40% pratiquent le télétravail à domicile**

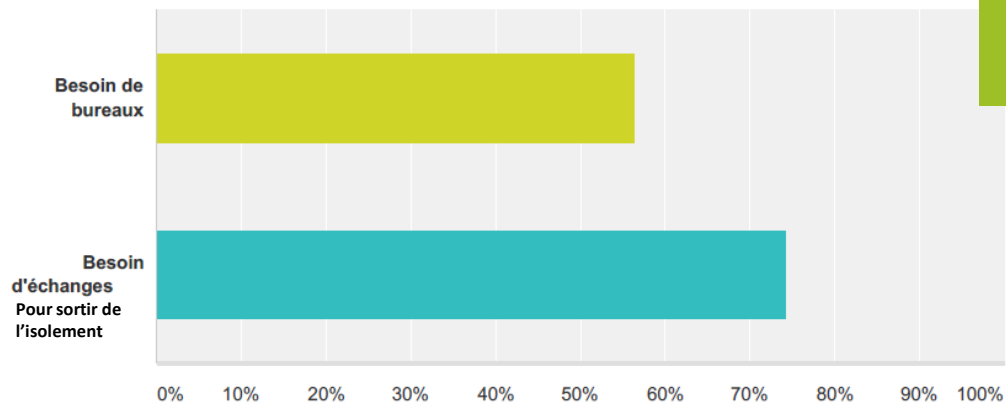
**16% travaillent dans un tiers-lieu**

**54% sont concernés par des réunions extérieures en visio**

**Pas d'accord cadre dans 70% des entreprises**

## Q6 Si vous êtes entrepreneur, êtes-vous concerné par les besoins suivants ? (plusieurs réponses possibles)

Réponses obtenues : 39 Question ignorée : 136



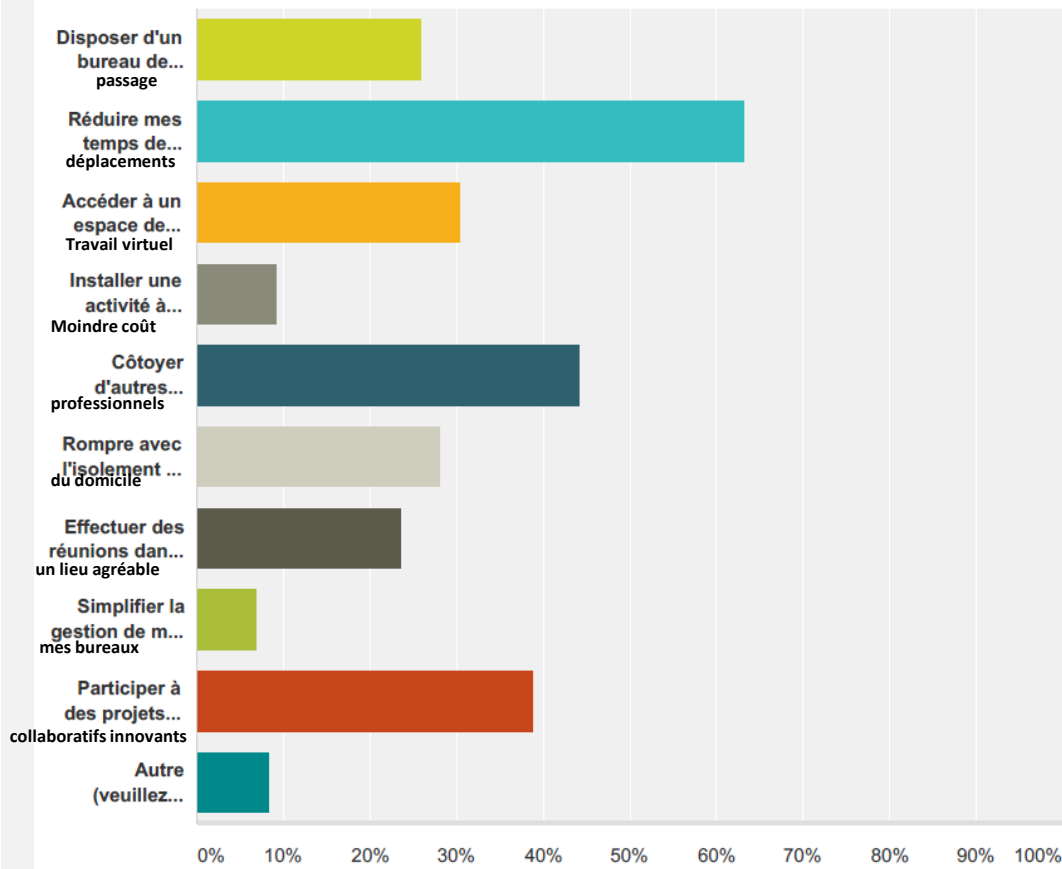
75% des entrepreneurs aimeraient sortir de l'isolement



# Les avantages de l'utilisation d'un tiers-lieu



Réponses obtenues : 131 Question ignorée : 44



## Entrepreneurs

63% aimeraient réduire leurs temps de déplacements

44% souhaitent pouvoir côtoyer d'autres professionnels en venant travailler dans un tiers-lieu

39% sont intéressés par un tiers-lieu pour participer à des projets collaboratifs innovants

30 % accéder à un espace de travail virtuel ( visio, serveur)

## Les autres activités ou hybridation envisagées

**ART & culture, Expositions : 30 %**

**FORMATION REUNION atelier : 16 %**

**Evènements/ conférences : 13 %**

Restauration/ café : **11 %**

SPORT & loisirs, activités : **7 %**

**ENFANT, éducation, garderie : 5 %**

**Vente expo Produits locaux et tourisme : 5 %**

**FabLab : 5 %**

Services administratifs : **3 %**

Services emploi : **2 %**

Autres : **5 %**