

ÉTUDE DE MARCHÉ ET DE PROGRAMMATION POUR LA CRÉATION D'UN QUARTIER D'AFFAIRES

PARTIE 2 DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE ET ÉTUDE DE MARCHÉ





Sommaire

- 1. Rappel des objectifs / Cadrage**
- 2. Analyse de la dynamique socio-économique territoriale**
- 3. Analyse de l'offre en immobilier d'entreprise**
- 4. Analyse de la demande en immobilier d'entreprise (dont la synthèse des entretiens avec des porteurs de projet)**
- 5. Benchmark d'initiatives similaires**
- 6. Synthèse AFOM**
- 7. Pistes de positionnement stratégique**
- 8. Synthèse dimensionnement**



1

RAPPEL DES OBJECTIFS / CADRAGE

Objectifs

- Identifier les potentialités de requalification du site de la Moutardière en lien avec les besoins et attentes des entreprises
- Préciser un positionnement économique pour le site
- Inscrire le projet de requalification dans la stratégie de développement économique du territoire

Moyens déployés par notre groupement

- Analyse documentaire :
 - Stratégie de Développement Economique, Etude de potentiel de développement de tiers-lieux, étude tourisme, Observatoire du foncier d'activités (SMA76), Données sur la création d'entreprises artisanales (CMA)...
- Réunion de lancement le 23/12/2021
- Réunion de cadrage et d'échange avec Sonia Hachard le 05/01/2022
- Visite de site
- Réalisation de 14 entretiens qualifiés avec les entreprises, acteurs de l'immobilier et partenaires institutionnels du territoire sur la base d'un guide d'entretien validé par la CCYN
- Réalisation d'un benchmark sur des offres immobilières comparables et inspirantes



2

ANALYSE DE LA DYNAMIQUE SOCIO-ECONOMIQUE TERRITORIALE

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

SITUATION

Un territoire qui bénéficie d'atouts stratégiques en termes de localisation et de desserte

- Au carrefour des autoroutes (A29, A150)
- A 20 min de Rouen, 30 min du Havre, port qui accueille les plus grands porte-conteneurs du monde / Axe Seine
- "Base arrière" : capacité de couvrir tout le 76 depuis Yvetot
- 3ème gare du Département (900 000 voyageurs), située sur la ligne Paris/Le Havre

Un cadre de vie agréable, une forme de "ruralité heureuse" proposant une offre de services aux habitants qualitative :

- Un niveau d'équipements élevé pour une ville-centre de 10 000 habitants : hôpital, médiathèque, salle de spectacle (850 places) de 900 places, un conservatoire, un cinéma...
- Une offre de formation initiale riche :
de la Maternelle à Bac +2, public et privé
- Commerces très qualitatifs et bien préservés en centre-ville
- Services, professions libérales à Yvetot, fonctions de centralité
- En périphérie, grands espaces, ruralité, patrimoine naturel et paysager (cf. schéma de développement touristique)

Chiffres clés CCYN :

- 19 communes
- 27 000 habitants dont 10 000 à Yvetot
- Près de 2 500 établissements et 8 000 emplois
- À 20 minutes de Rouen, 30 min du Havre, 1h45 de Paris

SITUATION



Un site stratégique entre Rouen et Le Havre !



Un accès très facile depuis Paris, 1 train par heure avec internet



DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

DÉMOGRAPHIE

DEMOGRAPHIE

Un territoire qui connaît une croissance démographique soutenue...

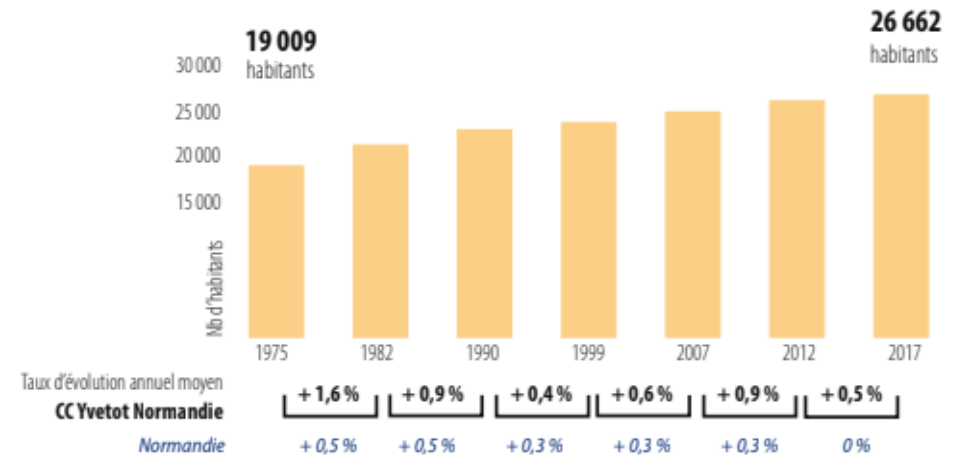
- Depuis 1975, la population de la CCYN progresse de façon constante (+0,8% par an, contre +0,3% en Normandie)
- Au cours des 10 dernières années, on note une accélération de la croissance (+7,3% contre +1,6%)

...mais une population vieillissante

- Les plus de 60 ans représentent plus d'un quart de la population de la CCYN (26%)
- La part des personnes en âge de travailler est en net recul entre 2007 et 2017, tandis que dans le même temps, la part des 60-74 ans a augmenté de 50% et celle des plus de 75 ans, de 32%
- Cette tendance très nette au vieillissement de la population se retrouve également au niveau régional, mais dans des proportions bien moindres

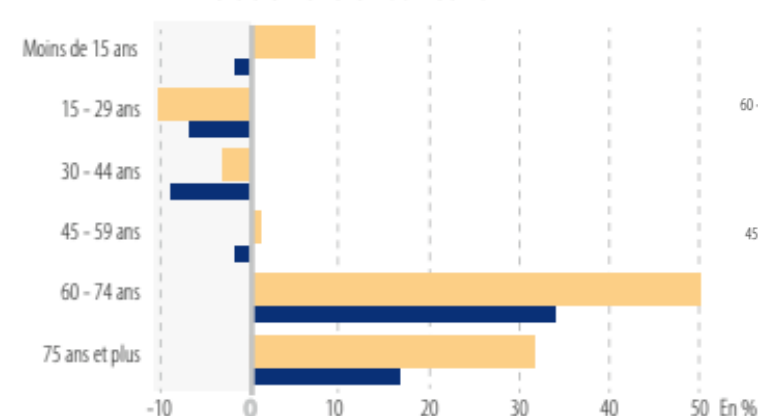
POPULATION

Évolution entre 1975 et 2017

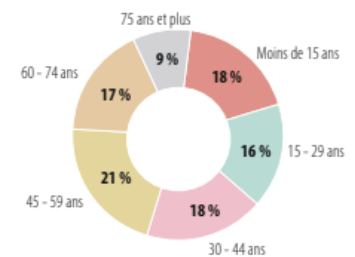


CLASSES D'ÂGE

Évolution entre 2007 et 2017



Répartition par âge en 2017



Reflet de cet accroissement démographique une forte dynamique de construction de logements

- 12 528 logements sur le périmètre de la CCYN en 2017.
- +1,3% en moyenne annuelle entre 2012 et 2017 contre + 0,9 % au niveau régional

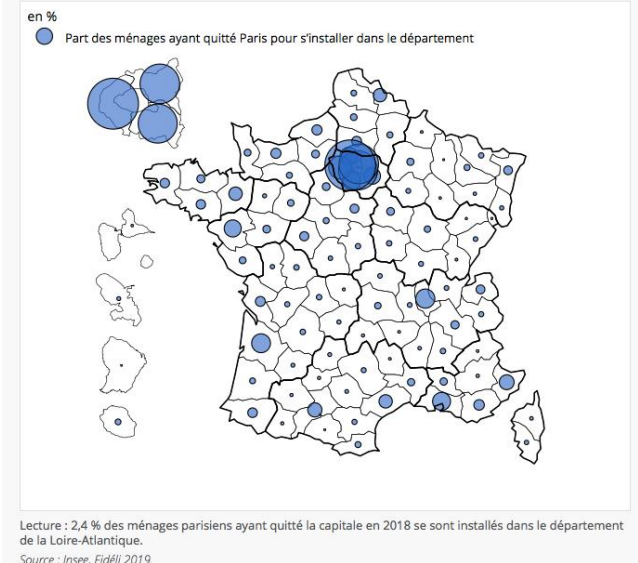
Un marché de l'immobilier résidentiel très dynamique dans un contexte de pression foncière et montée des prix :

- Record de biens négociés en 2019 avec près de 270 transactions sur 1 an (+28% par rapport à l'année précédente)
- La majorité des transactions concernent des maisons (78 %). La moitié des transactions ont lieu à Yvetot. Le prix médian pour acquérir une maison dans l'intercommunalité s'élève à 164 000 €.
- Forte progression annuelle des prix des logements anciens : +8,1% en Pays de Caux contre +3,8% dans le département
- Idem pour les terrains : +15 % contre +10,8 % en Seine-Maritime (source : Conseil régional des notaires, données au 30/06/21 sur 1 an)

Quel est le profil des nouveaux arrivants ?

- La demande provient plutôt de ménages résidant déjà en Normandie, et recherchant une maison individuelle
- Peu de Franciliens, qui s'intéressent beaucoup plus à la bande côtière qu'au cœur du pays de Caux : en 2021 la part d'acquéreurs de la région parisienne est de 28 % contre 4,8% au cœur du pays de Caux

Figure 2 – Répartition des ménages ayant quitté Paris en 2018 par département de destination



Construction de nouveaux lotissements à Valliquerville

Etat de la demande :

- En terme de demande, le nombre des transactions récentes démontre d'une demande portant essentiellement sur des lots à bâtir pour des maisons individuelles de 3 à 4 pièces, à destination des nouveaux arrivants.
- Cette demande en maisons individuelles est davantage prégnante sur les communes rurales de la CCYN qu'au sein du cœur de ville.
- Pour autant, cette demande se heurte à :
 - Au manque de foncier disponible qui nécessite de redéfinir des formes urbaines plus compacte mais aussi d'hybrider les opérations : lots à bâtir et maisons de ville, petits collectifs,
 - Au vieillissement de la population, nécessitant d'élargir l'offre et la gamme de logements proposés,
 - Et au phénomène de desserrement des ménages.

Etat de l'offre :

- Une prépondérance des maisons individuelles de type T4/T5 et plus,
- Une offre peu couverte sur des petites surfaces (T1,T2, T3),
- Un parc social bien développé.

Les objectifs fixés par le SCOT :

- Renforcer l'offre en location sur des petites surfaces (T1 et T2) à destination des jeunes ménages et retraités et des jeunes actifs ou étudiants,
- Favoriser le développement de formes urbaines plus denses et le renouvellement urbain afin de limiter la consommation foncière,
- Rechercher la densification du tissu urbain en intervenant sur les friches et les dents creuses.
- Objectif de réalisation de 145 logements / an en centre urbain.

Typologies de logements (2019) :

Maisons individuelles : 9 204 logts – 72,8%
Logements collectifs : 3 374 logts – 26,7%

Nombre de pièces par logements (2019) :

Hors logement social

	2019	%
Ensemble	11634	100%
T1	336	2,9%
T2	1160	10,0%
T3	2264	19,5%
T4	2900	24,9%
T5	4973	42,7%

Opportunités offertes par le site de la Moutardière :

- Répondre à la demande en maisons individuelles en recherchant des formes urbaines plus denses (maisons de ville, maison en bande),
- Compléter le parcours résidentiel en développant des petites surfaces : T1 à T3,
- Rééquilibrer l'offre en terme de logements collectifs,
- Répondre aux besoins des jeunes actifs,
- Répondre au phénomène de décohabitation en offrant des surfaces plus restreintes,
- Densification des tissus en friches et dents creuses.

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

EMPLOI

EMPLOI

Une dynamique de l'emploi portée par les services, le commerce et l'artisanat

- Fort dynamisme de l'emploi depuis les années 1990. Entre 1999 et 2012, **+29,8% sur la CCYN** (en comparaison, +7,3% en Seine-Maritime et +7% en Haute-Normandie).
- Un **taux d'activité** supérieur à la Normandie (75% contre 73%).
- Un taux de chômage (7,7%) au 3ème trimestre 2021 sur la zone d'emploi Yvetot - Vallée du Commerce inférieur aux moyennes :
 - régionale (7,8%)
 - et nationale (7,9%)
- L'industrie et l'agriculture poursuivent leur repli. Une part encore importante de l'emploi public
- Forte concentration des emplois dans le commerce et les services (+ 3 points en 10 ans)
- L'industrie et l'agriculture poursuivent leur repli.
- Parmi les secteurs en croissance :
 - services aux entreprises, la distribution, l'entretien et la réparation ainsi que le bâtiment et les travaux publics.
 - l'administration publique, l'éducation, la formation, la santé et l'action sociale.
- CSP : Forte baisse de la part des ouvriers (plus encore qu'au niveau régional) et augmentation des cadres et professions intermédiaires

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2008		2013		2018			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	9 306	100,0	9 746	100,0	10 269	100,0	50,0	88,3
Agriculture	312	3,4	311	3,2	295	2,9	21,9	49,3
Industrie	1 078	11,6	929	9,5	934	9,1	22,3	91,3
Construction	864	9,3	1 013	10,4	1 040	10,1	12,1	83,0
Commerce, transports, services divers	3 833	41,2	4 216	43,3	4 520	44,0	52,0	86,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3 218	34,6	3 276	33,6	3 481	33,9	68,7	95,3

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

Les principaux employeurs relèvent du secteur public

Parmi les 10 principaux employeurs :

- Une surreprésentation des employeurs publics : 65% des emplois au sein du top 10, en particulier dans le secteur de l'action sociale, de la santé et de l'enseignement basés à Yvetot
- Un employeur privé qui concentre 600 emplois, soit 5% de l'emploi total sur l'EPCI : NETMAN
- Aucun grand employeur industriel

Pas de locomotive privée sur laquelle s'appuyer pour structurer une dynamique économique et en particulier pour le projet de la Moutardière, à l'exception de Netman.

Les principaux employeurs relèvent du secteur public

Parmi les 10 principaux employeurs :

- Une surreprésentation des employeurs publics : 65% des emplois au sein du top 10, en particulier dans le secteur de l'action sociale, de la santé et de l'enseignement basés à Yvetot
- Un employeur privé qui concentre 600 emplois, soit 5% de l'emploi total sur l'EPCI : NETMAN
- Aucun grand employeur industriel



Pas de locomotive privée sur laquelle s'appuyer pour structurer une dynamique économique et en particulier pour le projet de la Moutardière, à l'exception de Netman

Les 10 principaux employeurs publics et privés sur la CCYN en 2021 (Atelier Economique).

	NOM	ETABLISSEMENT	EFFECTIF	COMMUNE
1	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	27	...	Yvetot
2	SERVICE NETTOYAGE ET MANUTENTION	1	600	Valliquerville
3	HÔPITAL ASSELIN-HEDELIN	6	539	Yvetot
4	SUPPLAY*	1	492*	Yvetot
5	SCE DEPARTEMENTAL INCENDIE ET SECOURS	3	419	Yvetot
6	YVETODIS (Leclerc)	1	291	Yvetot
7	EPLFPA DE LA SEINE MARITIME	5	286	Auzebosc
8	COMMUNE DE YVETOT	10	193	Yvetot
9	COLLEGE ALBERT CAMUS	1	150	Yvetot
10	LYCEE POLYVALENT RAYMOND QUENEAU	1	150	Yvetot

*emplois intérimaires.

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

TISSU ÉCONOMIQUE

FRICHES

Focus : un héritage industriel important, notamment dans le textile et l'agroalimentaire, source aujourd'hui d'opportunités foncières et lieux de renouveau de l'économie locale



- Au siècle dernier, Yvetot a accueilli des fleurons de l'industrie française, notamment dans les secteurs du textile (Ozona, Laporte...) et de l'agroalimentaire (Bocquet, Maggi...).
- La grande majorité de ces entreprises ont subi de plein fouet les vagues de désindustrialisation successives entre 1970 et 1990. Les destructions d'emploi industriels ont été plus que compensées par les créations d'emplois tertiaires.
- A l'image du site de la Moutardière, ces bâtiments, qui sont la mémoire industrielle du territoire constituent aujourd'hui de belles opportunités de redéploiement d'activités, en lien avec l'évolution des modes de travail.



Plusieurs historiens se sont intéressés à cette histoire locale, comme Didier Clatot, ou encore Thomas Vallois-Pernot (jeune chercheur en poste au PNR). En décembre 2020, une exposition a été organisée en partenariat entre le PNR et la ville d'Yvetot afin de rendre hommage à ce passé industriel



Ville d'Yvetot @Ville_Yvetot · 3 déc. 2020

Le Parc naturel régional et la Ville d'Yvetot s'associent pour travailler sur l'histoire industrielle et l'urbanisation d'Yvetot, de 1847 à 2000. Si vous êtes un ancien salarié d'une entreprise Yvetotaise contactez le Parc 02 35 37 23 16 ou la mairie d'Yvetot 02 32 70 59 14.

Focus sur l'artisanat et la création d'entreprises

Une surreprésentation du secteur du bâtiment.

- **564 entreprises artisanales recensées** au sein de la CC Yvetot Normandie au 31/12/2020, pour 1342 emplois salariés
- La zone du littoral seino-marin (qui inclut notamment Yvetot et Dieppe) se caractérise par un poids important du secteur du bâtiment (43% du total contre 38% au niveau régional), un poids du secteur alimentaire légèrement supérieur à la moyenne normande, et une sous-représentation des secteurs de la production et des services

Un taux de création d'entreprise qui reste assez modéré pour la CCYN

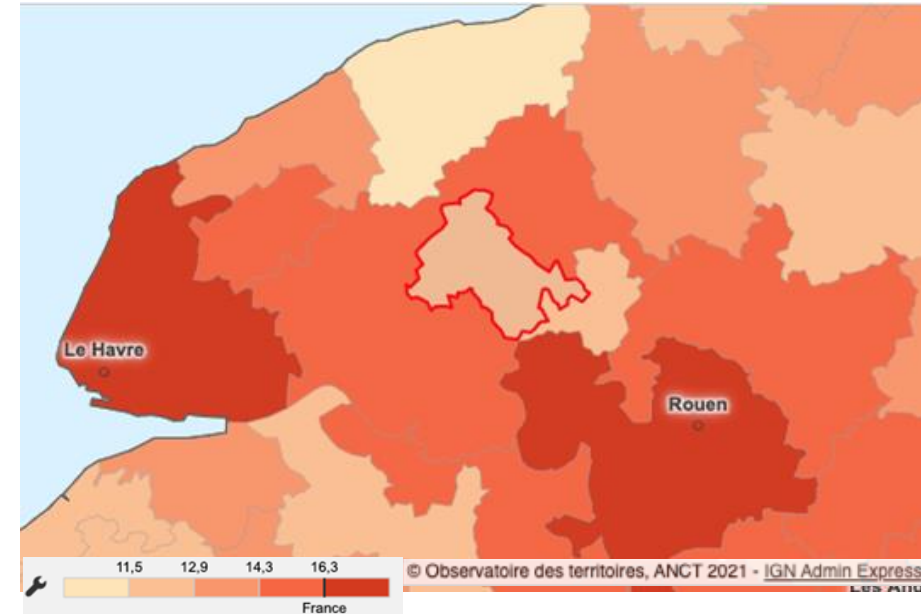
- 12,1% au niveau de la communauté de communes, un taux cohérent avec l'orientation rurale du territoire, proche de Barentin, inférieur aux EPCI voisins (groupe d'EPCI dans les 15%) loin derrière les métropoles de Rouen et du Havre (env. 18%).
- Sur la CCYN, la création d'entreprises se concentre à Yvetot.

Mais une nette progression des micro-entreprises au niveau département, ce qui constitue une opportunité pour développer une offre de locaux artisanaux sur le territoire de la CCYN

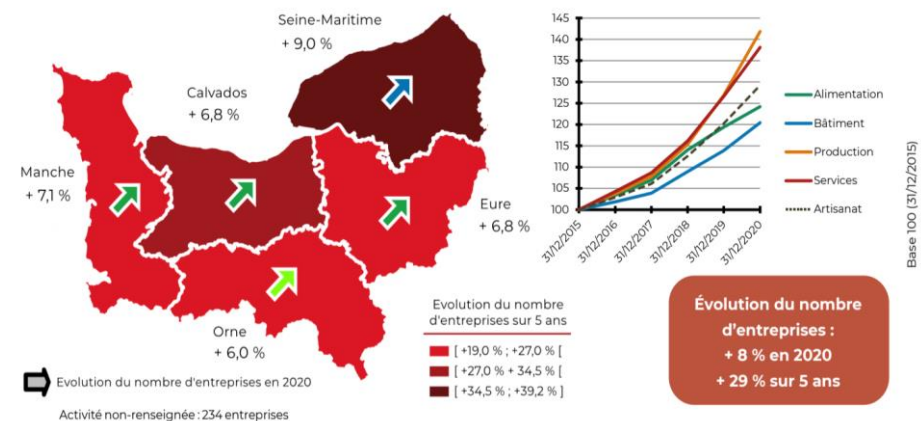
- L'artisanat normand est marqué par une nette progression du volume d'entreprises : +29% sur 5 ans, hausse qui s'est amplifiée en 2020 (+7,5 %).
- Explications : exponentiel des immatriculations de micro-entreprises, qui sont passées de 10 231 en décembre 2015 à 25 470 en décembre 2020.
- La hausse la plus importante du nombre d'entreprises artisanales concerne le département de la Seine-Maritime (+39 % sur 5 ans et +9 % en 2020).

1 Taux de création d'entreprises (%) 2019 ▼

CC Yvetot Normandie
EPCI (2021) >



Évolution du nombre d'entreprises artisanales par département et secteur d'activité artisanal



DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

TISSU ÉCONOMIQUE

Le Projet de Ligne Nouvelle Paris Normandie : une belle opportunité pour le pôle gare d'Yvetot

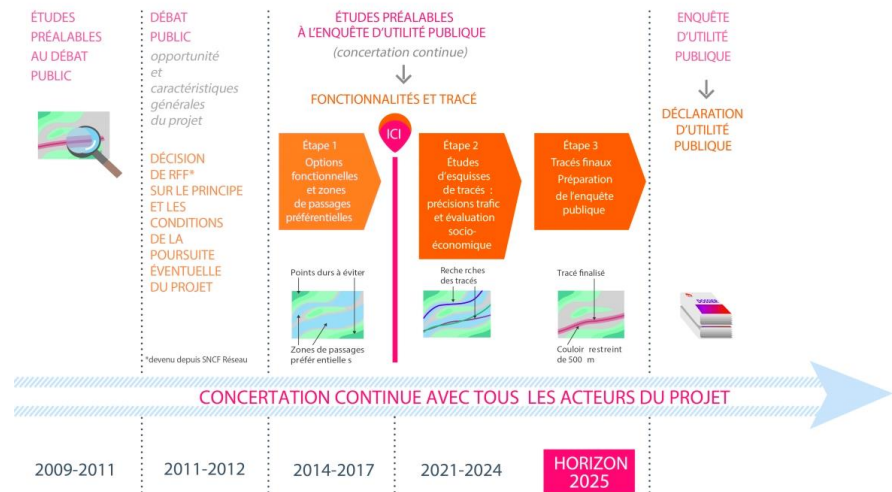
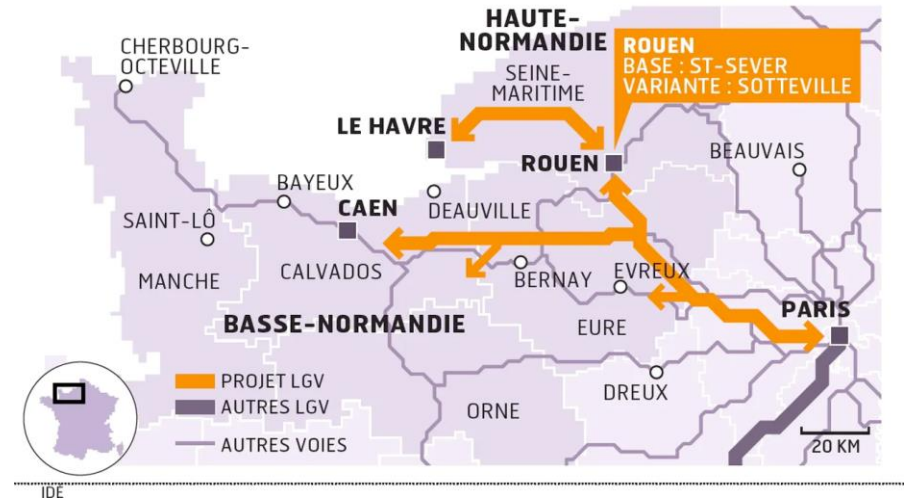
Ce grand projet de transport interrégional permettra d'améliorer l'accessibilité d'Yvetot sur tout un faisceau nord-ouest, intégrant les métropoles de Paris, Rouen, Le Havre et Caen, en réduisant les temps de parcours actuels de 20 min à 45 min selon les tronçons.

Le projet a été confirmé dans son intégralité par la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), promulguée le 24/12/2019), et en 2020, trois zones de passages préférentiels ont été validés définitivement, dont le segment **Rouen-Yvetot**.

En 2021 ont démarré les études de phase 2 afin de préciser les esquisses de tracés, les prévision de trafic et l'évaluation socio-économique. Les études sont toujours en cours.

→ Si ce projet venait à se concrétiser (sans doute à l'horizon 2030), il devrait naturellement conforter la vocation du pôle gare d'Yvetot et son attractivité en direction d'actifs métropolitains

PROJETS DE TRANSPORT





3

ANALYSE DE L'OFFRE EN FONCIER ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE

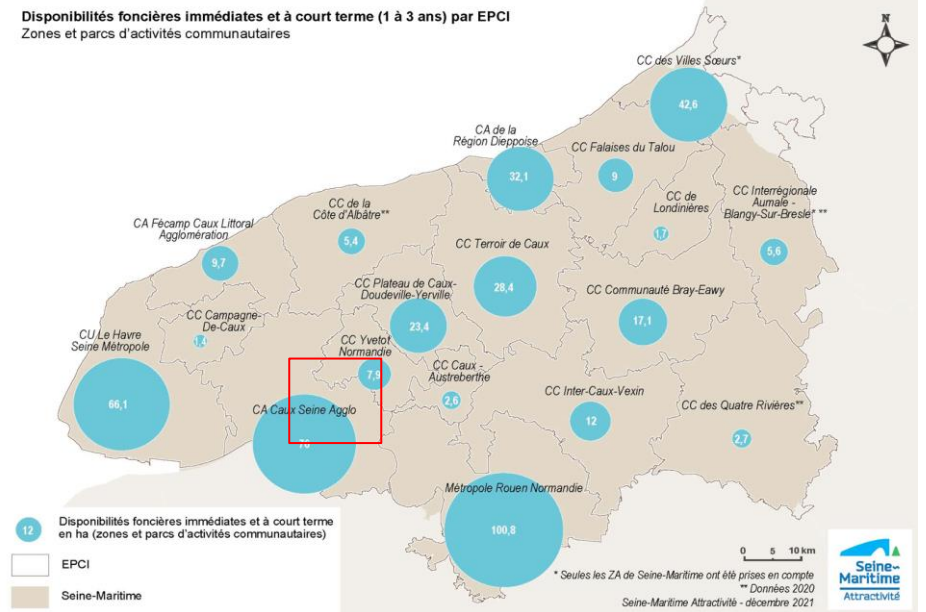
DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

OFFRE FONCIÈRE

Une dynamique de constitution de l'offre foncière est engagée, mais à court terme, Yvetot Normandie ne dispose quasiment plus de terrains pour accueillir des activités économiques

- En 2017, la CCYN dresse le constat d'une absence de foncier économique et de l'impossibilité de répondre aux demandes d'installation ou d'extension des entreprises. A l'époque, seulement 2 terrains étaient immédiatement disponibles pour un total de moins de 0,7 hectare, plaçant la CCYN en dernière position des EPCI de Seine-Maritime.
- Il devenait donc urgent de dégager de nouveaux fonciers économiques pour permettre au territoire de poursuivre son développement économique. Depuis, 2019, la CCYN a démarré les travaux d'aménagement de **2 nouveaux parcs d'activité, actuellement en cours de commercialisation, à Croixmare et Eretteville-les-Baons**, parallèlement à des projets d'extensions de zones existantes (celle de Valliquerville notamment).
- Comme on le voit sur la carte du foncier d'activités immédiatement disponible en Seine-Maritime en 2021, une offre foncière de 7,9 ha est recensée pour la CCYN, dans un contexte départemental de raréfaction des réserves foncières pour l'activité.
- Il convient toutefois de noter que ce chiffre doit être revu à la baisse, prenant en considération le fait que les nouvelles zones sont déjà presque entièrement commercialisées. **Le stock de foncier économique immédiatement disponible au sein de la CCYN est en réalité plutôt de l'ordre de 2 à 3 ha maximum**, en attendant l'extension de la ZA de Valliquerville qui ne devrait pas intervenir avant un horizon de 5 ans.
- En-dehors des grands pôles de la vallée de la Seine (Le Havre, Port-Jérôme, Rouen) dont l'offre de grandes parcelles s'adresse à des grands projets, l'offre concurrente la plus proche de la CCYN est celle développée par Yerville-Doudeville (23ha), et la CC Terroir de Caux (28 ha).
- **A terme, entre les créations de zones et les extensions des zones existantes, c'est un total de 30 hectares qui seront prochainement proposés à la vente** (source: site CCYN).

OFFRE

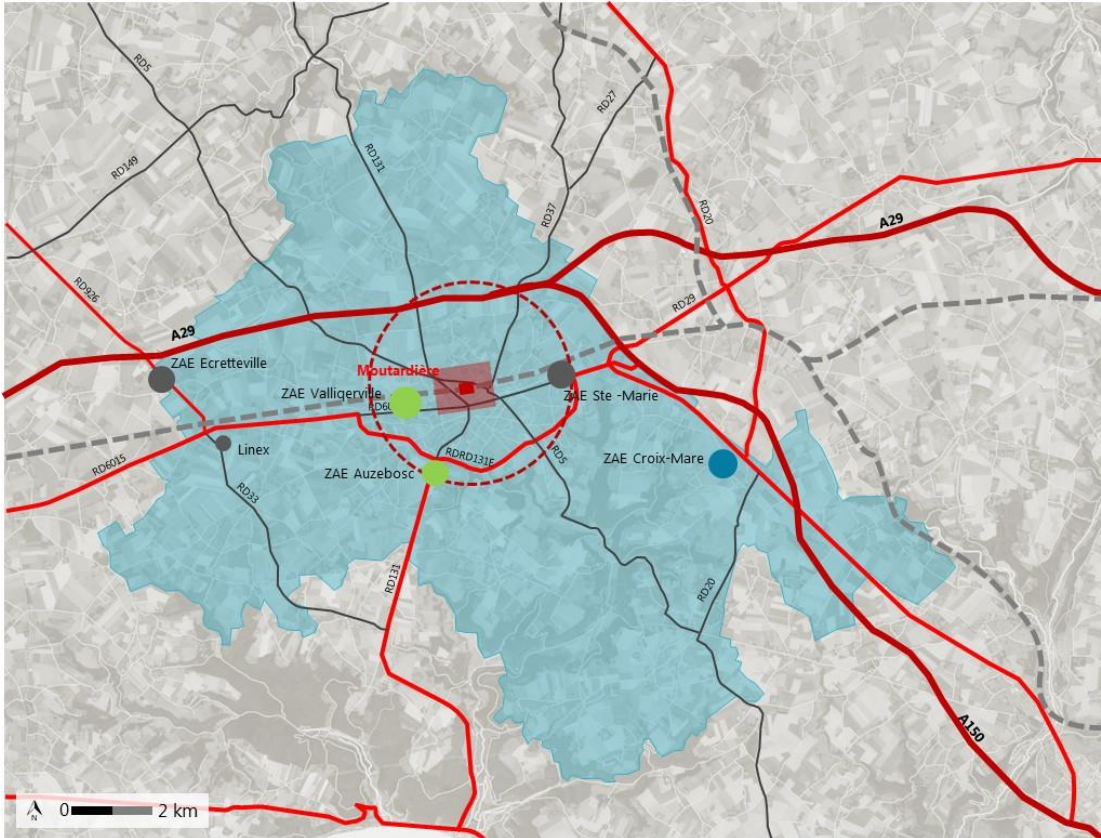







Cet objectif risque cependant d'être mis à mal par les contraintes de ZAN (zéro artificialisation nette) et qui vont sans doute orienter la CCYN prioritairement vers le recyclage de fonciers existants (friches, comme le site de la Moutardière).

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

OFFRE FONCIÈRE

Répartition des espaces d'activités à l'échelle de la CCYN



-  Polarités économiques
-  Zone d'activités avec projet d'extension
-  Zone d'activités sans projet d'extension
-  Zone d'activités en cours de commercialisation
-  Zone d'activités à étendre

L'offre en foncier économique en zone d'activités se concentre autour de 5 zones d'activités dont une zone à vocation industrielle en création et 4 sites d'activités (entreprises majeures implantées en dehors d'une zone d'activités) pour un total de **72,4 hectares**.

Répartition des surfaces par ZAE (hors zone commerciale) :

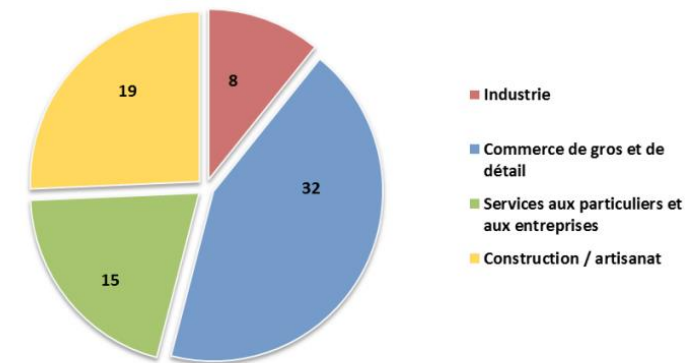
- ZA Croix-Mare : 4,6 ha
- ZA Auzebosc : 5,30 ha
- ZA Valliquerville : 13 ha
- ZA Sainte Marie des Champs : 31,1 ha
- Zone Linex : 2,3 ha

- Zone projetée Ecretteville-les-Baons : 8 ha

Entre 2005 et 2017, constat d'une baisse des volumes commercialisés avec une moyenne de **1,87 hectares par an**.

Hormis la ZA de Sainte-Marie-des-Champs à dominante commerciale, les autres ZAE regroupent des activités de divers secteurs (industrie, commerce de gros, services aux particuliers ou aux entreprises et artisanat).

Répartition des entreprises par secteurs d'activités en ZAE :



Source : Insee, REE Sirene

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

OFFRE FONCIÈRE

Offre d'accueil en ZAE



ZA Auzebosc :

- Taille moyenne des parcelles : 2 000 m²
- Emprise au sol moyenne : 650 m²
- Dominante : services et artisanat



ZA Valliquerville :

- Taille moyenne des parcelles : 4 500 m²
- Emprise au sol moyenne : 1 400 m²
- Dominante : commerce de gros, industrie, services et artisanat



ZA Sainte Marie des Champs :

- Taille moyenne des parcelles : 5 000 m²
- Emprise au sol moyenne : 1 200 m² (de 200 à 6 000 m²)
- Dominante : commerce et commerce de gros / services aux particuliers

- Une offre globalement vieillissante en termes d'immobiliers,
- Une dominante des comptes propres sur le territoire malgré quelques opérations récentes portés par des promoteurs/investisseurs (ex. Sainte Marie des Champs),
- Une offre en petite surface (inférieur à 2 000 m² de terrain et/ou locaux de moins de 500 m²) peu représenté sur le territoire.

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

OFFRE FONCIÈRE

L'offre de services mise en place par la CCYN

Yvetot Normandie propose un guichet unique avec des permanences de la CCI et de la CMA et participe aux cafés de la création qui ont permis d'accueillir sur 2 dates en 2020 malgré la crise sanitaire, 14 porteurs de projet. D'ailleurs, on dénombre 220 créations d'entreprises en 2020 sur le territoire (sources : CCYN).

En partenariat avec le Département, Yvetot Normandie a mis en place une aide à l'immobilier d'entreprise (subvention) pour les entreprises en développement qui achètent ou font construire des locaux plus grands. 20 entreprises ont bénéficié du dispositif depuis son lancement fin 2017, pour un montant maximum de 1 028 157€ (Département + CCYN) avec à la clé 72 créations d'emplois prévues.

Et 5 dossiers sont en cours de montage ou d'instruction. Yvetot Normandie anime également en partenariat avec la CCI son réseau d'entreprises avec des réunions d'échanges entre chefs d'entreprises sur des sujets qui les intéressent particulièrement et qui sont également l'occasion de se connaître et de favoriser l'économie circulaire (une quinzaine d'entreprises participantes à chaque fois).

OFFRE
ACTUELLE

L'aménagement de nouvelles zones d'activités

Futur parc d'activités de Croix Mare

Développement de **lots de 1 200 à 3 000 m²**

TERRAINS À VENDRE SUR LE FUTUR PARC D'ACTIVITÉ DE CROIXMARE

Après les fouilles archéologiques, les travaux vont pouvoir commencer.

PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



Travaux : **été 2021** | Commercialisation : **fin 2021**

15 lots maximum

en + Découpe des parcelles à la demande, limitation des terrassements, réutilisation des déblais pour recréer des talus cauchois, limons valorisés, matériaux recyclés en voirie, voirie partagée, éclairage LED, trame verte et bleue : eaux pluviales gérées en hydraulique douce (noues), intégration paysagère, talus plantés, haies bocagères, intégration d'un verger conservatoire et installation d'un hôtel à biodiversité pour favoriser le déplacement de la faune.

Pour toute information sur la commercialisation de ces lots ou toute autre demande :

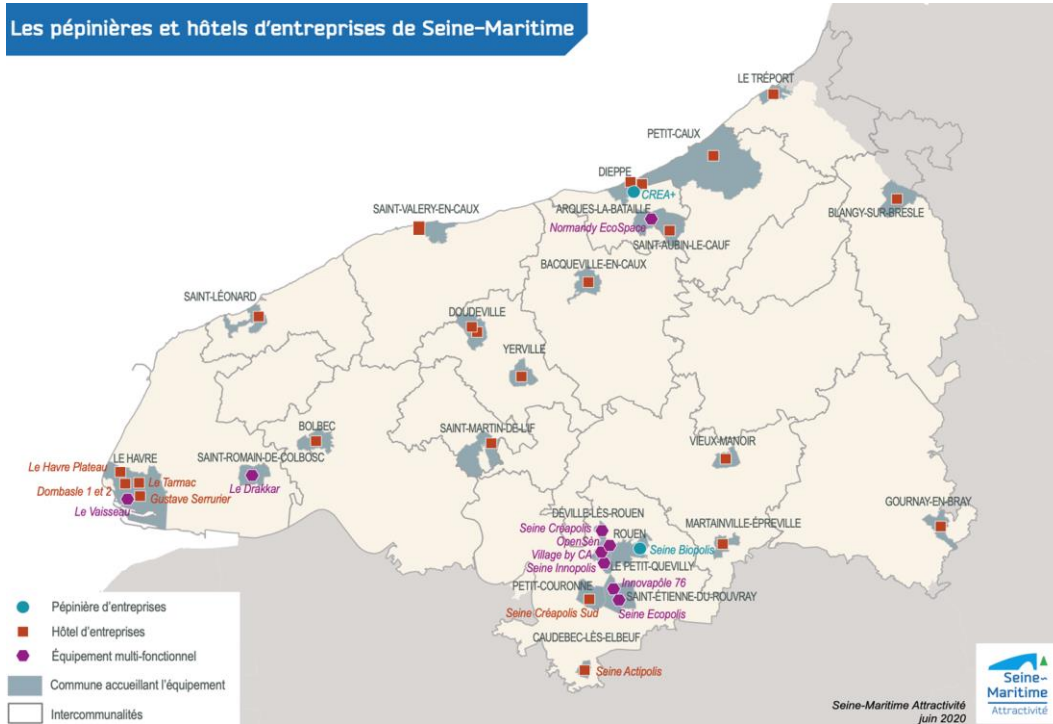
Sonia HACHARD
Développement économique
02 35 56 34 51
sonia.hachard@yvetot-normandie.fr

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

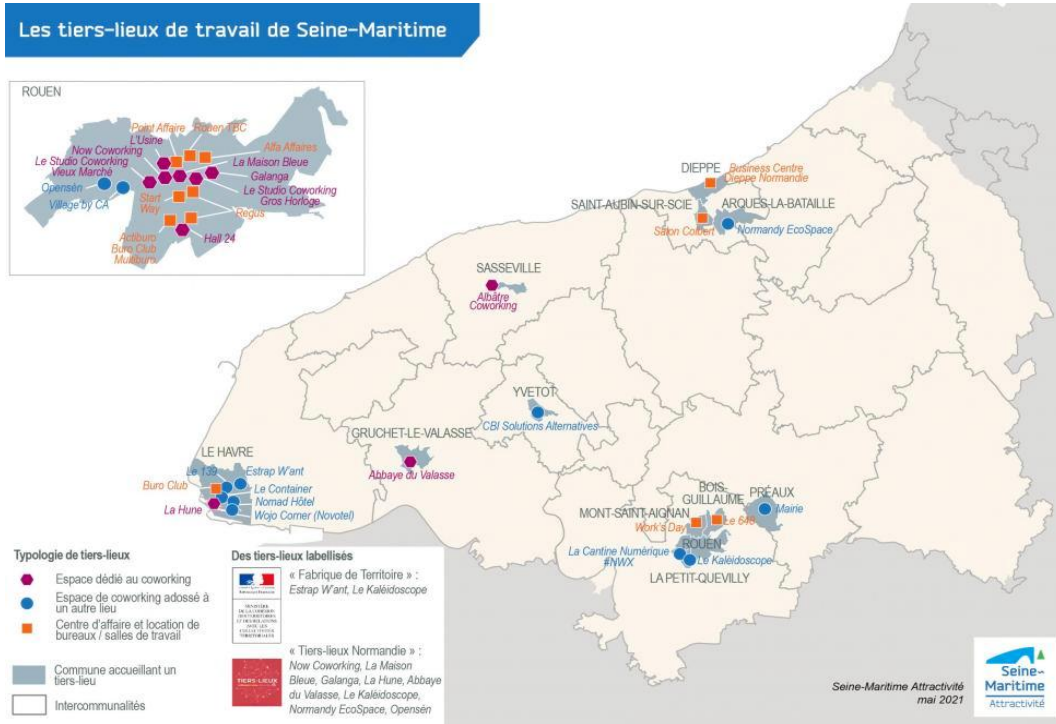
OFFRE IMMOBILIER

Une offre quasi-inexistante de tiers-lieux et hôtel d'entreprises

Les pépinières et hôtels d'entreprises de Seine-Maritime



Les tiers-lieux de travail de Seine-Maritime



Yvetot Normandie dispose d'un hôtel d'entreprise à Saint Martin de l'If de 5 cellules représentant un total de 714m², régulièrement complet.

En-dehors de quelques entreprises situées dans le centre-ville d'Yvetot, qui sous-louent une partie de leurs locaux - comme CBI Solutions Alternatives ou l'agence de voyages Esprit Voyages - il n'existe pas à proprement parler d'offre d'espaces de coworking sur le territoire d'Yvetot Normandie.

Ces espaces dédiés aux créateurs-entrepreneurs, freelance et télétravailleurs se trouvent généralement en cœur de ville ou à proximité immédiate des gares.

A noter : la quasi-absence d'offres de bureaux proposés à la location en centre-ville d'Yvetot.

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

OFFRE IMMOBILIER

Une offre de bureaux aujourd'hui quasi inexistante à l'échelle de la CCYN

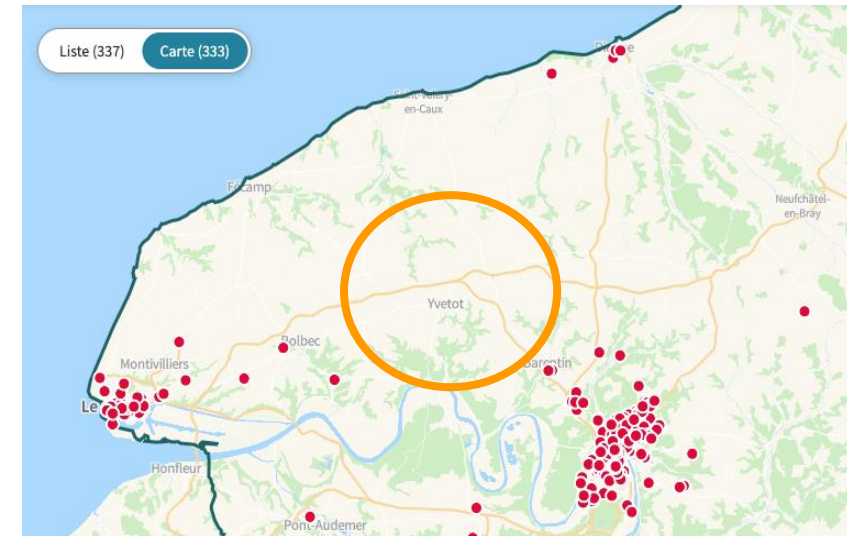
Une difficulté majeure pour fixer le juste prix de l'offre de bureaux envisagée sur le site de la Moutardière est l'absence actuelle d'offres à Yvetot ! (et donc de référentiel)

Une entreprise qui cherche à s'installer dans des bureaux à Yvetot va démarrer sa recherche sur internet, notamment en consultant les portails d'annonce dédiés.

Or à cet égard, sur le portail Se Loger.com (qui agrège les bases de données de biens de plusieurs acteurs spécialisés comme EOL Normandie, Le Hub, etc.), sur 330 biens recensés en Seine-Maritime, **aucun n'est situé sur la CC Yvetot Normandie...** (cf. carte)

En croisant cette recherche avec d'autres portails (ex : Bureaux-locaux), **seulement 3 offres de bureaux sont actuellement proposées à la location à Yvetot totalisant 385 m2 :**

SeLoger



Offre de bureaux –seloger.com

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

PARCOURS ENTREPRISES

PARCOURS ENTREPRISES

Un parcours à compléter sur le territoire la CCYN pour proposer une offre adaptée à chaque stade de développement des entreprises

Cycle de vie des entreprises		Offres d'accueil	Services d'accompagnement proposés	Offre existante sur la CCYN
Emergence / Créativité	1	Espaces de rencontres Couveuse / Accélérateur	Sensibilisation, Fertilisation croisée (socialisation), Veille (marché, technologique, réglementaire)	Absence d'offre Enjeu de structuration de filière
Pré-Création / amorçage	2	Incubateur, Espaces coworking / Tiers-lieux	Dispositif d'incubation (projet / business plan) et de test marché (hébergement juridique / portage)	Offre existante mais limitée CBI Solutions Alternatives + Agence de voyage qui met à dispo une partie de ses locaux
Création	3	Pépinière	Dispositif de création (administratif, juridique, coaching, mise en relation, loyer préférentiel, services mutualisés...)	Absence d'offre Accompagnement développement / Fixation des entreprises Structuration filières
Développement	4	Hôtel d'entreprises	Dispositif de développement (réseau / écosystème, visibilité, RH...)	Offre existante 1 hôtel d'entreprises - 5 lots de 45 à 210 m2 (complet)
Croissance / pérennisation	5	Foncier / immobilier	Dispositif de croissance (innovation, internationalisation, modernisation...)	Offre existante 7 ha disponible à horizon 3 ans

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

OFFRE IMMOBILIER

Une rareté des offres disponibles

3 offres disponibles sur les sites des différents commercialisateurs (Arthur Lloyd, Cushman & Wakefield, AIC Immobilier)

- 1 entrepôt à Yvetot : 5100 m² sur une parcelle de 17 000 m²

Locaux tertiaires :

- Yvetot – 127 à 500 m² - immeuble neuf.

Local artisanal

- Sainte Marie des Champs – 200 m² - produit investisseur

Une faiblesse des offres proposées sur la CCYN

Une offre neuve de locaux tertiaires concentré autour d'une opération récente.

Une offre de seconde main en entrepôt.

Une nécessité de créer une offre neuve sur des typologies mixte tertiaire / artisanat répondant aux besoins des entreprises endogènes

Une faiblesse de l'offre actuelle qui rend difficilement quantifiable la demande en foncier et immobilier d'entreprises sur le territoire de la CCYN.





4

ANALYSE DE LA DEMANDE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

ANALYSE DE LA DEMANDE

DEMANDE

Une demande principalement endogène et portée par des PME et des artisans

- "Marché très dynamique"
- Beaucoup de demandes provenant d'artisans (peinture industrielle, plombiers, chauffagistes, etc.)
- Quelques entrepreneurs dans les services, et franchisés, recherchent des sites pour développer des équipements (ex : salles de sport)
- Beaucoup de grosses PME situées en Normandie et qui souhaitent se rapprocher d'Yvetot pour être sur l'axe Le Havre-Rouen.
- Les grandes entreprises et les projets industriels et logistiques préfèrent s'installer le long de la vallée de la Seine à Rouen, Port-Jérôme, Le Havre (recherche de grandes emprises avec accès voies d'eau) ou à Val-de-Reuil (A13).

Typologie de biens recherchés (hors artisanat) :

- De nombreuses demandes pour des terrains de 3000 à 5000 m², pour y construire un bâtiment de 500 à 2000 m².
- Des TPE dans les services recherchent de petites surfaces de bureaux en location (50 à 100 m²) pour démarrer une activité sur le territoire

Chiffres clés :

- 146 transactions réalisées en 2019 et 2020
- Surface médiane commercialisée : 300 m²
- Prix médian : 112 € / m²

Quelques transactions récentes :

- Commercialisation du 2^e site Ozona (situé 13 rue de la Corderie, à Yvetot, à l'Ouest de la ville) :
 - Une partie a été redécoupée en locaux artisanaux, se commercialise très bien.
 - Sur la 2^e partie, qui comporte des lots plus conséquents (6 000 m²), le **Syndicat des eaux Caux Central** a signé pour acquérir 3000 m² et cherche à louer les 3 000 m² restants.
- Installation de **TAG Plastique** sur les derniers terrains disponibles au nord-est de la zone de Valliquerville. Entreprises en provenance de Gaillefontaine, à proximité de Forges-les-Eaux (70 km à l'Est d'Yvetot). Souhait de se rapprocher de l'axe Rouen-Le Havre pour mieux couvrir le 76.

Perception du territoire

- Très bonne desserte autoroutière > capacité à couvrir tout le 76 depuis Yvetot (= atout clé)
- Dynamisme de l'emploi / Demande d'implantation des entreprises, en particulier des PME de Seine-Maritime sur l'axe Rouen-Le Havre.
- Déficit important d'offre économique pour accueillir aujourd'hui des projets d'entreprises en développement.

Perception du site de la Moutardière

- La gare, un site à fort potentiel (notamment si arrivée de la LGV) + très bonne visibilité de la Moutardière depuis les voies, mais qui n'est pas aujourd'hui un véritable pôle économique
- Bâtiment en friche, avec du potentiel. Très bonne visibilité. Incertitudes sur les conditions techniques de sa réhabilitation
- Patrimoine industriel à conserver. S'inspirer de ce qu'on a fait dans le Nord sur des opérations similaires de reconversions de site

Programmation du site :

- De petits locaux tertiaires pour les TPE et artisans, afin de répondre à une carence du territoire
- Des services publics : MJC ? Maison France Service ? services de la CCYN / syndicat mixte ?...
- Un équipement sportif ("ça manque sur le territoire")
- Envisager une programmation hôtelière sur une partie du site ?
- Bonne vision de l'intérêt de développer une pépinière / hôtel d'entreprise. Par contre, plus de doute sur l'opportunité du volet coworking / télétravailleurs (quel est le modèle économique de ce type de produit ? est-ce que c'est adapté au rural ? les gens ne préfèrent-ils pas faire du TT chez eux plutôt que dans un télécentre ? etc.).
- Prévoir de la mixité pour équilibrer le bilan d'aménagement, car prix de sortie supérieur sur du logement que sur de l'activité → réfléchir à cette mixité fonctionnelle à une échelle élargie (terrains autour du bâtiment)

Conduite de l'opération d'aménagement

- Nécessité de phasage / ne pas vouloir tout aménager d'un coup.
- Amorcer la machine avec des services publics



5

BENCHMARK DE L'OFFRE CONCURRENTIELLE ET D'INITIATIVES INSPIRANTES



5.1 BENCHMARK

Préambule / Introduction

BENCHMARK

INTRODUCTION / OBJECTIFS

Ce travail est complémentaire du premier benchmark réalisé et présenté au comité de pilotage du 18 février 2022.

Objectifs du benchmark

- Identifier les offres potentiellement concurrentes et à proximité du site de la Moutardière à Yvetot
- Identifier des exemples de réussites (France entière et en particulier en Normandie) : **bonnes pratiques** inspirantes, **facteurs clés de succès**, écueils à éviter dans l'optique d'une transposition au contexte de la CCYN et de son projet
- Identifier la diversité des offres développées sur des pôles gare similaires en termes de flux de voyageurs.

Dimensions analysées :

- Genèse du projet
- Ciblage / Positionnement
- Prestations :
 - Nombre de postes
 - Nature des surfaces / Prestations
 - Services proposés
- Mode de gestion :
 - Maître d'ouvrage
 - Gestionnaire / Animateur
- Financement / Modèle économique
- Moyens humains
- Communication / Promotion (ex : appartenance à un label, site web, opérations de communication...)
- Entreprises installées et trajectoire de développement



BENCHMARK

INTRODUCTION / OBJECTIFS

Préalable : un tiers-lieu pour qui ? Pour quoi ?

Le boom des tiers-lieux

- On compte environ **2 000 tiers-lieux** aujourd'hui en France.
- Les tiers-lieux ont connu un développement qui s'est fortement **accélééré** ces dernières années à la faveur de l'évolution des modes de travail : explosion du télétravail, hybridation croissante des espaces de vie et de travail, travail nomade...
- On observe une grande **hétérogénéité** entre les tiers-lieux selon leur vocation, les publics auxquels ils s'adressent, leur mode de gestion et d'animation : tiers-lieux culturels / artistiques, centres sociaux, MSAP, espaces de coworking, laboratoires de fabrication numérique...

Les motivations pour fréquenter un tiers-lieu sont généralement de 3 ordres :

- Rompre l'isolement, générer de la convivialité
- Stimuler la créativité à travers des rencontres entre des acteurs d'univers différents
- Accéder à un wifi de qualité et un bon environnement de travail

Principaux publics-cibles

- Entrepreneurs individuels qui démarrent une activité (notamment dans le numérique)
- Commerciaux qui s'installent dans une région et explorent le marché
- Entreprises, associations ou collectivités qui ont des besoins de location de salles de réunion et espaces "business" pour organiser des événements professionnels, assemblées générales, sessions de formation, sessions de recrutement, ateliers numériques etc.
- Etudiants qui cherchent un environnement propice pour travailler tout en ayant la possibilité de rencontrer des acteurs économiques

BENCHMARK

DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES DE PROGRAMMES

	Définition	Publics visés	Surface moyenne	Portage / Acteurs	
Tiers lieux Offre diversifiée avec accompagnement	Tiers –Lieu	Terme générique pour désigner différents types d'espaces partagés, à mi-chemin entre le foyer et le bureau en entreprise.	Public large Entreprise, association, scolaire, particuliers... Indépendant / Salariés	Des tailles variables selon la nature des espaces De 100 à 1500 m ² Surface moyenne : 600 m ²	Portage public Mobilisation des associations Création d'une communauté d'acteurs
	Espace de coworking (76% des tiers-lieux existants)	Un des figures les plus connues de tiers-lieu. Espace de travail qui propose des bureaux partagés ou individuels, des salles de réunion, un équipement informatique, des espaces de convivialité et de détente.	Entreprise, Indépendants	De 100 à 1 500 m ² Surface moyenne : 600 m ²	Portage public ou privé
	Fab Lab	Une typologie de Tiers lieu - Laboratoire de fabrication ouvert favorisant la démocratisation des technologies (numérique, électronique, imprimante 3D)	Public large Association, scolaire, particuliers ...	De 400 à 1 500 m ² Surface moyenne : 800 m ²	Portage public ou privé
Espace de travail Offre privée sans accompagnement	Télécentre	Espaces destinés à fournir à leurs utilisateurs des outils de travail à distance hors de leur domicile	Travailleurs indépendants	De 400 à 2 000 m ²	Portage privé
	Centre d'affaires	Espaces et services à vocation professionnelle, mis à la location des entreprises Domiciliation	Entreprise, Travailleurs indépendants	De 1 000 à 5 000 m ²	Portage privé
Parcours résidentiel des entreprises Accompagnement fort	Incubateur	Solutions d'hébergement et programmes d'accompagnement, adressés aux start-up axés sur les phases de création d'entreprises. Passage de 0 à 1	Start-up Créateur d'entreprises Porteurs de projet	De 400 à 2 000 m ²	Portage public Prix de location en-deçà du prix de marché Accompagnement par la collectivité
	Pépinière	Solutions d'hébergement et programmes d'accompagnement pour jeunes entreprises de 1 à 4 ans.	Entreprises en création	De 800 à 2 500 m ²	Portage public Prix de location en-deçà du prix de marché Accompagnement par la collectivité
	Hôtel d'entreprises	Solutions d'hébergement adressé aux entreprises matures à des prix en-deçà des prix de marché	Entreprises matures	De 800 à 4 000 m ²	Portage public Outil de développement économique

BENCHMARK

ETAT DE L'OFFRE A PROXIMITÉ

BENCHMARK



L'offre de Communauté de communes Dieppe Maritime

- NES Coworking / Fablab (coworking, atelier 3D de 200 m2 équipés d'un parc complet de machines de prototypage) à Arques, sur un ancien site industriel ouvert en 2019, labellisation Tiers-Lieux Normandie
- NES Coworking, ouvert en janvier 2022 à Dieppe (anciens locaux de la CCI)

Terres de Caux

- Ouverture le 4 avril 2022 d'un espace de coworking axé (le clos branché) : ruralité, développement culturel, artistique et professionnel.



L'offre de Métropole Rouen Normandie

8 site labellisés Tiers Lieu Normandie dont

- **Now Coworking** (150 postes, sans engagement, bureaux selon les besoins - de 1 à 10 personnes)
- Autre Coworking : **l'Usine** (20 €/Ht/la journée, 60 places)

L'offre de Caux Seine Agglo

- **L'abbaye du Valasse** : Coworking (tarif 25 euros / mois), bureaux locatifs privés (200€/m2/an) et des bureaux à destination des services de Caux Seine agglo, espaces de séminaires avec une capacité de 2000 personnes, grande halle, salon de thé et des espaces auxiliaires (réunion, sport) → lieu ouvert, dédié à l'accueil du public.
























5.2 BENCHMARK

Données de synthèse sur 17 tiers-lieux normands passés à la loupe

BENCHMARK

TYPOLOGIES DES TIERS-LIEUX ANALYSÉS

Tiers-lieux métropolitains	Tiers-lieux péri-urbains	Tiers-lieux ruraux
Now Coworking (Rouen, 76) https://now-coworking.com/coworking-rouen/ + projet Now Coworking (quais de Seine) 	NES-Proworking Arques-la-Bataille (76)  https://ecospace.fr/ + NES-Proworking (Dieppe, 76)  https://nes-proworking.fr/dieppe/	Silicon Valasse (Gruchet-le-Valasse, 76)  https://www.siliconvalasse.com/
Les Copeaux Numériques - Le Kaléidoscope (Petit-Quevilly, 76)  https://lescopeauxnumeriques.fr/	Station V (Vire Normandie, 14)  https://www.stationv.co/	Le Nichoir (Goderville, 76)  https://coworking-lenichoir.fr/
WIP (Colombelles, 14)  https://www.le-wip.com/	La Filature des possibles (Lisieux, 14)  <i>ouverture fin 2022</i>	L'écloserie Numérique (Boitron, 61)  http://ecloserie-numerique.com/
MoHo (Caen, 14)  https://www.moho.co/fr/moho-hq/	Les Bains Douches Numériques (Flers, 61)  https://bdn.flers-agglo.fr/	L'Hermitage (Autrêches, 60)  https://www.hermitagelelab.com/
Solilab (Nantes, 44)  https://www.ecossolies.fr/-Le-Solilab	La Villa des Conquérants (Bernay, 27)  https://lavilladesconquerants.fr/	Au Charbon (Courseulles sur mer, 14)  https://www.neo-nomade.com/espace/7017/coworking-courseulles-sur-mer-au-charbon
	La Filature (Louviers, 27)  https://lafilature.space/	
	Hub 4.0 (Louviers, 27)  Pépinière d'entreprises	
	Le Drakkar (St Romain de Colbosc, 76)  Pépinière d'entreprises	



Réalisation d'une fiche spécifique

BENCHMARK

CARTOGRAPHIE DES TIERS-LIEUX ANALYSÉS



1. Now Coworking - Bd. des Belges (Rouen, 76)
2. Now Coworking *Le 105* (Rouen) - *Projet*
3. Les Copeaux Numériques (Petit-Quevilly, 76)
4. La Filature et le Hub 4.0 (Louviers, 27)
5. Normandy Eco Space (Arques-la-Bataille, 76)
6. NES-Proworking (Dieppe, 76)
7. Le Nichoir (Goderville, 76)
8. Silicon Valasse (Gruchet-le-Valasse, 76)
9. Le Drakkar (St Romain de Colbosc, 76)
10. La Villa des Conquérants (Bernay, 27)
11. La Filature des possibles (Lisieux, 14) - *Projet*
12. Le WIP (Colombelles, 14)
13. MoHo (Caen, 14)
14. Au Charbon (Courseulles sur mer, 14)
15. L'écloserie Numérique (Boitron, 61)
16. Les Bains Douches Numériques (Flers, 61)
17. Station V (Vire Normandie, 14)

BENCHMARK

CARACTÉRISTIQUES DES TIERS-LIEUX ANALYSÉS

BENCHMARK

Principales caractéristiques des tiers-lieux normands analysés (1/2)

Nom	Site	Date ouverture	Surface	Positionnement
MoHo	Caen (14)	2021	7 500 m ²	L'équivalent de la "Station-F" à Caen. Tiers-lieu XXL orienté "tech / start-ups"
La Filature et Le Hub 4.0	Louviers (27)	2017	3600 m ²	Tiers-lieu et pépinière d'entreprises orientés "Numérique et Industrie du futur" sur une ancienne friche industrielle
Now Coworking - Le 105	Rouen (76)	juin 2023 (Projet)	3600 m ²	Lieu de vie protéiforme en cours d'aménagement sur les quais de Seine, avec hôtel 4*, spa, piscine roof-top et espace de coworking géant (3600 m ²)
La Filature des possibles	Lisieux (14)	sept. 2022 (Projet)	1700 m ²	Réhabilitation d'une friche industrielle en tiers-lieu, pôle d'innovation et atelier de fabrication numérique à proximité de la gare de Lisieux
Le WIP	Colombelles (14)	2019	1600 m ²	Réhabilitation d'une friche industrielle en tiers lieux innovant combinant 650 m ² de bureaux et 1000 m ² d'espace évènementiel
Now Coworking - Bd. des Belges	Rouen (76)	2016	1200 m ²	Espace de coworking haut-de-gamme en plein cœur de Rouen - 1er site en France de NowCoworking devenu leader
Le Drakkar	Saint-Romain- de Colbosc (76)	2014	1200 m ²	Pépinière et hôtel d'entreprises à proximité des ZI de Port-Jérôme et proposant 34 bureaux de 15 à 37 m ²
Les Copeaux Numériques	Petit-Quevilly (76)	2017	1000 m ²	Tiers-lieux créatif (coworking, ateliers partagés incluant fablab, labo photo, espace menuiserie et café culturel) dédié à la création, l'artisanat, la culture et l'entrepreneuriat.
Normandy Eco Space	Arques-la-Bataille(76)	2018	1000 m ²	Sur une ancienne usine réhabilitée, tiers-lieu dédié à l'innovation et la transition numérique : espace de coworking, salles de réunion, et fablab (imprimantes 3D...)

BENCHMARK

CARACTÉRISTIQUES DES TIERS-LIEUX ANALYSÉS

Principales caractéristiques des tiers-lieux normands analysés (2/2)

Nom	Site	Date ouverture	Surface	Positionnement
Au Charbon	Courseulles-sur-Mer (14)	2017	650 m2	Tiers-lieu proposant différents espaces de travail : bureaux et salle de réunion sur 250 m2, et ateliers de créateurs / artistes / artisanat d'art sur 400 m2
La Villa des Conquéranants	Bernay (27)	2022	400 m2	Hôtel d'entreprises privé à l'ambiance cosy et chaleureuse proposant à la location une dizaine de bureaux premium, des salles de réunion et espaces communs inspirants
NES-Proworking	Dieppe (76)	janv 2022	env. 300 m2	Installation d'un espace de coworking et centre d'affaires dans un ancien bâtiment de la CCI en centre-ville de Dieppe
Silicon Valasse	Gruchet-le-Valasse (76)	2019	NC	Reconversion d'une ancienne abbaye en lieu d'innovation, espace de coworking, évènementiel
Les Bains Douches Numériques	Flers (61)	2015	220 m2	Reconversion des anciens bains douches de Flers en tiers-lieu dédié à l'innovation numérique et industrielle, avec laboratoire de fabrication (fablab)
Station-V	Vire (14)	2021	200 m2	Reconversion d'une station-service en tiers-lieu et espace de coworking en plein coeur de Vire Normandie
Le Nichoir Coworking	Goderville (76)	2021	150 m2	Reconversion d'une ferme en espace de coworking et tiers-lieu dédié aux indépendants, néo-ruraux et entrepreneurs agricoles
L'écloserie numérique	Boitron (61)	2010	120 m2	Fablab, coworking, formations au sein d'un village de 300 habitants... L'Écloserie numérique est une association au service de l'inclusion sociale et du développement économique à l'aide du numérique.

BENCHMARK

CARACTÉRISTIQUES DES TIERS-LIEUX ANALYSÉS

Principales offres de services proposées au sein des tiers-lieux analysés

Espaces de travail	Services (généralement compris dans l'offre de base)	Prestations complémentaires (payantes)	Equipements	Horaires	Animations
<ul style="list-style-type: none"> Bureaux ouverts (coworking) Bureaux individuels fermés Bureaux partagés fermés (2 à 5 personnes) Salles de réunion / Espaces de créativité Amphithéâtre / Atrium / Grande halle 	<ul style="list-style-type: none"> Accueil Mobilier (bureau, chaises...) Ecrans Chauffage Climatisation Entretien ménager Cuisine / Cafétéria Boissons chaudes à volonté Espaces extérieurs (jardins, terrasses, rooftop...) Convivialité : fléchettes, ping-pong, baby-foot, jeux d'arcade... Salle de sport Réseau social du tiers-lieu (communauté virtuelle) 	<p>Les plus courantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Location salles de réunion Domiciliation d'entreprises Casiers individuels Paniers repas Secrétariat Casiers et rangements sécurisés <p>Plus rarement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Chambres d'hôtes / hébergement - petite offre d'hôtellerie Garderie / crèche Coiffeur barbier Affichage logo de l'entreprise en vitrine 	<p>Bureautique / prêt de matériel :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ordinateur portable Vidéoprojecteur Ecran rétractable Tableau numérique Impressions Scanner <p>Studio photo / vidéo</p> <p>Cabines acoustiques</p> <p>Equipement FabLab :</p> <ul style="list-style-type: none"> Imprimante 3D Presse à badges Presse à T-Shirts Découpe laser Découpe vinyle Fraiseuse numérique 	<p>Accès 24h/24, 7j/7 par badge ou appli smartphone</p> <p>Accès aux horaires de bureau classiques : 8h-19h, du Lundi au Vendredi</p> <p>Accès aux horaires de bureau étendus : 7h-22h, du Lundi au Samedi</p>	<p>Ateliers (workshops) / Formations</p> <p>Apéros / Déjeuners d'échange</p> <p>Conférences (intervenants externes)</p> <p>Evènementiel (concerts, spectacles...)</p>

BENCHMARK

CARACTÉRISTIQUES DES TIERS-LIEUX ANALYSÉS

Mode de gestion des tiers-lieux (1/2)

			Gestion par une entreprise privée	Gestion par une structure associative / coopérative	Gestion par la collectivité (agglo)	Commentaires
MoHo	Caen (14)	Coworking	X			
La Filature	Louviers (27)	Coworking	X			
Le Hub 4.0	Louviers (27)	Pépinière d'entreprises			X	Gestion de la pépinière par la CA Seine Eure
Now Coworking - Le 105	Rouen (76)	Coworking	X			
La Filature des possibles	Lisieux (14)	Fablab et coworking			X	Géré pour l'instant par la CA Lisieux Normandie (mais travaux encore en cours)
Le WIP	Colombelles (14)	Coworking + Lieu dédié à la création		X		
Now Coworking - Bd. des Belges	Rouen (76)	Coworking	X			
Le Drakkar	Saint-Romain- de Colbosc (76)	Pépinière d'entreprises + hôtel d'entreprises		X		Gestion par la CCI Seine Estuaire, avec le soutien financier de la collectivité
Les Copeaux Numériques	Petit-Quevilly (76)			X		Gestion par une coopérative
NES Proworking - Arques	Arques-la-Bataille(76)	Fablab et coworking	X			De 2015 à 2018, gestion du site par l'agglomération de Dieppe puis recours à un acteur privé, NES

BENCHMARK

CARACTÉRISTIQUES DES TIERS-LIEUX ANALYSÉS

Mode de gestion des tiers-lieux (2/2)

			Gestion par une entreprise privée	Gestion par une structure associative / coopérative	Gestion par la collectivité (agglomération)	Commentaires
Au Charbon	Courseulles-sur-Mer (14)	Tiers lieu de production artistique + coworking	X			
La Villa des Conquérants	Bernay (27)	Coworking	X			Gestion par un chef d'entreprise local
NES-Proworking	Dieppe (76)	Coworking	X			
Silicon Valasse	Gruchet-le-Valasse (76)	Coworking			X	Gestion par la CA Caux Seine Agglo
Les Bains Douches Numériques	Flers (61)	Fablab et coworking			X	Gestion par Flers Agglo
Station-V	Vire (14)	Coworking + Lieu dédié à la création	X			
Le Nichoir Coworking	Goderville (76)	Coworking rural	X			Gestion par une Société civile d'exploitation agricole (SCEA)
L'écloserie numérique	Boitron (61)	Fablab, coworking + association pour l'inclusion numérique		X		Association de bénévoles. Subvention de la commune et du Département. Budget annuel de fonctionnement de 20 000 €



5.3 BENCHMARK

Fiches détaillées sur les principaux tiers-lieux analysés

BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

MoHo

- Localisation : Caen (14)
- Descriptif : Création d'un tiers-lieu XXL dédié à l'innovation et aux start-ups (inspiré du modèle de Station-F à Paris) sur le site d'une ancienne usine Renault
- Le premier "Collider" en Europe, dédié à l'impact positif, réunissant des scientifiques, étudiants, entrepreneurs, entreprises, startups, artistes, intellectuels et citoyens, dans 7 500m2 dont 1 500m2 ouverts au public, au cœur de Caen, en Normandie.
- Site web : <https://www.moho.co/fr/moho-hq/>
- Inauguration : mai 2021
- Cibles principales:
 - Entrepreneurs / Start-ups / Porteurs de projet
 - Entreprises qui souhaitent y installer leurs équipes
 - Etudiants
- Surface totale du tiers-lieu : **7 500 m2 / 1 500 m2 ouvert au public**
- Détail des surfaces :
 - Atrium (Grande halle) d'une capacité de 50-100 personnes
 - Le Cube, espace de créativité de 30 places
 - Amphithéâtre (100 places)
 - Terrain multisports (400 personnes debout, 200 assises)
 - Salle de conférence de 270 m2 (capacité d'accueil de 268 personnes) modulable avec cloisons amovibles
- Horaires :
 - Ouverture 24h/24 7j/7
- Coût des travaux : **23 M€ dont 18 M€ apportés par les collectivités locales**
- Durée des travaux : 7 ans
- Soutien financier : une quarantaine de partenaires financiers. Fort soutien de la Région Normandie et de l'agglomération Caen la Mer, ainsi que de l'Etat
- Animateur : Olivier Cotinat, entrepreneur de la Tech



BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

Now Coworking - Rouen

- Localisation : Rouen, Boulevard des Belges (Rive Droite)
- Un vaste tiers-lieu aux prestations haut-de-gamme, au cœur de Rouen
- Site web : <https://now-coworking.com/coworking-rouen/>
- Concept : la liberté > pas de bail, pas de caution, pas de préavis, accès 24/24h, 7/7j, un mix d'espaces privatifs et d'espaces ouverts, une communauté de **300 clients coworkers**
- Inauguration : Octobre 2015
- Cibles : porteurs de projets, les travailleurs indépendants, les start-ups, les télétravailleurs, les freelances, les PME, les TPE, les entreprises comme les structures plus importantes qui souhaitent travailler autrement (ex : localisation temporaire d'une équipe sur un projet de R&D)
- Surface totale du tiers-lieu : **1 200 m2**
 - 1 coworking de 45 places
 - 17 bureaux individuels
 - 1 amphithéâtre façon salle de cinéma (62 places)
 - 1 worklab 18 places (où on laisse ses affaires) 6 salles de réunion atypiques (4 à 15 personnes)
 - 1 studio photo spacieux
 - 1 bar à sieste relaxant
 - 1 salle de sport dynamique
 - 1 cuisine aménagée et équipée
- Location d'espaces (salles de réunion, espaces de créativité...) - amphithéâtre; salles de réunion (de 4 à 12 personnes)
- Horaires : accès sécurisé 24/24h, 7/7j (via application smartphone)
- Services : Espace détente, salle de sport, 1 évènement par jour, nombreux ateliers / formation...
- Gestion : 100% privée. Créé il y a 6 ans, Now Coworking est aujourd'hui le leader français du coworking. Implanté à Rouen, Lyon, Lille, Marseille, Bordeaux... S'implante en louant de vastes espaces (2000, 3000 m2) au sein de bâtiments remarquables au cœur des métropoles dynamiques.
- Succès du produit : l'entreprise Now Coworking a ensuite développé le même concept à Lyon, Lille, Marseille... et porte un projet de grande ampleur de 2e site géant à Rouen (Le 105, 3 600 m2)



BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

Le WIP

- Localisation : Colombelles (14)
- Descriptif : Le Wip est né de la rencontre entre un lieu chargé d'histoire, la friche de l'ancien atelier électrique de la SMN, et un processus, celui des tiers-lieux, basé sur l'échange, la pluridisciplinarité, et l'expérimentation, au service du territoire et de ses habitant.e.s.
- Genèse : Reconversion de la friche de la Société Métallurgique de Normandie, fermée en 1993. Premières études en 2013, début des travaux en 2017, ouverture en 2019
- Site web : <https://www.le-wip.com/>
- Inauguration : 2019
- Cibles : Travailleurs indépendants, des télé-travailleurs, porteurs de projet, associations, TPE et des étudiants, tous domaines confondus.
- Surface totale du tiers-lieu : **1 600 m²** dont 600 m² de bureau et 1000 m² d'espace évènementiel et d'exposition
 - 2 espaces de coworking
 - 3 salles de réunion de 6 à 19 personnes
 - 1 offre de restauration
 - Espaces d'exposition
 - Résidences d'artistes
- Soutien financier : La Grande Halle, propriété de la SEM Normandie Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement de Caen la mer, a été réhabilitée grâce au financement de l'Union européenne, de la Région Normandie, de la communauté urbaine Caen la mer, de la ville de Colombelles, de l'ADEME, de l'EPFN et de Normandie Aménagement.
- Coût de rénovation de la grande halle : **5,8 M€ pour 3 650 m² SDP** (soit un ratio de 1 689 € / m² pour cette opération livrée en 2019)
- Gestion / Structure juridique : **WIP Ephémère - coopérative**. Après avoir été pendant quelques années structuré autour d'une association et d'une SCIC, le WIP a décidé de regrouper toutes ses activités dans une seule structure. L'association a été transformée en coopérative, dénommée le Wip Ephémère, pour pouvoir ensuite fusionner avec la SCIC.
- Labellisé "Tiers-lieu Normandie" et Lauréat de l'appel à projet national "Fabriques numériques de territoire"



BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

Les copeaux numériques - Kaléidoscope

- Localisation : Le Petit Quevilly (76)
- Descriptif : Tiers-lieux créatif (espaces de coworking, ateliers partagés incluant fablab, labo photo argentique, d'un espace menuiserie et d'un café culturel) dédiés à la création, l'artisanat, la culture et l'entrepreneuriat.
- Site web : <http://www.le-kaleidoscope.fr/>

- Inauguration : 2017

- Cibles :
 - Coworker et maker
 - Artisans d'arts et professions créatives

- Surface totale du tiers-lieu : **1 000 m2** au sein d'un parc de 2 500 m2
- Effectif : 6 personnes

- Offres :
 - 20 espaces de coworking
 - Hébergement de 4 entreprises
 - Location d'espaces (salles de réunion, espaces de créativité...)
 - Formations / Évènementiel

- Ouverture :
 - 9h00 à 18h00 du lundi au vendredi
 - Nocturne tous les jeudis soir jusqu'à 21h30

- Machines du fablab : Cisaille massicot, Découpe laser Imprimante 3D, Machine à coudre, Ordinateur portable, Plastifieuse A3, Presse à badges, Presse à chaud, Scanner 3D

- Soutien financier : Rouen Métropole, Région Normandie...

- Porteurs : la Coopérative les Copeaux numériques
- Gestion / Structure juridique : **Coopérative (ESS)**

- Une initiative soutenue par la Région Normandie au titre de l'ARESS Création et de Région Coopérative. Lauréat 2015 du concours Créactifs de la Métropole Rouen Normandie



Espace nomade



Grand salon - 20 places



Studio photo



Creativity Room - 14 places



Bureau individuel



Fablab



La Meeting Room - 10 pers (18m2)

NES Proworking - Arques-la-Bataille (76)

- **Localisation** : Arques-la-Bataille, ancien site Regma
- **Descriptif** : Espace de coworking et fablab situé dans une ancienne usine réhabilitée HQE, le NES Proworking d'Arques se caractérise par sa verdure, ses grands espaces et son ambiance collaborative. C'est un lieu dédié à l'innovation, la tech, la transition numérique et l'industrie du futur.
- **Inauguration** : Novembre 2018
- **Genèse du projet** : Usine Regma (industrie chimique) fermée dans les années 1990. En 1996, La CCI rachète la partie industrielle (parc de machines) et investit 2,2 M€ dans la remise à niveau des réseaux (eau, électricité, voirie). En 2013, l'agglomération de Dieppe emboîte le pas et achète un bâtiment tertiaire de 1400 m² (3M€) pour y développer un hub d'innovation avec un incubateur et pépinière d'entreprise, un fablab, un espace co-working. L'espace "Dieppe Maritime Innovation" est inauguré en 2015. Assez vite, la collectivité rencontre des difficultés pour gérer le site et en assurer la commercialisation. En 2018, Normandy EcoSpace s'implante sur le site, et reprend en main sa gestion (espace coworking et fablab)
- **Site web** : <https://nes-proworking.fr/arques-la-bataille/>
- **Surface totale du tiers-lieu** : **1 000 m²** au sein d'un parc de 2 500 m²
- **Espaces** :
 - Grand espace de coworking (250-300 m²) pouvant accueillir jusqu'à 20 coworkers (espaces ouverts)
 - 7 bureaux privatifs + 1 bureau flexible en temps (louable à l'heure, 1/2 journée, journée, semaine).
 - Salle de conférence d'une capacité de 70 personnes (140 m²)
 - 2 salles de réunions, formations (capacité : 12 personnes).
 - Espaces partagés, avec une grande cuisine très conviviale
 - Atelier de fabrication 3D, parc de machines (propriété de NES mais qui peut être mis à disposition des entreprises)
- **Cibles / Demande** :
 - **Pour le coworking** :
 - La demande est surtout le fait d'indépendants, créateurs d'entreprises ou de travailleurs isolés dont l'entreprise-mère est à l'étranger > opportunité de rompre l'isolement en venant à NES
 - Appartiennent aux métiers du numérique > webdesigners, développeurs, community managers...

Pour les salles de réunion :

- Après un début de commercialisation compliqué le planning est complet. Salles louées par des organismes de formation et des entreprises (ex pour réunir leurs commerciaux sur 1 jour). exemples de clients : Auchan, Véolia...
- Cela génère des synergies avec l'espace coworking : il s'agit de prospect potentiel pour les start-uppers

Véritable **dynamique réseau**, nombreux ateliers, formations, évènements



Gestion / Porteur :

- Normandy Ecospace est une entreprise privée créée par Valéry Jimonet, serial entrepreneur dieppois et homme de presse (Paris-Normandie)
- Une dizaine de salariés
- 2 activités :
 - Coworking dès l'origine.
 - Plasturgie, fabrication additive, impression 3D.



BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

NES Proworking - Dieppe

- Localisation : Au sein de l'ancienne CCI, en centre-ville de Dieppe (2 rue Thiers). 2ème site ouvert par NES après celui de Arques-la-Bataille
- Descriptif : NES Proworking Dieppe est un espace de location de bureaux premium dédié aux professionnels.
- Positionnement "Haut de gamme" / premium (et tarifs en conséquence)
- Site web : <https://nes-proworking.fr/dieppe/>

- Accueil : 1 personne à l'accueil chargée de vous accompagner vous et vos collaborateurs.

- Inauguration : janvier 2022

- Cibles : Les Entreprises, les indépendants / libéraux (les jeunes et les start-uppers ne sont pas la cible)

- Surface totale du tiers-lieu : Environ **250 m2**

- Offres :
 - 12 bureaux fermés disponibles au mois
 - 1 bureau fermé disponible à l'heure, la demi journée ou la journée
 - 1 salle de réunion pouvant accueillir de 12 à 20 collaborateurs (selon disposition)
 - 10 postes de coworking en Open Space.

La prestation comprend le coin café / kitchenette, le wifi individuel et sécurisé, l'accès à l'imprimante/scanner professionnelle, les diverses charges locatives et l'entretien.

- Ouverture :
 - 9h00 à 18h00 du lundi au vendredi
 - Nocturne tous les jeudis soir jusqu'à 21h30
- Gestion par NES - Normandy EcoSpace (Audrey Fontaine). NES est une entreprise créée par l'entrepreneur dieppois Valéry Jimonet (également DG du journal Paris Normandie et Président de Dieppe Digital
- Commercialisation qui démarre tout juste. Pour l'instant, un seul bureau a trouvé preneur (avril 2022)



NES 
PROWORKING

BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

La Filature - espace de coworking

- Localisation : Louviers (27) sur l'ancien site Cinram Optical Discs (fermé en 2012)
- Concept : "La Filature : un espace de CoWorking Hybride pour tisser les liens qui feront votre réussite !"
- Positionnement : s'inspire des espaces de coworking de Rouen et Caen. Lieu cosy favorisant les échanges entre télétravailleurs et entrepreneurs.
- Site web : <https://lafilature.space/>
- Accès : à 5 min de l'A13 et à proximité de la gare de Val-de-Reuil

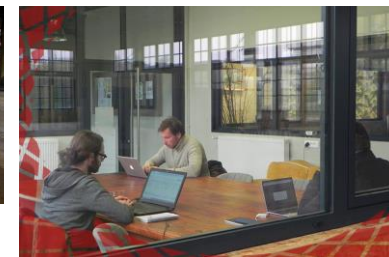
- Genèse du projet : Rachat de la friche Cinram (13 hectares) par l'EPFN en 2014. Réflexion portée par la CA Seine Eure sur le devenir du site. 2 priorités se dégagent : le numérique et l'accueil de start-ups, d'où née le projet de "Hub 4.0". Un local est vendu à Rodolphe Durand, un entrepreneur, qui ouvre en 2017 la Filature (en référence aux activités drapières aujourd'hui disparues de Louviers) espace de coworking et de networking de 1 700 m²
- Inauguration : déc 2017.
- Porteur : Rodolphe Durand, entrepreneur local, qui a créé la société La Filature, un espace de coworking destiné aux entreprises du territoire de Louviers.

- Cibles : indépendants, TPE

- Surface totale du tiers-lieu : **1700 m²**

- Espaces proposés :
 - Espace de coworking
 - Bureaux privés ou partagés
 - Salles de réunion de 4 à 80 personnes
 - Halle de 700 m² privatisable pour des événements
 - Espace de détente (baby-foot, terrain de pétanque...)
 - Atelier innovation (réalité virtuelle, drones, imprimante 3D, studio photo)

- Occupants : En majorité **des indépendants** (ou TPE de 2 à 3 personnes max) qui ont créé leur entreprise à la Filature entre 2020 et 2021 → agents immobiliers, bureau d'étude en efficacité énergétique du bâtiment, agence web, organisme de formation professionnelle, conseil en gestion de patrimoine, services d'aide à domicile, coach pour la gestion.



Le Hub 4.0 : Pépinière d'entreprises numériques à Louviers

- Localisation : Louviers (27) sur l'ancien site Cinram Optical Discs (fermé en 2012)
- Accès : à 5 min de l'A13 et à proximité de la gare de Val-de-Reuil (service de Bus à Haut Niveau de Service donnant accès à la gare SNCF de Val-de-Reuil en moins de 15 minutes).
- Concept : Pépinière d'entreprises dédiée à l'accueil des futures pépites liées au numérique et à l'industrie 4.0
- Genèse du projet : Rachat de la friche Cinram (13 hectares) par l'EPFN en 2014. Réflexion portée par la CA Seine Eure sur le devenir du site. 2 priorités se dégagent : le numérique et l'accueil de start-ups, d'où née le projet de "Hub 4.0". Un local est vendu à Rodolphe Durand, un entrepreneur, qui ouvre en 2017 un espace de coworking "La Filature" (cf. focus ci-après). En 2021, l'agglomération Seine Eure inaugure la pépinière "Le Hub 4.0".
- Inauguration : février 2021.
- Cibles : Entreprises du numérique et de l'usine du futur, de moins de 3 ans (phase création)
- Surface totale du site : terrain de 6 hectares. Surface totale du bâtiment de 6 000 m², dont 1 500 m² dédié à l'espace de coworking La Filature.
- Espaces proposés :
 - 17 bureaux sur une surface totale de 500 m²
 - Maison de l'industrie avec un Campus dédié aux formations à l'industrie 4.0 et un Groupe de travail sur l'industrie 4.0, composé des entreprises leaders du territoire (Schneider, Aptar, Barry, Callebaut...)
 - Salles de réunion, Salle de visio-conférence, Halle des congrès
 - Espaces partagés de détente et de convivialité
 - Cantine de 50 m²
- Offre de services d'accompagnement très développée. Nombreux ateliers / formations proposées à destination des entreprises
- Gestion du lieu : **Communauté d'agglomération Seine-Eure**
- Occupants : une dizaine de start-ups déjà présentes sur site et quelques groupes (ex : I-Care, groupe belge de maintenance industrielle (siège à Mons, 450 salariés))
- A noter : le groupe Hermès a choisi d'ouvrir son prochain atelier de maroquinerie à proximité immédiate du site. 280 salariés ont été recrutés depuis 5 ans dans les manufactures de Val-de-Reuil et le futur site de Louviers. En attendant la livraison de son atelier, ses salariés sont accueillis dans un atelier-relais du Hub 4.0



280 artisans maroquiniers ont été recrutés par Hermès depuis cinq ans dans les manufactures de Val-de-Reuil et pour celle (future) de Louviers. (©La Dépêche de Louviers – Patrick Auffret – archive 2017)

BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

Le Drakkar, Pépinière et Hôtel d'Entreprises à Saint-Romain-de-Colbosc (76)

- Localisation : au carrefour de la ZI portuaire du Havre et des ZI de Port Jérôme et de Notre Dame de Gravenchon au sein du Parc d'activités EcoNormandie et à proximité de l'A29
- Inauguration : 2014
- Offres :
 - **34 bureaux de 15 à 37 m²**
- Cibles :
 - Jeunes entreprises de moins de 5 ans pour la pépinière
 - TPE-PME de plus de 5 ans pour l'hôtel d'entreprises
- Gestion :
 - CCI Seine Estuaire
 - Intervention du cabinet Geolink Expansion sur le volet commercialisation
- Taux de remplissage :
 - En 2015, le bâtiment compte 11 entreprises occupantes, soit un taux de remplissage de 70%. En 2017, on atteint même 15 entreprises et la CCI décide l'agrandissement du Parc Eco-Normandie
- Entreprises implantées
 - Une grande partie de celles implantées depuis 2015 au sein de la pépinière (Calysoft, CNM2T, Surteo et TMGE Echaf) et de l'hôtel d'entreprises (Acte Industrie, ATMI, Axiome Industrie, Emerson Process Management, Espo Ouest, Jacobs France et MCE Automation)
 - Nouvelles implantations : IS Ingénierie Le Havre (20 sal.), installée auparavant à Sandouville, souhaitait intégrer de nouveaux locaux adaptés à son activité et a été sensible à l'approche environnementale du site.
- Services :
 - Association d'entreprises de la zone
 - Gestion des déchets
 - Surveillance, gardiennage
 - Services de nettoyage
 - Services postaux
 - Salles de réunion partagées
 - Animations économiques sur la zone



Pépinière et hôtel d'entreprises, le Drakkar peut accueillir de jeunes structures de moins de 5 ans d'existence ainsi que des entreprises plus expérimentées. Ce lieu est également ouvert à des solutions plus nomades et permet des locations ponctuelles de bureaux en fonction des besoins, à la demi-journée, à la journée ou au mois.



*« Avec la communauté de communes Caux Estuaire, nous n'avons pas voulu nous limiter à une pépinière. **En mixant les populations d'un hôtel et d'une pépinière, cela permet aux entreprises de se rencontrer, de bénéficier d'échanges de bonnes pratiques** », Catherine Houssard-Pressard, responsable de la partie gestion locative à la CCI du Havre*

BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

“Silicon Valasse”

un tiers-lieu haut-de-gamme dans un cadre historique d'exception

Localisation : Gruchet-le-Valasse (76)

A mi-chemin entre Le Havre et Rouen, sur l'autoroute A29, un **site d'exception de 63 ha (ancienne abbaye)** à Gruchet-le-Valasse **ouvert toute l'année proposant** des manifestations grand public (mariages, réceptions...), et un espace entreprise **avec une offre de services qualitative** :

- 2 espaces de coworking (dont 1 silencieux) pour favoriser les échanges et les opportunités professionnelles
- 14 petits bureaux individuels pour des activités professionnelles nécessitant un petit stockage et une confidentialité renforcée
- de nombreux espaces de pause (cuisine équipée, salon zen, parc arboré et aménagé)
- un lieu de restauration : salon de thé proposant un service de restauration à toute heure en intérieur ou en extérieur
- des salles de réunion de 2 à 250 places avec possibilité de visioconférence
- un service de conciergerie
- Nombreuses animations (escape game, matinales sur la cybersécurité, festival numérique...)

Une offre destinée à un large public : grandes entreprises, PME, TPE, artisans, commerçants, industriels, agriculteurs, collectivités, jeunes, seniors...

Un objectif pour Caux Seine Agglo : un lieu permettant de renforcer les liens avec les entreprises locales et d'incarner l'engagement fort de la collectivité en faveur du développement du numérique (label « Territoire Internet » et la mention « Ville intelligente partagée »).

Historique du projet

- Bâtiment acquis à la fin des années 1980 par la commune de Gruchet-le-Valasse pour y développer des activités.
- Projet de Caux Seine agglo. d'en faire un axe fort de sa stratégie de développement économique et numérique avec la volonté de 4 chefs d'entreprises locaux
- Démarrage des travaux en octobre 2018 pour une ouverture de l'espace de coworking au 1er trimestre 2019 et de l'espace de bureaux fin 2e trimestre 2019.
- Site labellisé Tiers-Lieux Normandie

Gestion du lieu assurée par la CA Caux Seine Agglo

- Recherche en cours de mécènes et partenaires (Mécénat financier et en nature) pour assurer la valorisation des abords du site (aménagement paysager, mobilier pour le public, etc), la restauration de l'Abbaye ainsi que son aménagement intérieur
- Caux Seine agglo, primée par Seine-Maritime attractivité dans le cadre de sa première édition des Trophées de l'attractivité pour son espace de coworking à l'Abbaye du Valasse, désigné coup de cœur du jury dans la catégorie EPCI « développement économique.



Tarifs :

- Coworking : 25 €HT/mois/personne (pas de coût horaire supplémentaire)
- Salle de réunion privatisée : 5 €HT/h
- Casier individuel : 10 €HT/mois
- Bureaux individuels fermés : 200 €HT/m²/an (soit 150 €HT/mois pour 9 m² par exemple)

NB : ces tarifs sont très nettement inférieurs aux prix du marché, en particulier pour le coworking. Cette politique tarifaire ne peut être pérenne que grâce à un niveau élevé de subventionnement public et de mécénat privé

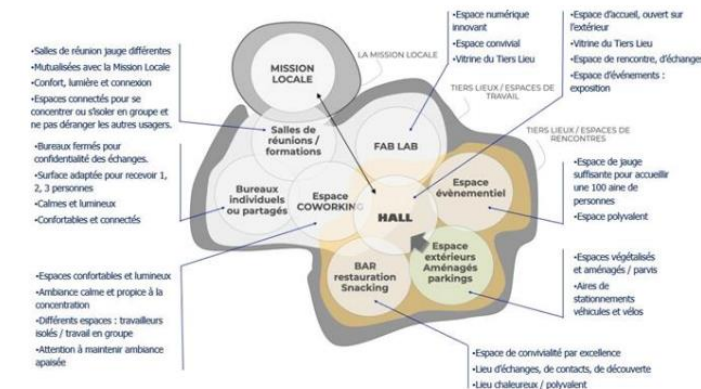
Ouverture : 24h/24 & 7j/7

BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

La Filature des possibles (Lisieux, 14)

- Localisation : 11 rue d'Orival, à Lisieux, à moins de 100 m de la gare
- Descriptif : Réseau de 5 tiers lieux dédiés à l'innovation économique, sociale, culturelle, l'inclusion et la médiation numérique
- Positionnement : Entrepreneuriat, innovation, formation et médiation numérique
- Porteur :
 - Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN), créée en 2017
 - 1er tiers-lieu que développe la CALN
- Historique :
 - Ancienne friche industrielle de **1650 m²** sur un terrain de 5 000 m²
- Inauguration : Travaux en cours - Ouverture prévue en septembre 2022. Appel d'offres en cours pour l'acquisition du parc de machines du fablab
- Autres activités présentes : **Mission locale** et sa communauté de 2700 jeunes.
- Surfaces : le Tiers-Lieu est composé de 6 types d'espaces proposant des usages variés, en accès libre ou contrôlé :
 - 6 **bureaux individuels**, d'environ 15m², (2 des 6 bureaux seront équipés)
 - 3 types **d'espaces de coworking**, aux ambiances et niveaux de prestation différenciés et contrastés correspondant à des accès tarifés progressifs. Deux au RDC, 1 en étage.
 - **Salles de formation et de réunion** de 22 à 34 m²
 - **L'espace Forum de 376 m²** est le lieu de multiples usages et fonctions, accessible gratuitement de 6h à minuit (accès Wifi gratuit)
 - Un espace de **Fab Lab** (impression 3D multi-matériaux + studio vert + équipements électroniques pour conception de circuits imprimés et programmation + découpe et gravure laser)
 - **Un espace restauration / événementiel**



Les Bains Douches Numériques (Flers, 61)

- Localisation : dans le centre de Flers, 1 rue Émile Desvaux
- Descriptif :

Rénovation d'un bâtiment art déco des années 1920 (les anciens bains douches publics) en espace de coworking et laboratoire de fabrication numérique. Les Bains Douches Numériques sont conçus comme un lieu de convergence des parties prenantes du numérique et des industries créatives sur l'agglomération flérienne.

Ce projet fédère notamment les entreprises de la filière numérique et suit les actions autour du développement commercial, du « networking » (mise en réseau des acteurs), de l'organisation de séminaires, mais aussi autour de l'innovation et de la création avec des ateliers technologiques et des formations.
- Lieu de créativité : Espace de coworking + Fablab
- Site web : <http://www.bdn.flers-agglo.fr>
- Inauguration : 2015
- Cibles :
 - Entrepreneurs
 - Travailleurs solos
 - Fablab ouvert au public (sur réservation)
- Surface totale : **223 m2**
 - au rdc, espace de coworking ouvert avec semi-cloisons
 - à l'étage : Fablab de 20 m2 + salle de réunion (cap : 10 places assises)
- Offres :
 - **Coworking**
 - **Salles de réunion**
 - **Laboratoire de Fabrication Numérique**
- Services / Prestations :
 - Très haut débit
 - Fablab - capacités de prototypage (imprimante 3D, découpe laser, brodeuse 15 fils...)
 - Ateliers / Formations
 - Intégration à une communauté
- Horaires : espace de coworking ouvert de 7h à 22h du lundi au samedi
- Soutiens financiers : Réhabilitation du bâtiment financée par Interreg (UE) Région Normandie
- Coût des travaux (bâtiment) : **441 400 € HT**
- Gestion : Lieu géré par la **CA Flers Agglo**

Le Fablab, l'espace de coworking et les salles de réunion sont gérés par Jérôme Levée, précédemment animateur d'un Espace public numérique au sein de la médiathèque de Flers.



BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

La villa des conquérants (Bernay, 27)

- Localisation : à Bernay (27), en centre-ville dans les anciens locaux de Néodigital, à proximité des écoles et commerces
- Descriptif : hôtel d'entreprises privé (ambiance cosy et chaleureuse)
- Site web : <https://lavilladesconquerants.fr/>
- Inauguration : début 2022
- Cibles :
 - Parisiens (à 1h30 de la Gare Saint-Lazare) et locaux
 - Porteurs de projets, travailleurs indépendants, les start-ups, télétravailleurs, TPE/PME, les TPE, entreprises de taille plus importantes souhaitant travailler autrement
- Surface totale : **400 m2**
- Offres :
 - 8 bureaux premium (privatifs), de 13 à 42 m2 et de 299 € HT / mois à 966 € HT
 - 4 salles de réunion (de 3 à 30 personnes) à la location (formation, conférence, comités de direction, entretiens annuels...) : à partir de 80 euros à la demi-journée ou à la journée de 14 à 78 m2
 - Pas d'espaces de coworking
- Services :
 - Accueil et accompagnement technique
 - Thé/Café à volonté
 - Petit déjeuner et plateau repas sur demande
 - Accès cuisine équipée et terrasse extérieure
 - Accès internet fibre optique (Wifi)
 - Télévision connectée 4k (Microsoft Wireless)
 - Système de visio / audio conférence
 - Tableau blanc / Paperboard
 - Système son Dolby Atmos
- Evènements :
 - Ateliers numériques de Google
 - Intervention de personnalités extérieures sur la formation, l'emploi...
 - ...
- Historique du projet :
- Né de la dynamique entrepreneuriale du territoire et de l'absence d'offre collective pour développer les projet avec la montée en puissance d'entreprises historiques (Arkema, Biolog-Id, neodigital, Protecop...etc) et l'arrivée de nouvelles entreprises (Aero aura, urban connect, Aeneas, Happy Home..etc).



Porteur :

Basile Bohard (fondateur et dirigeant de Néodigital, studio de création créé en 2012), qui a imaginé le lieu et qui est très bien inséré dans l'écosystème local (ambassadeur de la région Normandie, fondateur du collectif Le Cercle des Entrepreneurs de Bernay soutenu par Bernay terres de Normandie à hauteur de 40 K€, porteur d'un projet de création d'un musée immersif en Normandie...)

BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

Station V (Vire Normandie, 14)

- Descriptif : Ancienne station-service de centre-ville réhabilitée en espace de coworking
- Site web : <https://www.stationv.co/>
- Localisation : dans le centre de Vire, 1 rue Émile Desvaux
- Inauguration : Avril 2021
- Cibles :
 - Entrepreneurs (créateurs d'entreprise, auto/micro-entrepreneur),
 - Travailleurs solos (SOHO, consultants, travailleurs indépendants...),
 - Travailleurs détachés ou de passage (commerciaux localisés dans le Calvados, l'Orne ou la Manche, ou de passage sur Vire)
 - Travailleurs pendulaires (habitant dans le bocage normand et travaillant à Paris)
 - Associations (qui cherchent un « point d'ancrage physique », ou un lieu de réunion régulier ou ponctuel).
- Surface totale : **200 m2**
 - 1 espace de coworking (privatisable en espace événementiel)
 - 1 studio d'enregistrement
 - 4 bureaux individuels
 - 2 salles de réunion
 - 1 tisanerie
 - 1 coiffeur barbier
 - Pas d'engagement de durée
- Offres :
 - Coworking**
 - Bureaux**
 - Location de salles :**
 - Salle de formation (15 personnes)
 - Studio vidéo
 - Salle de créativité
 - Privatisation intégrale du lieu de 18h à 22h30 : évènements d'entreprises, bureaux/AG d'association, réunions d'infos de collectivités.
Capacité : 50 personnes
 - Services / Prestations :**
 - Domiciliation d'entreprises
 - Secrétariat téléphonique (option)
 - Cuisine équipée
 - Mise à disposition (payante) de PC portable, écran plat, casier individuel
 - Mise en relation / Intégration des réseaux économiques en Normandie
- Soutiens financiers : Région Normandie, Département du Calvados, FEDER



teletravail & bureaux
STATION V
coworking & services



Porteur :

Gérald Bertin, Entrepreneur de Vire Normandie, start-upper, membre actif des réseaux économiques et clubs d'entreprises de Rouen et Caen, et PDG du groupe GLISCO.
GLISCO est une holding qui regroupe des activités du monde des réseaux d'entreprises (Business Club Groupe, Business Network International) et des investissements immobiliers du parcours de vie (espace de coworking, complexe de tourisme d'affaires et résidence seniors).

Plaquette de Station-V:

<https://www.stationv.co/#:~:text=%C2%A0%C3%A9%C3%A9charger%20la%20plaquette%C2%A0>

BENCHMARK

FICHES DÉTAILLÉES

Le Nichoir coworking, un espace de travail partagé en pleine nature entre Le Havre, Fécamp et Etretat

- Localisation : Goderville (76) à 30 min du Havre, 20' de Fécamp, 10' de la gare de Bréauté-Beuzeville (ligne Paris-Le Havre)
- Descriptif : Le Nichoir coworking, c'est le tiers-lieu dans une ferme familiale. Véritable carrefour entrepreneurial, ce lieu vise à créer du lien entre ruraux, urbains, agriculteurs d'aujourd'hui et néo paysans. Espace partagé, des projets de tout horizon pourront être développés dans un esprit d'écologie intégrale.
- Site web : <https://coworking-lenichoir.fr/>
- Inauguration : 28 août 2021
- Positionnement : entreprendre ET se ressourcer. "Ferme du bocage"
- Cibles : Agriculteurs, Agronomes, Néo-paysans + Entreprises (Séminaires)
 - Surface totale du tiers-lieu : **150 m2**
- Offres :
 - Coworkers résidents (8 bureaux fermés ou open space)
 - Coworkers nomades
 - Location d'espaces (salles de réunion, espaces de créativité...) 2 salles modulables
 - Evènements professionnels et séminaires
- Soutien financier : Région Normandie, Département (+ appui via SMA), CC Campagnes de Caux, Commune de Goderville, GRDF (mécénat privé)
- Porteurs : Couple d'agriculteurs Joseph et Marjorie (lui agriculteur, elle entrepreneure, consultante, néo-agricultrice...) + 1 salarié à la ferme. Prado Ruiz, docteur en économie gestion, d'origine espagnole, en reconversion, accueille les coworkers avec le couple.
- Ouverture : du lundi au vendredi, 8h30-18h30
- Services : connexion internet, mobilier, entretien ménager, boissons chaudes
- 2 chambres d'hôtes
- Gestion / Structure juridique : SCEA (Société civile d'exploitation agricole) Ferme du Bocage
- Labellisé par Région Normandie et UniLasalle



BENCHMARK

OFFRES NOUVELLES

Quelques offres nouvelles à proximité d'Yvetot

“Talentis” : une nouvelle offre d’ateliers, bureaux et coworking inaugurée par la CCI de Rouen

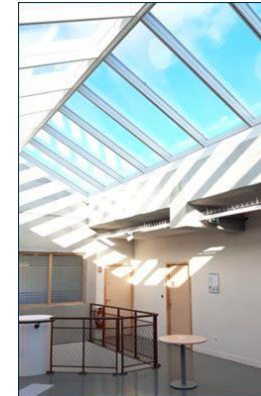
Implantée sur le parc Rouen Madrillet Innovation, Innovapôle 76 est l’une des pépinières d’entreprises de la CCI Rouen Métropole. Dotée de deux bâtiments principaux, celle-ci dispose désormais d’un nouvel ensemble de 1 700 m², dédiés aux nouvelles technologies.

- 1 000 m² de bureaux individuels de 15 à 50 m²
- 500 m² d’ateliers divisés en 4 espaces
- 200 m² dédiés à des bureaux partagés mais disposant d’armoires individuelles sécurisées
- un espace co-working accessible au mois

Cette offre Talentis a pour vocation de se décliner sur le territoire d’intervention de la CCI Rouen Métropole.

A Pavilly (76) - projet de création d’un espace de coworking et pépinière

- Localisation :
 - sur la Communauté de communes Caux-Austreberthe
 - au sein de la ZA de la Rouge Grange (9 entreprises implantées)
 - A 23 minutes en voiture d’Yvetot
- Descriptif : projet de coworking et pépinière, qui pourrait être une déclinaison de l’offre Talentis
- Porteur : CCI de Rouen Métropole, qui gère aussi la zone d’activités de la Rouge Grange (vocation industrie, artisanat,, logistique et service).
- Calendrier : début des travaux en septembre 2022
- Dimensionnement et le modèle économique sont en cours de définition
- Cibles : porteurs de projets et entreprises locales
- Surface totale : NC
- **A noter : projet qui ne s’appuie pas sur la réalisation d’une note d’opportunité**





5.4 BENCHMARK

Offres développées sur des gares similaires en termes de flux voyageurs

BENCHMARK

GARE D'YVETOT

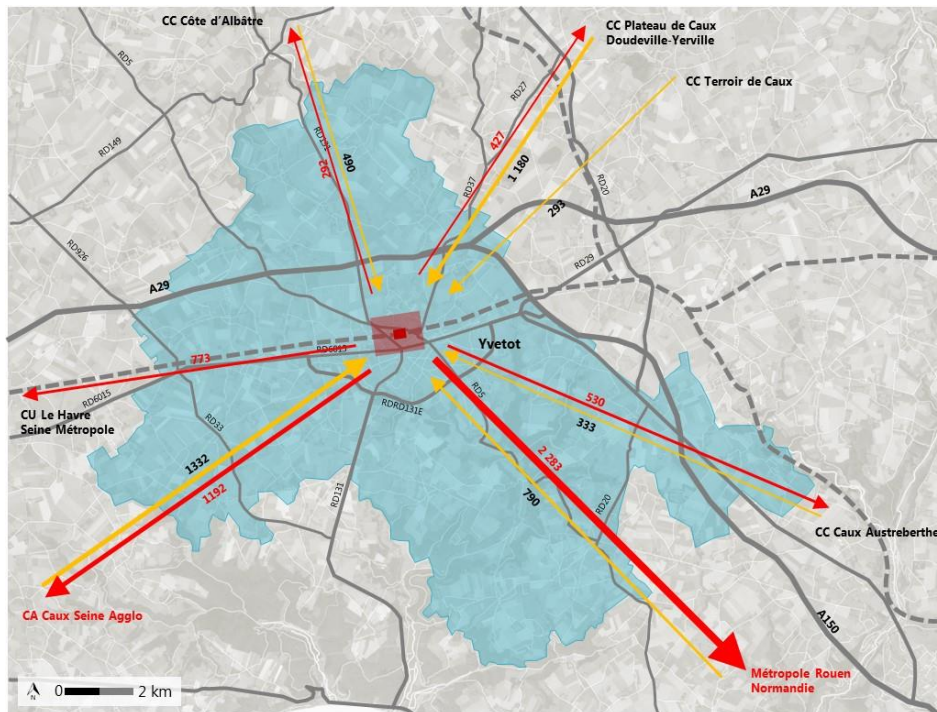
Un positionnement à proximité de la gare à valoriser

Un positionnement du site à proximité directe de la 3^{ème} gare du Département en termes de flux.

Flux annuel en 2020 : **687 752 passagers – 2300 à 2500 voyageurs / jours**
Soit une baisse de 31% par rapport à 2019 lié aux effets de la COVID 19

Un bassin de vie et d'emploi fortement tourné vers la Métropole Rouen Normandie et Caux Seine Agglo.

Des flux sortant dominant en direction de la Métropole Rouen Normandie – 2 283 sur 5 497 navetteurs/jours (plus de 40%).



Potentiels de maintien des navetteurs sur le territoire :

Maintien des navetteurs utilisant exclusivement le train (vers Rouen Métropole Normandie et le Havre principalement)

Bases de calcul :

75 % des flux sortants liés au déplacement domicile-travail soit environ 1 800 navetteurs quotidiens empruntant la gare d'Yvetot.

Captage des cadres/professions supérieures et professions intermédiaires qui représentent 34% des emplois à l'échelle de la CCYN – 610 utilisateurs

Capacité de captage estimée entre 5 et 10% des navetteurs quotidiens.

Soit un potentiel de personnes à cibler, potentiellement intéressé par une offre de bureaux à proximité de leurs lieux de travail de l'ordre de **30 à 60 utilisateurs**.

Maintien des navetteurs utilisant tous modes de transports :

50% des flux sortants – 2 750 personnes

Captage des cadres/professions supérieures et professions intermédiaires qui représentent 34% des emplois à l'échelle de la CCYN – 935 utilisateurs

Capacité de captage estimée entre 5 et 10% des navetteurs quotidiens

Soit un potentiel de personnes à cibler, potentiellement intéressé par une offre de bureaux à proximité de leurs lieux de travail de l'ordre de **45 à 95 utilisateurs**.

CONCLUSIONS :

Un potentiel d'offre tertiaire – coworking/ centre d'affaires à destination des navetteurs qui permettrait de capter entre 30 et 95 utilisateurs.

Soit selon ratio 12m² SDP / utilisateurs, des besoins en surface de **360 à 1 140 m² max.**

BENCHMARK

PÔLE GARE

Les Aubrais – Orléans

Flux / Gare des Aubrais : 890k voyageurs annuels / 2 450 v/j.

Flux Yvetot : 2300 v/j. – moyenne 2019/2020

Temps de transport vers Paris : entre 55 min. et 1h00

Habitants intercommunalité : 287 000/ CCYN : 26 500

Contexte :

Réhabilitation d'anciennes friches industrielles

Projet InteRives : Opération d'aménagement d'ensemble portant sur un périmètre de 15 ha à court terme et 110 ha à horizon 2035.

Programmation bâtie :

- Une programmation mixte tertiaire, logements, commerce, hôtellerie.
- Développement d'une 1^{ère} tranche sur 15 ha visant la réalisation de :
- 30000 m² de bureaux dont accueil des sièges régionaux d'Orange, de Pôle Emploi et de la CCI,
- Commerce,
- Offre hôtelière : 4000 m²
- Logements

Portage :

Aménagement : Orléans Métropole /Semdo

Modalités de mise en œuvre :

- ZAC concédé à la SEMDO aménageur,
- Lancement travaux 2018
- Cession foncière

Montant travaux espaces publics : **13,7M€ HT**



BENCHMARK

PÔLE GARE

Dreux

Flux / Gare de Dreux : 920k voyageurs annuels / 2 500 v/j.

Flux Yvetot : 2300 v/j. – moyenne 2019/2020

Temps de transport vers Paris : entre 45 min. et 1h00

Habitants intercommunalité : 115 000 / CCYN : 25 600

Contexte :

Requalification d'anciennes friches ferroviaires,
Qualification du pôle Gare sur le volet mobilité avec restructuration de la gare routière, pôle d'intermodalités, parking aérien de 300 places, qualification du parvis.

Programmation bâtie :

- Création d'un pôle tertiaire qui vise à terme la réalisation de 13 500m² d'immobilier d'entreprises dans 6 nouveaux immeubles.
- 9000 m² de locaux d'activités
- 46 logements
- 1^{ère} tranche : création de 2 immeubles de bureaux en R+2 d'une superficie de 2 500 m² chacun
- Aménagement de bureaux à partir de 200 m² et salles de réunions à la location.

Portage :

Aménagement : Agglo du Pays de Dreux

Bâtiments : portage privé – groupe Lamotte sur la 1^{ère} tranche.

Modalités de mise en œuvre :

- Engagement de la requalification du pôle gare sur les aspects mobilité en 2015
- Inauguration du pôle gare en 2017.
- Concours d'architecture lancée par la Semcadd pour le compte de l'agglomération.



BENCHMARK

PÔLE GARE

Saint-Brieuc

Flux / Gare de Saint Brieuc : 920k voyageurs annuels / 2 450 v/j.

Flux Yvetot : 2300 v/j. – moyenne 2019/2020

Temps de transport vers Paris : entre 55 min. et 1h00

Habitants intercommunalité : 150 000 / CCYN : 25 600

Contexte :

Réhabilitation de la gare et création d'un pôle d'échanges multimodal.

Requalification des parvis Nord et Sud.

Réhabilitation d'un ancien centre de tri postal

Programmation bâtie :

- Développement d'un programme mixte à proximité directe du bâtiment gare,
- Réhabilitation de 1 275 m² et démolition partielle.
- Coworking/Salle de réunion : 450 m²
- Bureaux en R+1 : 610 m²
- Espace restauration et sandwicherie : 370 m²
- Loueur de voiture

Portage :

Privé par Bleu Mercure Promotion.



BENCHMARK

PÔLE GARE

Mâcon

Flux / Gare de Mâcon : 840k voyageurs annuels / 2 300 v/j.

Flux Yvetot : 2300 v/j. – moyenne 2019/2020

Temps de transport vers Paris : entre 1h36. et 2h30

Habitants intercommunalité : 77 000 / CCYN : 25 600

Contexte :

Positionnement en pied de gare au sein d'un tissu urbain dense.
Réaménagement de deux étages d'un immeuble de logements existants.

Publics cible :

Indépendants, entreprises, organismes de formation.

Programmation :

- Centre d'affaires et coworking,
- Deux implantations au sein de l'agglomération : une en pied de gare et une au sein d'une zone d'activités.

- Offre sur 2 étages – RDC et R+1
- 16 bureaux en open space
- 8 bureaux fermés
- 4 salles de réunion de 10 à 12 personnes
- Une salle de formation de 12 personnes

- 475 m² d'espaces de travail au total.

Portage :

Privé : Locow – centre d'affaires et coworking.



LOCOW
centre d'affaires & coworking



BENCHMARK

PÔLE GARE

Lisieux

Flux / Gare de Mâcon : 670k voyageurs annuels / 1 800 v/j.

Flux Yvetot : 2300 v/j. – moyenne 2019/2020

Temps de transport vers Paris : entre 1h36. et 2h30

Habitants intercommunalité : 73 000 / CCYN : 25 600

Contexte :

Projet de requalification globale du pôle gare avec réhabilitation du bâtiment gare, mise en accessibilité des quais et création d'une nouvelle passerelle.

Suite au développement du pôle gare, étude de faisabilité et de programmation pour la réhabilitation de l'ancienne usine Sanchez .

Programmation :

- Dans un premier temps, il était envisagé la réalisation d'une pépinière d'entreprises.
- Finalement, orientation vers la création d'un Tiers-Lieu ouvert à de plus large public.

- M² SDP : 1 650 m²
- Espace de coworking,
- Salles de réunion,
- Bureaux individuels,

- Relocalisation de la Mission Locale et de 21 salariés en amorçage du programme.

Portage :

Privé : public / Agglomération Lisieux Normandie

Montants projet :

- Réhabilitation du pôle gare : 14,2M€ HT dont 1,7M€ HT pour la passerelle
- Projet Tiers Lieu: 7M€ HT dont 74% subventionnés – 1,8M€ à la charge de l'agglomération.



« Un arbitrage entre Tiers-Lieu et Pépinière d'entreprises »

Définitions :

Pépinière d'entreprise : « se concentre sur l'accompagnement d'entreprises »

Tiers-lieu : « accueille des personnes venues d'horizons différents qui se retrouvent pour créer et en font une communauté ».



BENCHMARK

PÔLE GARE

Hazebrouck

Flux / Gare d'Hazebrouck: 1M voyageurs annuels / 2 750 v/j.

Flux Yvetot : 2300 v/j. – moyenne 2019/2020

Temps de transport vers Paris : entre 1h00 et 1h15

Habitants intercommunalité : 100 000 / CCYN : 25 600

Contexte :

Rénovation et restructuration de locaux de formation du Centre National de la Fonction Publique

Développement en lien avec la restructuration du pôle gare – nouvelle passerelle piétonne, nouvelle gare routière et parking public.

Programme :

- 43 logements sociaux répartis sur deux immeuble
- Immeuble de bureaux en R+3 – 1 900 m²
- Commerce – 340 m²

Portage : privé – Groupe Duval



Evreux

Flux / Gare d'Evreux : 700k voyageurs annuels / 1 900 v/j.

Flux Yvetot : 2300 v/j. – moyenne 2019/2020

Temps de transport vers Paris : entre 1h36. et 2h00 / 30min Lille

Habitants intercommunalité : 110 000/ CCYN : 25 600

Contexte :

Projet de requalification du pôle gare en réflexion depuis 2011.

Opportunité de développement lié à un hangar vacant – hangar AB2 – sur 2 000 m²

Programme :

Etude pour un projet de bureaux / coworking qui n'a pas abouti en raison d'une absence d'intérêt par les porteurs privés.

Réorientation du programme vers le développement d'un pôle à destination des jeunes avec locaux de Veloo (gestionnaire vélo en libre service) avec atelier, équipement sportif : mur d'escalade, skate parc et terrain de basket, brasserie

Estimation : 1,7M€ HT

BENCHMARK


PÔLE GARE

Autres espaces de coworking à proximité immédiate de gares



GARE SPACE

Date création : 2019


- Localisation : Poix-Saint-Hubert
 ↔ à **150m** de la gare ferroviaire
- Structure :

 **300 m²** d'espace de slowworking

- +** Le plus de cette structure :
Ils travaillent en collaboration avec un restaurant et un hôtel installés sur le même site pour diversifier leur offre avec des « séjour travail » :
- Chambre avec bureau
 - Chambre avec accès à l'espace coworking

REUZ-COWORKING

Date création : 2017

- Localisation : Vannes
 ↔ à **400 m** de la gare ferroviaire
- Structure :

 **490 m²** d'espace de coworking


45 postes de travail
6 espaces bureaux partagés (entre 8,5m² et 23m²)
3 bureaux individuels (10m²/13m²/8m²)
2 salles de réunion (2x10m²/35m²/60m²)


- +** Le plus de cette structure :
L'espace de coworking est intégré au sein d'un incubateur en plein développement

Ouverture : 9h/22h (lun-ven)

Coworking Outremer

Date création : 2021

- Localisation : Vendôme
 ↔ à **50 m** de la gare TGV
- Structure :

 **100 m²** d'espace de coworking
800 m² de pépinières

17 postes en open space
10 bureaux individuels de 21 à 40 m²
2 salles de réunion
1 espace de convivialité

- +** Le plus de cette structure :
Espace coworking adossé à une pépinière numérique
Offre d'accompagnement

BENCHMARK

PÔLE GARE – PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- Des projets d'immobiliers d'entreprises de **nature diverse** en pied de gare : tertiaire, résidentiel, hôtellerie, tiers-lieux,...
- Des **effets de flux qui ne semblent pas déterminants** dans la réalisation d'un quartier d'affaires au regard de la diversité des projets;
- Des **effets de taille du bassin d'emploi et de vie** qui paraissent déterminés le dimensionnement du projet plus que les flux voyageurs,
- Des liens étroits entre **requalification des pôles gare** et développement d'un **hub multimodal** et **développement d'un « quartier d'affaires »**,
- Des **programmations mixte** :
- S'il existe des équipements de type coworking isolé en pied de gare, ils sont souvent de petites tailles – de 100 à 500 m² maximum,
- Ils sont souvent associés à des **programmes connexes**
 - soit à vocation **services et commerces** : restauration, sandwicherie, location de voitures, offre de mobilité (lien avec pôle multimodal), offre de loisirs et sportives,...
 - soit à un **immobilier d'entreprises préférentiel** : incubateurs, pépinières,...
 - soit à d'autres typologies de programmes : **logements, hôtellerie,**
- Une orientation mixte à destination d'une **large diversité d'usagers** et pas seulement les travailleurs indépendants ou les entreprises,
- L'intégration d'**acteurs publics ou parapublics** au sein des programmes : CCI, mission locale,... pour amorcer le programme.



5.5 BENCHMARK

Analyse des enseignements issus du benchmark

Une grande hétérogénéité des modèles de tiers-lieux

- Certains des tiers-lieux analysés sont très orientés **“Tech / start-ups” / numérique** proposent des espaces “cosys et branchés”, souvent au cœur des métropoles, offrant beaucoup d’animations, à un rythme effréné. Ces offres sont gérées à 100% par le privé, les prix sont assez élevés, et la cible est constituée de start-ups et de quelques grands groupes qui recherchent de l’agilité pour leurs salariés (mode “projet”)
 - *ex : MoHo, NowCoworking...*
- Certains entrepreneurs privés ont développé récemment des **espaces de travail haut-de-gamme** au cœur de petites villes (Bernay, Dieppe, Vire) s’adressant à des entreprises déjà constituées et des indépendants. Cette offre rencontre actuellement des **difficultés de commercialisation** compte tenu notamment de tarifs élevés
 - *ex : Villa des conquérants, NES Proworking Dieppe, Station-V...*
- D’autres tiers-lieux ont un positionnement **“industrie / artisanat” DIY (do it yourself)** → il s’agit d’une offre de **fablabs** avec des outils de prototypage, imprimantes 3D, découpes laser, atelier-bois, menuiserie, etc. Ces lieux visent souvent à capitaliser sur des savoir-faire locaux dans l’artisanat et l’industrie.
 - *ex : NES Arques-la-Bataille, Les Bains Douches Numériques, La Filature des possibles, le Hub 4.0...*
- D’autres se veulent des **“laboratoires des transitions”** et s’ancrent autour des activités **ESS** et du **développement durable** → gérés par des acteurs du monde associatifs, ils supposent une implication forte de leurs membres au service de la communauté, et valorisent circuits courts, recyclage, matériaux bio-sourcés et expérimentations diverses
 - *ex : Les copeaux numériques, l’Hermitage, Solilab (à Nantes)...*
- D’autres ont avant tout une **vocation culturelle** : Ateliers d’artistes, espaces d’exposition, scènes d’expérimentation théâtrale ou musicale, artisanat d’art... intégrant une dimension pédagogique (politique “jeunes publics”),
 - *ex : Au Charbon, Le WIP, Les copeaux numériques...*
- Enfin des **tiers-lieux ruraux** ciblent de jeunes agriculteurs ou des entrepreneurs “néo-ruraux” et proposent soit un concept de “ferme connectée” (idéal pour les freelance du numérique), soit un concept d’habitat partagé en lien avec la thématique d’une reconnexion à la nature.
 - *ex : L’Hermitage, Le Nichoir Coworking, L’Ecloserie numérique...*

BENCHMARK

ENSEIGNEMENTS

Publics-cibles

Les espaces de coworking s'adressent à une **cible relativement large** constituée des :

- porteurs de projets, travailleurs indépendants, start-ups, télétravailleurs, freelances,
- TPE, PME, voire certains grands groupes qui ont des besoins ponctuels d'espaces de travail ou souhaitent travailler autrement.

Certains tiers-lieux qui se veulent encore plus englobants ajoutent à cela les **artistes, les étudiants, les scientifiques...** voire le **grand public** (sur certains espaces seulement), invité à participer aux espaces d'expositions, à profiter de l'offre culturelle ou de loisirs sur site.

D'autres tiers-lieux, notamment en milieu rural s'adressent à des cibles spécifiques : les agriculteurs, néo-paysans, les artisans d'art et professionnels de la création, les "makers" et bricoleurs en tous genre.

Espaces / Offres proposées

Les tiers-lieux proposent différents types d'espaces de travail, individuels ou collectifs :

- **Des bureaux "nomades" en open space** : espaces de travail prêts à l'emploi offrant le maximum de flexibilité, un accès aux espaces mutualisés et des formules au mois, à la journée, à la demi-journée, voire à l'heure. En moyenne, selon les lieux et les prestations proposées, il faut compter **15 à 20 € par jour, et 150 à 180 € HT par mois.**
- **Des bureaux "résidents" fermés soit individuels, soit partagés** (en général jusqu'à 4-5 personnes) : le coworker est assuré de retrouver le même poste de travail chaque jour et peut laisser ses affaires sur site plus facilement. Compter environ de **250 à 300 € HT** par mois par poste de travail (**200 € en pépinière**)
- Des **salles de réunion** : de 4 à 50 personnes ; ou Amphithéâtres / Auditoriums (jusqu'à 200 personnes pour les plus grandes)
- Des **espaces mutualisés** : cuisine, espace détente, terrasse...
- Des Fablabs ou ateliers de fabrication numérique : parc de machines (imprimantes 3D, découpes laser...), formation à la prise en main, prêt / location de machines à l'heure

Quelques offres intégrées de parcours résidentiels (coworking, pépinière, ateliers-relais et hôtel d'entreprise)

Certains espaces analysés, comme La Filature / Hub 4.0 à Louviers ou dans une moindre mesure Le Drakkar à St Romain de Colbosc proposent un **parcours résidentiel complet** pour les entreprises associant espaces de coworking à une offre d'immobilier préférentiel porté par l'intercommunalité : **incubateur, pépinière d'entreprises, ateliers-relais et hôtels d'entreprise.** Ces offres intégrées présentent l'avantage de poursuivre l'accompagnement de l'entreprise dans son développement tout en pérennisant son ancrage sur le territoire.

Les prix pratiqués en pépinière et hôtels d'entreprise sont inférieurs au prix du marché, avec une offre de services renforcée, proposée par la collectivité ou des acteurs comme les CCI ou boutiques de gestion.

Genèse des projets

Le panel des tiers-lieux étudiés dans le cadre de notre analyse comparative comprend à la fois des projets d'initiative privée (ex : Now Coworking Rouen, NES Proworking à Dieppe, La Villa des Conquérants à Bernay...) et publique (Le Drakkar, Les bains douches numériques à Flers, le WIP à Colombelle...).

Au-delà de cette distinction public-privé, on **peut schématiquement distinguer 2 cas de figure** :

1. les projets de tiers-lieux qui nécessitent d'importants travaux, dans le cadre de la réhabilitation de friches industrielles,
2. les projets qui n'impliquent pas de transformation lourde du bâti existant, mais plutôt un changement d'affectation.

Dans le scénario 1 au vu de la complexité des travaux à engager, ainsi que du coût et des délais de réalisation (souvent 5 à 6 ans minimum entre les premières études et l'inauguration du lieu), **l'initiative de création d'un tiers-lieu en lieu et place d'une friche industrielle est systématiquement impulsée par les collectivités locales.**

Dans le scénario 2, la collectivité peut parfois être à l'origine du projet - notamment lorsqu'il a clairement une vocation d'intérêt général, comme l'inclusion numérique, ou la diffusion de la culture du "faire" et le transfert de savoir-faire (fablab) - mais des entrepreneurs privés peuvent également en être à l'initiative, anticipant alors des perspectives de rentabilité financière (développement de centres d'affaires, hôtels d'entreprises, et coworking privé).

Le projet de requalification du site de la Moutardière à Yvetot appartient clairement à cette 1e catégorie sur laquelle nous nous concentrons dans l'analyse.

Redonner vie à des friches industrielles en les transformant en tiers-lieux

Ainsi, un grand nombre de tiers-lieux analysés sont nés d'un projet de reconversion de friche industrielle. A l'image du projet de reconversion du site de la Moutardière à Yvetot, il s'agit la plupart du temps de conserver l'enveloppe extérieure du bâtiment, témoin du passé industriel du site, et de rénover entièrement les espaces intérieurs pour accueillir des entrepreneurs, indépendants, étudiants... dans un cadre moderne et agréable.

C'est le cas par exemple :

- du Moho à Caen : reconversion d'une usine Renault (7500 m²) implantée à Caen depuis les années 1920
- du WIP : reconversion d'une friche (3600 m²) de la société métallurgique de Normandie fermée en 1993
- du site de Normandy Eco Space à Arques-la-Bataille (ancienne usine chimique Regma) : 1 400 m²
- de la friche CINRAM à Louviers (3 500 m²) devenue un espace de coworking et une pépinière d'entreprises

BENCHMARK

ENSEIGNEMENTS

Portage : une impulsion forte par les collectivités locales

Ces projets de reconversion de friches, coûteux et longs, sont impulsés initialement par les collectivités locales (communes et EPCI), qui lancent des premières études sur le devenir du site et nouent des partenariats avec des aménageurs et l'Établissement public foncier de Normandie pour coordonner le portage foncier, la réalisation des études, et la conduite des travaux de dépollution et de réhabilitation des bâtiments.

Les enveloppes travaux mobilisées par ces projets d'envergure sont conséquentes :

- 7 M€ au total pour la réhabilitation de l'ancienne cheminée de la friche SMN de Colombelle (devenue le WIP), dont 5,8M € sur la seule partie bâtementaire soit un ratio de 1 689 € / m², avec 6 ans de travaux des premières études (2013) à la livraison de l'opération (2019)
- 5,2 M€ engagés au total par la CCI (2,2M€) et l'agglomération de Dieppe (3M€) pour la reconversion de l'usine Regma d'Arques-la-Bataille, et sa transformation en pôle d'innovation (pépinière, fablab, coworking) inauguré en 2015
- ... et jusqu'à 23 M€ pour la reconversion de l'usine Renault de Caen en "MoHo"

Les constructions de bâtiments *greenfield* ou la reconversion de locaux tertiaires génèrent des frais sensiblement inférieurs (1,6 M€ pour la construction du Drakkar, pépinière d'entreprises de Saint-Romain-de-Colbosc, 400 000 € pour les Bains douches numériques de Flers...)

Financement des projets (immobilier) : la nécessaire mobilisation des partenaires publics

Pour la quasi-totalité des tiers-lieux analysés - et à plus forte raison si le coût en est élevé - les collectivités locales ont fait appel à des partenaires publics pour cofinancer à leur côté les travaux nécessaires à la création de tiers lieux.

Ces partenaires financiers sont : la **Région Normandie**, l'**Union européenne** à travers le FEDER, l'**Etat** à travers différents dispositifs et opérateurs, et notamment **l'ADEME** pour le volet "dépollution de friches", etc.

Parce qu'ils jouent un rôle clé en matière de redynamisation, d'attractivité des territoires, d'inclusion numérique, les projets de tiers-lieux sont également inscrits dans les cadres programmatiques et budgétaires que sont le CPER, les Contrats de ville, les programmes Action Cœur de ville ou Petites villes de demain.

Les capitaux privés sont plus difficiles à mobiliser pour les projets de requalification de friches, lorsque la perspective de mise sur le marché reste lointaine. A noter toutefois, certains projets de tiers-lieux ont pu bénéficier de fonds privés dans le contexte particulier des **conventions de revitalisation**. C'est le cas de la Filature et du Hub 4.0 à Louviers.



Divers modes de gestion

- Si le financement des travaux nécessaires à la création des tiers-lieux est souvent porté par la collectivité (et ce, d'autant plus que les investissements sont conséquents et la rentabilité incertaine) **la gestion de ces espaces est majoritairement confiée aux acteurs privés**. C'est particulièrement le cas pour les vastes espaces de **coworking** en cœur d'agglomération.
- Certains tiers-lieux qui fonctionnent sur une logique très "communautaire" (notamment dans l'ESS, l'art, la transition écologique, l'inclusion numérique) sont parfois gérés par des **structures associatives**, comme des coopératives (ex : le WIP ou l'Ecloserie numérique) soutenues par le public mais générant aussi ses propres recettes (via des interventions par exemple ou des services). Le fonctionnement de ces tiers-lieux impliquent souvent un investissement en nature, des contributions, de la part de ses membres.
- Les **fablabs**, les **pépinières** et **hôtels d'entreprises** sont souvent **gérés par les collectivités**, soit en direct, soit via l'intermédiaire d'un opérateur (ex : CCI).

Le difficile modèle économique des espaces de coworking en milieu rural

- En-dehors des coworkings "métropolitains" (qui pour simplifier, sont assimilables à des centres d'affaires pour start-ups) la location d'espaces et les services annexes proposés par les tiers lieux en milieu périurbain et rural permettent de diversifier les sources de financement pour les gestionnaires de ces lieux, mais restent insuffisants à eux seuls pour en assurer la **rentabilité financière**.
- Celle-ci ne peut être atteinte qu'en **ajoutant au coworking d'autres activités plus rentables, comme la location de salles de réunion ou la location de bureaux privatifs "premium"**. Par ailleurs, pour réduire les coûts de gestion, un accord peut être recherché avec l'un des occupants pour lui confier l'animation du lieu en contrepartie de la gratuité sur le loyer (c'est ce que fait NES à Arques par exemple).
- SI cette diversification des prestations n'est pas possible, alors au-delà de leur vocation économique, il faut considérer que les tiers-lieux remplissent une **fonction d'utilité sociale** et rendent des services d'intérêt général, justifiant la nécessité de subventions et aides publiques pour en assurer l'équilibre financier.
- Le cas échéant, des **mécènes privés** peuvent également apporter des contributions financières, généralement associées à des actions, formations, évènements organisés par le tiers-lieu, en lien avec la stratégie RSE de l'entreprise (ex : formation au numérique).



5.6 BENCHMARK

Dix recommandations issues du benchmark pour le projet de tiers-lieu porté par la CCYN pour le site de la Moutardière

1

Porter une ambition forte pour la reconversion du site

- Conserver le **caractère atypique** des lieux, facteur de différenciation, marqueur patrimonial fort
- Mobiliser les **co-financeurs publics** pour accompagner la CCYN dans l'investissement lié à la réhabilitation de la friche : Région Normandie, Etat (ADEME, Banque des territoires), Union européenne (FEDER)
- Rechercher l'**exemplarité environnementale** dans les travaux de requalification du bâtiment, au moins sur quelques dimensions (ex : utilisation de matériaux biosourcés pour l'isolation du bâtiment, installation de panneaux solaires en toiture, bornes de recharge électrique sur le parking, création d'un pôle "recyclerie" au sein du site afin de favoriser l'économie circulaire...)
- Faire travailler les **entreprises locales** sur le chantier de réhabilitation (spécificité artisanale du bassin d'Yvetot dans le BTP), à travers le levier de la commande publique

2

Insérer le tiers-lieu dans la ville / proposer des services et aménités urbaines sur site

- Connecter le tiers-lieu à la ville,
- Développer une offre de stationnement et une offre de transport multimodale (ex : reconfiguration des lignes de bus existantes, abris vélos, bornes de recharge électriques...)
- Proposer au sein de la Moutardière rénovée ou aux abords immédiats du site, une offre de commerces, restauration, services (ex : crèche) qui sera fortement appréciée des utilisateurs, coworkers, porteurs de projet...

Sans même évoquer les grands tiers-lieux situés en cœur d'agglomération / de métropoles régionales (Now Corworking à Rouen, le WIP ou Moho à Caen), on voit que même les tiers-lieux situés dans des villes plus modestes ex : Gisors (12 000 habitants), Lisieux (21 000 hab.), Vire (18 000 hab.), Flers (15 000 hab.) mettent en avant dans leur marketing la connexion au centre-ville, l'atout d'avoir toutes les commodités à portée de main, avec commerces, services, transports.

3

Répondre aux 3 facteurs-clés de succès dans l'émergence et la structuration d'un tiers-lieu

- **L'existence d'un lieu visible et attractif** (qui soit modulable, réversible, convivial, moderne). C'est très positif d'être sur un lieu « à réinventer », à se réapproprier par les acteurs → ne pas proposer un produit « fini ».



Dans le cadre du projet de tiers-lieu à Yvetot, le site de la Moutardière patrimoine de l'histoire industrielle du territoire et visible depuis la gare, apparaît tout à fait idéal.

- **La communauté des utilisateurs** : avant de se poser la question "des murs", il importe de bien identifier la base d'utilisateurs potentiels et repérer un ou plusieurs porteurs de projets particulièrement déterminés, qui ont exprimé des besoins précis.



Dans le cadre du projet d'Yvetot, plusieurs manifestations d'intérêt ont été exprimées par la CCI de Rouen Métropole, Normandy Ecospace, ou certaines entreprises. Ces premières intentions doivent encore être confirmées, mais peuvent constituer un point de départ pour identifier et mobiliser une communauté d'utilisateurs potentiels.

- **La fonction d'animation** : le rôle de l'animateur consiste à fédérer et faire vivre la communauté et plus globalement l'écosystème local, prendre en charge la communication, monter des dossiers de demandes de subventions, organiser des événements ou encore s'occuper de l'intendance et de la logistique du lieu

> Dans le cadre du projet d'Yvetot, cet animateur n'a pas encore été identifié. Il pourra l'être soit via la publication d'un AMI ou d'un marché par la collectivité pour assurer la publicité du projet et l'expression du besoin.

4 Définir un positionnement et une identité pour le tiers-lieu

A travers le benchmark, plusieurs types de tiers-lieu ont pu être analysés avec chacun une identité bien particulière :

- grands lieux dédiés à la Tech / aux start-ups / au numérique
- centres d'affaires business haut-de-gamme
- lieu d'innovation industrielle, fablab
- pépinière d'entreprises / maisons de l'entreprise / lieux dédiés à la création et l'entrepreneuriat
- lieu des transitions, orientés ESS, circuits courts...
- tiers-lieux de projets artistiques et culturels

- En cohérence avec le profil du tissu économique Yvetais, la dynamique entrepreneuriale locale,
- au regard de l'absence d'offre tertiaire, de coworking et de pépinière d'entreprise,
- et de la volonté politique de la CCYN de transformer le site de la Moutardière en pôle économique,

nous proposons le positionnement suivant:

"Une cité de l'entrepreneuriat et du numérique rassemblant en son sein :

- une pépinière d'entreprises et des services d'appui à la création (entreprises de moins de 3 ans)
- un espace de coworking pour accueillir les porteurs de projet, indépendants, freelance, TPE-PME
- une offre de bureaux privatifs pour les entreprises (de 2 à 5 postes de travail par bureau)
- un fablab et des équipements permettant le prototypage + un atelier menuiserie
- des salles de réunion

Au sein de cette Cité de l'entrepreneuriat et du numérique pourraient être localisées les activités de "guichet unique" + les cafés de la création trimestriels sur la Moutardière... mais aussi y ajouter d'autres activités pour créer de la vie : offre de restauration, salle de sport, lieu culturel dédié à des expositions / résidences d'artistes, boutique de produits locaux, recyclerie...

Les exemples issus du benchmark qui nous semblent les plus en adéquation avec le profil de la CCYN sont ceux de NES-Proworking (Arques-la-Bataille), Le Hub 4.0 / La Filature (Louviers), La Filature des possibles (Lisieux) et les Bains Douches numériques (Flers).

Ce lieu viserait à faciliter les rencontres, échanges et synergies entre les acteurs économiques du territoire.

5 Quatre publics-cibles spécifiques peuvent être envisagés pour le tiers-lieu

Porteurs de projet : stade "pré-crédation", objectif création d'entreprise à court terme / besoin de conseils et rseau

Indépendants, freelance

ex : photographe, développeur web, graphiste, consultant, créateur d'évènement...

Visiteurs de passage, coworkers occasionnels à qui il s'agira de proposer une offre "nomade" souple (tarification à l'heure, la ½ journée, la journée)

Entreprises, Associations, Collectivités...

recherchant un espace / une salle pour organiser un évènement, l'AG d'une asso, une réunion publique d'information, un atelier créatif, etc.

6 S'appuyer sur les acteurs économiques locaux pour construire l'offre de services du tiers-lieu

- On observe que généralement une période d'1 an est nécessaire pour préfigurer l'offre de services du tiers-lieu en associant les acteurs territoriaux (ateliers, brainstorming...) > ex : L'Hermitage (Autrêches), La Filature des possibles (Lisieux), le WIP (Colombelles).

7 Afin de gérer efficacement le tiers-lieu, une partie pourrait être confiée au privé (ex : coworking), mais la collectivité peut et doit rester impliquée dans la gouvernance et sur le volet "pépinière" s'agissant d'un outil clé de la stratégie de développement économique du territoire

- Il s'avérera nécessaire de trouver un porteur de projet qui va jouer le rôle de facilitateur et d'animateur de la dynamique collective, et se faire le relais de la collectivité, notamment pour la gestion du coworking. Quel profil rechercher ?
 - soit un profil d'entrepreneur du territoire, "serial entrepreneur" très bien intégré dans les réseaux économiques locaux (CCI, Medef, PQR, French Tech...) et capable de mobiliser rapidement et largement, sensible à la dimension "écosystème business, tech, innovation" :
 - ex : Basile Bohard à Bernay, Rodolphe Durand à Louviers, Gérald Bertin à Vire, Valéry Jimonet à Dieppe...
 - soit un collectif "citoyen", engagé sur la question des solidarités, de l'hybridation des espaces, de l'économie sociale et solidaire, des nouveaux modèles de développement (local, circulaire, durable) :
 - ex : WIP, l'Hermitage, Solilab, Les copeaux numériques
- Par ailleurs, afin de réduire les frais de gestion et de faire participer les entreprises à la dynamique il peut être opportun de **rechercher une dimension collaborative dans la gestion même du tiers-lieu et dans sa promotion** (ex : s'appuyer sur une agence web *in situ* pour réaliser le site internet du tiers-lieu, mobiliser un coach implanté dans la pépinière pour animer des sessions de formation, etc.)
- Dans plusieurs exemples de tiers-lieux étudiés, la collectivité reste fortement impliquée dans la gestion du tiers-lieu, sa communication, la sélection des entreprises résidentes, etc. C'est le cas notamment des Bains Douches numériques de Flers ou des pépinières d'entreprises le Drakkar et le Hub 4.0.

8 Choisir un positionnement prix “raisonnable”

- On a pu constater que l’offre de bureaux sur le territoire de la CCYN était quasi-inexistante et que les rares locaux proposés sont à des prix bien supérieurs au prix moyens du marché.
- Nous recommandons pour le tiers de la Moutardière de rester dans une fourchette de prix abordable, notamment au démarrage du tiers-lieu afin de lancer la dynamique de commercialisation des espaces.
- Le prix à cibler est de 15 à 20 € max la journée en espace coworking, de 150 à 170 € HT / m² / mois et en bureau fermé, un tarif proche de 250 € / mois par poste de travail (200 € dans un dispositif subventionné de type “pépinière”).

9 Proposer aux entreprises un parcours résidentiel complet sur le site, afin de consolider leur ancrage

- Dans plusieurs des cas étudiés, les pôles économiques proposent une continuité d’espaces correspondant aux différentes étapes de développement de l’entreprise. Cela permet de pérenniser l’implantation locale des entreprises et d’assurer un renouvellement du tissu économique. **Un continuum “Coworking > Pépinière d’entreprises > Atelier-relais > Hôtel d’entreprises > Zone d’Activités” pourrait ainsi être proposé à cet effet.**

10 L’obtention de labels est un plus

- Les tiers-lieux analysés dans le cadre du benchmark ont tous bénéficié de la labellisation “Tiers-lieux Normandie”. Ce label garantit une certaine visibilité aux tiers-lieu et facilite ainsi leur attractivité auprès de porteurs de projet ainsi que leur promotion par les acteurs institutionnels dont la région et agence de développement.
- En complément, un certain nombre de portails privés existent (ex : Neo-nomade) qui permettent d’assurer une promotion efficace de l’offre et de faciliter la commercialisation des espaces.



6

SYNTHESE AFOM

SYNTHÈSE ÉTUDE DE MARCHÉ

SYNTHÈSE AFOM

AFOM

Analyse AFOM du territoire de la CCYN sur le volet économique (non hiérarchisé)

ATOUPS

- Très bonne accessibilité autoroutière et ferroviaire / et localisation stratégique avec les métropoles de Rouen et du Havre
- Croissance démographique et des indicateurs économiques favorables
- Une ville-centre, Yvetot, qui assure des fonctions de centralité, commerce, équipements, offre de santé et de culture...
- Dynamique immobilière économique, demande soutenue, notamment de la part d'artisans et PME
- Offre de formation assez complète : depuis la maternelle jusqu'à Bac +2

OPPORTUNITES

- Projet de Ligne nouvelle Paris-Normandie (LGV) à Yvetot
- Tendances post-covid (développement du télétravail) : arrivée de nouveaux habitants et de chefs d'entreprises à la recherche d'un cadre de vie de qualité, d'une proximité avec les métropoles et d'une bonne connexion internet
- Développement de l'économie présentielle
- Friches à requalifier, notamment le site de la Moutardière
- Dispositifs de financement à mobiliser dans le cadre des projets du territoire (CRTE, PVD...)

FAIBLESSES

- Population vieillissante
- Presqu'aucune offre disponible en foncier et immobilier d'entreprise > demandes non pourvues (et sous-locations sur Yvetot...)
- Absence de locomotive / donneur d'ordre structurant
- Déficit d'image économique et forte dépendance de l'économie locale à l'emploi public
- Peu d'offre immobilière résidentielle
- Offre hôtelière et notamment d'affaires faible
- Absence de dynamique collective entre les entreprises

MENACES

- Risque de se transformer en banlieue dortoir de Rouen, ville de séniors
- Disparition progressive de la base productive, conséquences fiscales et en termes d'emploi
- ZAN / Contraintes pour poursuivre le développement économique du territoire
- Développement effréné du commerce en périphérie d'Yvetot / risque d'appauvrissement du CV

SYNTHÈSE ÉTUDE DE MARCHÉ

SYNTHÈSE AFOM

AFOM

Analyse AFOM du site de la Moutardière (non hiérarchisé)

ATOUS

- Proximité immédiate de la gare,
- Un potentiel bâti important, 20 000 m² utiles
- Patrimoine architectural, identité industrielle forte ("Moutardière"), bénéficiant d'une forte visibilité depuis les voies
- Bâtiment avec de beaux volumes et atypiques

OPPORTUNITES

- Existence d'une demande potentielle importante (PME, artisanat) pour laquelle l'offre d'accueil est aujourd'hui insuffisante
- Premiers porteurs de projet ayant déjà manifesté un intérêt : projet de la société Holson (gestion de flotte auto), projet de M. Gueudry (BTP) en cours de réflexion
- Partenaires institutionnels (CMA, CCI...) qui cherchent à proposer leurs formations au plus près des territoires > intérêt exprimé pour accueillir à la Moutardière un volet formation / permanences
- Souhait des entreprises interrogées de disposer d'un lieu de rencontres, d'échanges, outil qui n'existe pas à ce jour
- Projet 1001 Gare porté par la SNCF qui proposera des locaux pour une surface totale de 128 m²

FAIBLESSES

- Site isolé, coupé par la nationale et le faisceau ferroviaire
- Mauvaise desserte du site de la Moutardière en TC
- Peu de services à proximité / forte concurrence du centre-ville
- Site actuellement occupé principalement par plusieurs activités peu qualitatives (centre de tir, stockage...) et qui influe aujourd'hui sur l'image du site
- Bruit, isolation > travaux importants à prévoir

MENACES

- Coût d'aménagement important à prévoir
- Plusieurs projets similaires dans l'environnement concurrentiel
- Devenir des locataires actuels installés au sein du site → nécessité pour la collectivité de trouver des solutions d'accueil
- Modèle économique des espaces de coworking pas toujours facile à trouver



7

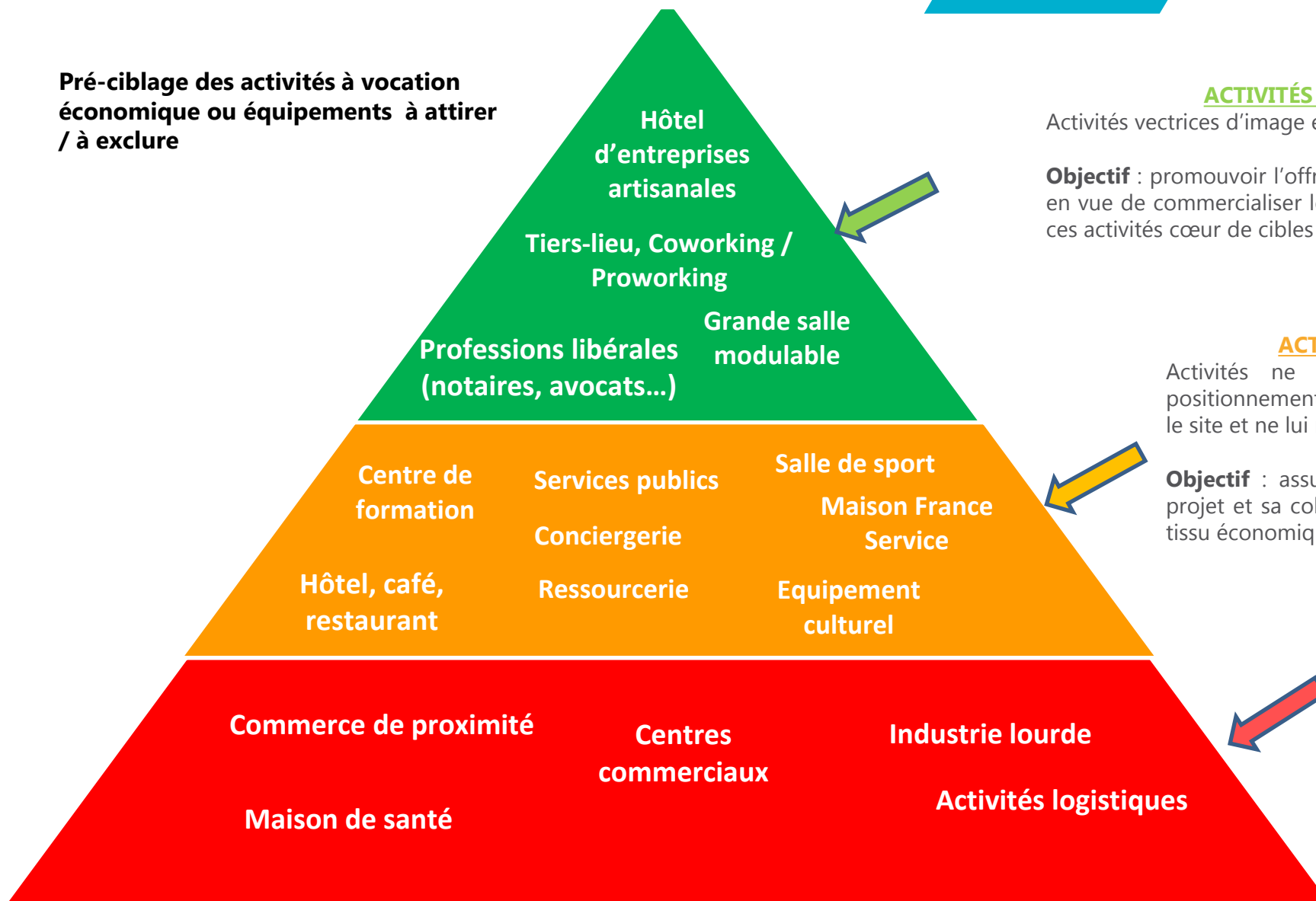
PREMIERES PISTES DE POSITIONNEMENT

SYNTHÈSE ÉTUDE DE MARCHÉ

POSITIONNEMENT

POSITIONNEMENT

Pré-ciblage des activités à vocation économique ou équipements à attirer / à exclure



ACTIVITÉS CŒUR DE CIBLE :

Activités vectrices d'image et de différenciation pour le site

Objectif : promouvoir l'offre territoriale auprès de ces cibles, en vue de commercialiser le maximum de surfaces dédiées à ces activités cœur de cibles

ACTIVITÉS ACCEPTABLES :

Activités ne correspondant qu'en partie au positionnement choisi mais pouvant s'intégrer sur le site et ne lui nuisant pas

Objectif : assurer l'équilibre financier global du projet et sa cohérence avec l'environnement et le tissu économique local

ACTIVITÉS A EXCLURE :

Activités pouvant faire fuir les activités cœur de cible et pouvant nuire à l'image que la collectivité souhaite donner au site de la Moutardière

Profils d'acteurs susceptibles d'être intéressés par la pépinière d'entreprises et le tiers lieux (coworking / proworking)

Coworkers	<ul style="list-style-type: none">● Des salariés (services aux entreprises, comptables, consultants, commerciaux...) bénéficiant de la possibilité de faire du télétravail et recherchant un environnement de travail convivial et calme.● Voyageurs en transit● Besoins ponctuels ou quelques jours par semaine
Entrepreneurs indépendants / créateurs d'entreprises	<ul style="list-style-type: none">● les créateurs d'entreprises / indépendants "endogènes"● les créateurs d'entreprises / indépendants "exogènes" : résidant en région Ile-de-France et dans les métropoles de Rouen et du Havre souhaitant "revenir au Pays" sous l'effet du Covid-19 à la recherche et /ou à la recherche d'un nouveau cadre de vie <p>→ Recherchent un lieu favorisant la dynamique réseau et les échanges avec leurs pairs</p>
Entreprises endogènes	<ul style="list-style-type: none">● Jeunes entreprises du territoire à forte croissance et cherchant une solution souple d'installation soit pour se réunir quelques jours par semaine, soit dans l'attente de développements ultérieurs qui la contraindra à trouver un site pérenne
Entreprises exogènes	<ul style="list-style-type: none">● Entreprises décidées à s'implanter à Yvetot Normandie et qui ont besoin d'une solution temporaire d'hébergement pour mener sereinement leurs recherches immobilières / foncières● Acteurs de l'emploi (agences d'interim, cabinets RH...) à la recherche d'un lieu bien desservi pour accueillir des sessions de recrutements● Entreprises à la recherche d'un lieu de travail entre Le Havre et Paris pour réunir leurs équipes (privilégiant le télétravail)
Formateurs / Acteurs de l'accompagnement	<ul style="list-style-type: none">● Acteurs publics ou privés cherchant des espaces pour organiser des sessions collectives de formation ou sensibilisation, à l'image du CMA ou de l'entreprise CBI Solutions Alternatives

SYNTHÈSE ÉTUDE DE MARCHÉ

POSITIONNEMENT - PROGRAMMATION

POSITIONNEMENT

Cœur de cibles	Besoins exprimés	Offre concurrente	Offre à développer et dimensionnement	Porteurs de projet potentiels
Tiers-lieux : espace de Coworking / Proworking	<ul style="list-style-type: none"> ● Déficit d'offre au niveau local pour proposer des solutions flexibles aux porteurs de projets, créateurs d'entreprises, indépendants, entreprises ● Conclusion de l'étude de Seine-Maritime Attractivité (2016) qui identifie le site de la Moutardière comme le plus adéquat du Plateau de Caux maritime pour accueillir un tiers-lieu ● Flux de la gare important à capter (3e du département) > potentiel pour attirer des voyageurs en transit (indépendants, créateurs d'entreprises, salariés...) 	<p>Une offre existante et en cours importante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nombreux tiers-lieu sur la métropole de Rouen (et dans une moindre mesure au Havre), Silicon Valasse, Normandy Eco Space à Dieppe... ● Projet d'espace de coworking réseau Talentis à Pavilly dont la construction démarre en septembre 2022 	<ul style="list-style-type: none"> ● Bureaux fermés : 5 à 6 bureaux ● Postes de travail ouverts / flexibles : 5 postes de travail ● Espaces mutualisés : <ul style="list-style-type: none"> - accueil / secrétariat, - reprographie, imprimante, équipements high-tech (ex : imprimante 3D) - cuisine partagée / restauration, sanitaires 	<ul style="list-style-type: none"> ● CCYN ? ● Porteur privé : NES ? Now Coworking... ● CCI Rouen Métropole
Centre de formation / Petit évènementiel	<ul style="list-style-type: none"> ● Déficit d'espaces sur le territoire d'Yvetot pour organiser des réunions professionnelles (15-20 personnes) > formations, réunions de sensibilisation, petit évènementiel, séminaire... 	<ul style="list-style-type: none"> ● Silicon Valasse (plusieurs espaces de prestige proposés à la location, au sein de l'Abbaye) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Salles de réunion modulables et fermées au sein du site de la Moutardière, proposé à la location 	<ul style="list-style-type: none"> ● Offre à concevoir en lien avec le tiers-lieu

SYNTHÈSE ÉTUDE DE MARCHÉ

POSITIONNEMENT - PROGRAMMATION

POSITIONNEMENT

Cœur de cibles	Demande exprimée	Offre existante	Offre à développer	Dimensionnement
Hôtel d'entreprises artisanales	<ul style="list-style-type: none"> réponse aux besoins des artisans locaux solution d'accueil pour les entreprises exogènes à la recherche d'un site à proximité de la gare 	<ul style="list-style-type: none"> Hôtel d'entreprise à Saint-Martin de l'If (5 cellules) mais complet > absence d'offre disponible 	<ul style="list-style-type: none"> Locaux d'activité (ateliers) à destination des entreprises artisanales, pouvant intégrer un bureau, des équipements (machines) et un espace de stockage Accès quai, aménagement en rdc Loyers attractifs Services mutualisés 	<p>Surfaces à envisager : cellules de 50 à 200 m2</p> <p>NB : les espaces type "salle de réunion, restauration, accueil, secrétariat (env. 150 m2) peuvent être mutualisés avec le tiers-lieu</p>
Pépinière d'entreprises	Manque de solutions d'accueil pour les jeunes entreprises en création	Commentaire : la mise en place d'un parcours résidentiel complet sur le site de la Moutardière peut être intéressant, mais sera conditionné à la volonté d'un partenaire institutionnel de porter l'offre d'accompagnement à destination des créateurs d'entreprises (CCI, Boutique de gestion, CMA, acteurs privés...)		

SYNTHÈSE ÉTUDE DE MARCHÉ

POSITIONNEMENT - PROGRAMMATION

POSITIONNEMENT

Activités secondaires	Demande exprimée	Offre existante	Dimensionnement	Commentaire CEIS
Salle de sport	<ul style="list-style-type: none"> Des porteurs de projet seraient à la recherche de sites pour développer ce type d'offre (source : CBRE) Il y a 10 ans, volonté des acquéreurs du site de la Moutardière de développer une salle de sport Intérêt : développe l'offre de service du quartier d'affaires, attire des flux complémentaires, crée de la vie 	<ul style="list-style-type: none"> L'Orange bleue (12 avenue Michel Ostermeyer, Yvetot) La Salle de sport (Centre commercial Hypermarché de Sainte-Marie des Champs) 	A définir	Activités intéressantes, mais plutôt à rechercher dans un second temps (une fois que les occupants seront déjà présents sur site)
Services publics	<ul style="list-style-type: none"> Activités visées : services de la CCYN, maison France Service (formalités administratives), guichet unique de l'habitat (synergies potentielles avec l'hôtel d'entreprises artisanales), service de mobilité (en lien avec le pôle gare)... <p>Intérêt :</p> <ul style="list-style-type: none"> Apporte un complément aux activités purement privées et draine du flux sur le site Permet d'amorcer la dynamique de remise sur le marché du site de la Moutardière et son changement d'image 	<ul style="list-style-type: none"> Bon maillage de services publics sur le territoire d'Yvetot (siège CCYN, CCAS...), mais peu de services à proximité du pôle gare. 	A définir	Créer une dynamique de requalification du site à travers l'installation de services publics

SYNTHÈSE ÉTUDE DE MARCHÉ

POSITIONNEMENT - PROGRAMMATION

POSITIONNEMENT

Activités secondaires	Demande exprimée	Offre existante	Dimensionnement	Commentaire CEIS
Hôtellerie	<ul style="list-style-type: none"> Raréfaction de l'offre hôtelière classique Demande en matière de tourisme d'affaires 	<ul style="list-style-type: none"> Développement d'une offre de gîtes / Airbnb Offre hôtelière : BnB à Sainte-Marie des Champs 	(devrait faire l'objet d'une étude spécifique) - la 1e étude chiffrait à 40-50 chambres	Porteur potentiel intéressé pour un hôtel de 60 clés.
Café, bar, restauration	<ul style="list-style-type: none"> Il manque un lieu de convivialité à proximité immédiate de la gare d'Yvetot Equipement nécessaire pour insuffler de la vie au site de la Moutardière et à l'aménagement du quartier de la gare de façon globale. 	<ul style="list-style-type: none"> Peu d'offres à proximité 	En lien avec le tiers-lieu	Besoin qui peut être couvert par la grande salle polyvalente (100 à 150 m ²) que nous proposons au sein de l'espace Tiers
Lieu de culture	<ul style="list-style-type: none"> Composante souvent citée spontanément par les personnes interviewées. Contribue à l'animation du lieu et son ouverture sur d'autres publics (jeunes, familles...) Salle de cinéma ? espace d'exposition ? Lieu d'accueil d'évènements 	<ul style="list-style-type: none"> il existe déjà une MJC à Yvetot 	Selon arbitrage CCYN	A voir selon le modèle économique de l'opération d'aménagement (sachant que ces activités ne présenteront pas une rentabilité financière)



8

SYNTHESE

Dimensionnement des différents programmes

SYNTHÈSE

DIMENSIONNEMENT

La création d'un Tiers-lieu de taille moyenne couvrant les besoins des entrepreneurs et travailleurs indépendants locaux ainsi que les besoins en salles de réunion / formation.

Espace de coworking	Bureaux individualisés	Fablab	Espaces mutualisés	Salles de réunion	Halle / espace d'expositions	Total
Espace coworking, convivial, en open space 10 à 15 postes + casiers rangements (10 m ²)	6 bureaux individuels d'environ 15 m ²	Ordinateur CAO Imprimante 3D Découpe laser Découpe vinyle ...	Cuisine partagée / restauration, sanitaires Espace détente Accueil / secrétariat Reprographie, imprimante scanner	Salles de réunion / formation >> 1 de 25 m ² , 1 de 30 m ² , 1 de 35 m ²	Grand hall modulable au sein du site de la Moutardière, proposé à la location	
90 m² à 105 m²	90 m²	30 m²	80 m²	90 m²	150 m²	500 m² 550 m²

TOTAL TIERS-LIEU >> entre 500 et 550 m²

Adosser l'offre de Tiers-Lieu à un équipement public dédié au parcours résidentiel des entreprises de type pépinière-hôtel d'entreprises

Pépinières et Hôtel d'entreprises	Demande exprimée	Offre existante	Offre à développer	Dimensionnement
<p><i>Ex. Reconversion CINRAM – Hub 4.0+ Filature Pépinière et coworking Outremer à Vendôme,</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Réponse aux besoins des jeunes entreprises en développement, ● Réponse aux indépendants ayant des besoins spécifiques nécessitant des petits locaux artisanaux ● Solution d'accueil pour les entreprises exogènes à la recherche d'un site à proximité de la gare ● Manque de solutions d'accueil pour les jeunes entreprises en création ● Une alternative aux offres privées avec des prix en dessous des prix de marché 	<ul style="list-style-type: none"> ● Absence d'offre existante ● Hôtel d'entreprise à Saint-Martin de l'If (5 cellules) mais complet > absence d'offre disponible 	<ul style="list-style-type: none"> ● Offre de bureaux individuels de 12 à 30 m² ● 10 à 20 bureaux max. ● Locaux d'activité (ateliers) à destination des entreprises artisanales, pouvant intégrer un bureau, des équipements (machines) et un espace de stockage ● Atelier sécable de 30 à 200m² présentant une forte modularité ● Loyers attractifs ● Services mutualisés 	<p>Bureaux : 150 à 600 m² maximum</p> <p>Ateliers : Surfaces à envisager : 6 cellules de 50 à 200 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 3 x 50 m² = 150 m² ● 2 x 100 m² = 200 m² ● 1 x 200 m² = 200m² <p>→ Environ 550 m²</p> <p>NB : les espaces type "salle de réunion, restauration, accueil, secrétariat (env. 150 m²) peuvent être mutualisés avec le tiers-lieu</p>
		<p>Commentaire : La mise en place d'un parcours résidentiel complet sur le site de la Moutardière peut être intéressant, mais sera conditionné à la volonté d'un partenaire institutionnel de porter l'offre d'accompagnement à destination des créateurs d'entreprises (CCI, Boutique de gestion, CMA, acteurs privés...)</p>		

Arbitrage sur réhabilitation ou création d'un bâtiment neuf.

TOTAL PEPINIERE / HE >> entre 700 et 1 200 m²

Des programmes connexes disposant de potentialités d'implantation

Programmes connexes	Demande exprimée	Offre existante	Dimensionnement	Commentaire
Services publics	Activités visées : services de la CCYN, maison France Service (formalités administratives), guichet unique de l'habitat (synergies potentielles avec l'hôtel d'entreprises artisanales), service de mobilité (en lien avec le pôle gare)...	<ul style="list-style-type: none"> Bon maillage de services publics sur le territoire d'Yvetot (siège CCYN,; CCAS...), mais peu de services à proximité du pôle gare. 	Selon nature des services publics développés ➤ De 100 à 500 m ²	Créer une dynamique de requalification du site à travers l'installation de services publics <i>Ex. Mission Locale à Lisieux / CCI et Pôle Emploi aux Aubrais</i>
Café, bar, restauration	<ul style="list-style-type: none"> Il manque un lieu de convivialité à proximité immédiate de la gare d'Yvetot Équipement nécessaire pour insuffler de la vie au site de la Moutardière et à l'aménagement du quartier de la gare de façon globale. 	<ul style="list-style-type: none"> Peu d'offres à proximité 	50 m ² à 300 m ²	A mutualiser avec l'espace coworking <i>Ex. offre développée sur le pôle gare de Saint-Brieuc</i>
Lieu culturel / sportif	<ul style="list-style-type: none"> Composante souvent citée spontanément par les personnes interviewées. Contribue à l'animation du lieu et son ouverture sur d'autres publics (jeunes, familles...) Salle de cinéma ? espace d'exposition ? Lieu d'accueil d'évènements Ouverture à des publics plus large 	<ul style="list-style-type: none"> il existe déjà une MJC à Yvetot 	200 m ² à 400 m ² environ	A voir selon le modèle économique de l'opération d'aménagement (sachant que ces activités ne présenteront pas une rentabilité financière) Ex. Evreux – développement salle d'escalade, offre à destination des jeunes publics.

Un arbitrage est nécessaire sur les différents programmes connexes à développer et notamment sur la pertinence du développement d'une offre culturelle et/ou sportive. La venue de services publics est également à cadrer selon les conditions d'implantations actuelles des différents services.

TOTAL programmes connexes >> entre 350 et 1 200 m²

SYNTHÈSE

DIMENSIONNEMENT

Un questionnement par rapport à des programmes complémentaires hors réhabilitation du bâtiment principal existant

Autres programmes HORS REHABILITATION	Demande exprimée	Offre existante	Dimensionnement	Commentaire
Hôtellerie	<ul style="list-style-type: none"> ● Raréfaction de l'offre hôtelière classique ● Demande en matière de tourisme d'affaires 	<ul style="list-style-type: none"> ● Développement d'une offre de gîtes / Airbnb ● Offre hôtelière : BnB à Sainte-Marie des Champs 	(devrait faire l'objet d'une étude spécifique) - la 1e étude chiffrait à 40-50 chambres Dimensionnement : environ 2 000 m ²	Porteur potentiel intéressé pour un hôtel de 60 clés.
Logements	<ul style="list-style-type: none"> ● Pas de demande clairement exprimée ● Marché résidentiel très dynamique portant principalement sur des maisons individuelles 	<ul style="list-style-type: none"> ● Marché de logements dynamiques ● Secteurs en développement ● Offre suffisante ? 	Selon les capacités du site et les enjeux d'équilibre global d'opération.	Pas de développement de logement systématique dans la cadre de projet de qualification de pôle gare ou de réalisation de Tiers-Lieux.

SYNTHÈSE

DIMENSIONNEMENT

Synthèse programmation



Éléments de programme envisagés :

- Développement Tiers-Lieu avec espace coworking
- Pépinière / Hôtel d'entreprises avec cellules artisanales
- Programmes connexes : bureau pour services publics, café/restauration, espaces culturels/loisirs,
- Hôtellerie - 2 000 m²
- Logements – A définir – potentiel foncier - 4 800 m²
- Développement foncier économique pour répondre aux besoins des entreprises endogènes
Potentiel foncier : 6 700 m²

Pistes pour la réhabilitation bâtiment :

- Impulser la réhabilitation du site par le développement d'un tiers-lieux
Développement d'un cœur programmatique :
➤ 500 à 550 m²
- Compléter le parcours résidentiel des entreprises
Pépinières / Hôtel d'entreprises avec vocation artisanale
➤ 700 à 1 200 m²
- Définir les programmes connexes à intégrer à la réhabilitation du bâtiment principal :
➤ Restauration / brasserie – 50 à 300 m²
➤ Services publics – 100 à 500 m²
➤ Espaces culturels / loisirs – 200 à 400 m²

TOTAL : 1 550 à 2 950 m² max.

Pistes pour aménagement du reste du site :

- ➤ Hôtellerie – hôtel 50 chambres – 2 000 m²
- ➤ Locaux d'activités – foncier : 6 700 m² (2500 à 3000 m² SPD)
- ➤ Logement / locaux d'activités à arbitrer – foncier 4 800 m²
Environ 50 à 65 logements ou 1 600 à 2 000 m² SDP de locaux d'activités





LUC LEMARCHAND

43, RUE BOBILLOT - 75013 PARIS
TEL. 01 45 89 05 50
06 10 15 26 66
MAIL :llemarchand@groupe-eai.com