



## MESURE 8, ACTION 8C : Développer les centres de télétravail

Compte-rendu de réunion du mercredi 13 septembre 2017

**Sont présents :** Stéphane Ruellan *un bureau en plus*, Dominique Bonini *CAUE 77*, Julie Girard *CD77*, Guillaume Labbe *PNRGF*, Guy Langevin *élu à Chevannes*, Jacques Joffroy *Maire de Chevannes*, Alain Renault *PNRGF*, Joël Dumonceaux *élu à Burcy*, Gérard Morin *Fondation du Patrimoine*, Romain Novello *CCI91*, Jean-Paul Robin *CD91*, Blandine Cain *le 50 Coworking*, Dominique Ingold *CPO les m<sup>2</sup> heureux*, Vu Tung *CPO les m<sup>2</sup> heureux*, Philippe Berthon *Maire de Soisy-sur-Ecole*, Emmanuelle Guilmaut *PNRGF*, Jean-Jacques Boussaingault *Président PNRGF*, Sylvie Chappot *élue à Soisy-sur-Ecole*, Caroline Noël *CAESE*, Guy Cappe *SPL SIGAL*, Ann Carer *PNRGF*, Claire Rothfuss *CC2V*, Mathieu Deperrois *PNRGF*, Anne Sophie Calais *Seine-et-Marne Développement*.

**Sont excusés :** Mme Caroline Parâtre, M Denis Celadon, M Pascal Gouhoury, Mme Catherine Joanny, Mme Elisa Pages, Mme Isabelle Richard, Mme Madeleine Noeuveglise, Mme Martine Sondervorst

Le Parc naturel régional du Gâtinais français lance une étude de programmation afin de développer un tiers-lieu sur le site de la Maison du Parc à Milly-la-Forêt. Le bureau de conseils en programmation et organisation architecturale et urbaine CP&O et le 50 *Coworking* accompagne l'équipe du Parc.

L'étude se déroule en trois étapes :

Première étape : Analyser les besoins avec le Parc naturel régional du Gâtinais français et des partenaires publics et économiques, analyser le site et le bâti, définir les objectifs du sondage aux futurs usagers et construire une stratégie de communication, diffuser le sondage afin de définir une communauté d'usagers participant au projet.

Deuxième étape : définir les objectifs du projet et le profil d'équipement, évaluer l'opportunité du projet, étudier sa faisabilité (modalités de fonctionnement et proposition de 3 scénarios de fonctionnement), estimer le coût d'investissement.

Troisième étape (optionnelle) : élaborer le programme technique détaillé intégrant un volet développement durable et qualité environnementale. Estimer le programme et réaliser le planning prévisionnel.

Préalablement à la réunion de lancement, le Parc naturel régional du Gâtinais français a rencontré la Commune de Milly-la-Forêt, la Communauté de Communes des Deux Vallées, les Départements de Seine-et-Marne, de l'Essonne et la Région Ile de France.

#### Présentation de la démarche du Parc naturel régional du Gâtinais français :

Dans le cadre de sa Charte, le Parc souhaite, avec ses partenaires favoriser le télétravail. La grange située sur le site de la Maison du Parc présente une opportunité foncière déjà étudié en 2012 dans le cadre de l'étude sur le devenir de la ferme de la rue Langlois qui jouxte le site de la Maison du Parc.

Un sondage est en ligne jusqu'au 14 octobre, accessible à tous et dont les résultats seront partagés.

Il est demandé à l'ensemble des partenaires de relayer l'information.

<http://www.parc-gatinais-francais.fr/concevez-espace-de-travail-partage-a-milly/>

Ce sondage a pour objectif de :

- savoir si des usagers potentiels de tiers lieu sont sur le territoire
- faire participer les futurs usagers potentiels à la définition du programme architectural.

Le Parc invite les partenaires institutionnels à réfléchir en termes de réseau et de mutualisation. En effet un point de vigilance est à porter concernant l'équilibre financier de ce type de programme. Il faut raisonner en partenariat avec les différents projets existants ou en cours de réflexion.

#### Un tiers lieu qu'est-ce que c'est?

(Support de présentation joint en annexe)

La projection invite l'ensemble des participants à interroger la définition de tiers lieu dans un contexte en perpétuelle évolution (frontière poreuse entre le domicile et le travail, une organisation de plus en plus dématérialisée, le besoin de locaux flexibles à l'image des entreprises qu'ils hébergent, la recherche d'un lieu de partage et de sociabilité, la recherche de compétences autres, etc.).

Une étude de marché présentant des exemples contrastés permet d'animer les échanges entre les participants.

#### Un exemple en Essonne *Un bureau et plus 185m<sup>2</sup>*, (initiative privée) :

(Support de présentation joint en annexe)

Stéphane Ruellan, gestionnaire et porteur du projet *Un bureau et plus* à Juvisy-sur-Orge nous présente son espace de coworking, ouvert depuis un an.

Un lieu qui permet de relocaliser l'emploi et de faire vivre les commerces locaux.

Des animations pour faire vivre le lieu et fédérer la communauté d'usagers.

La communication : « *En place depuis un an, je communique en permanence sur mon projet (vidéos, images, flyer) et ce qu'il offre à ses usagers. C'est un volet à ne pas négliger, il faut beaucoup, beaucoup communiquer.* »

Les partenaires et les prescripteurs du lieu sont fondamentaux (ici Grand-Orly Seine Bièvres, ville de Juvisy, initiative Essonne, etc).

Un exemple dans les Yvelines, le 50 coworking 230 m<sup>2</sup>( initiative privée):

Le 50 coworking à Méré dans les Yvelines propose un espace de télétravail « *Comme à la maison* » avec son potager partagé, sa grande table, le coin café... Il accueille plusieurs profils de télétravailleurs :

- Les nomades en mode ruche
- les résidents qui ont besoin de plus de calme

L'agencement du lieu permet de faire en sorte qu'ils se croisent tous dans la journée.

Le 50 est un projet écoresponsable, c'est une dimension importante pour les usagers qui ont la volonté de limiter leur impact carbone.

La gare est à 12 minutes à pied. L'accès à l'espace de télétravail se fait via un système de badges. Le bâtiment est sous alarme. Les résidents ont une plage horaire d'accès plus large que les nomades. Les coworkers indépendants ruraux viennent en voiture. Il y a un train par heure. On ne peut pas parler de facilité d'accès en transport en commun.

Les questions soulevées et leurs pistes de réponses:

Quel modèle économique pour un tiers lieu en milieu rural ?

Réponse de Blandine Cain : « *Les usagers ont peu de moyen, ils n'ont pas accès à l'immobilier d'entreprise classique. La rentabilité est minime et on n'envisage pas un temps plein ; un mi-temps est bien pour un référent qui incarne le lieu. C'est ce qui permet de trouver un équilibre. La multi activité pour un animateur est réelle. Il faut bien calibrer la surface et mettre en place un modèle sobre en masse salariale.*»

Intervention de Monsieur Berthon : « *Quels sont les portages possibles : privé/ privé-public/ public ? Quel est l'impact de ces portages sur l'équilibre financier de la structure ?* »

### Les points à retenir :

- Le tiers lieu est un lieu animé et incarné par son animateur.
- La recherche d'une identité forte, d'une singularité, d'un lieu à l'image de ses usagers et des usagers à l'image du lieu.
- Le télétravailleur n'est pas la cible d'aujourd'hui mais celle de demain. Il faut se tenir prêt à offrir des postes de travail aux entreprises du territoire qui favoriseront le télétravail.
- Le coworking est l'un des aspects du tiers lieu. C'est un angle d'approche pour former une communauté et développer la singularité d'un espace.
- Le site de la Maison du Parc a sa propre singularité. Ses usagers sont écoresponsables et peuvent proposer un plus aux futurs usagers du tiers lieu.
- Attention à l'engouement politique sur le sujet des tiers lieux. Les projets qui sortent doivent être solides et pérennes.
- Chaque tiers lieu doit fonctionner en réseau avec ses voisins et en aucun cas rester isolé.
- Le modèle économique d'un tiers lieu en zone rural est compliqué à mettre en place. Il faut être vigilant afin que les projets qui sortent soient une réussite.

Intervention de Jean-Paul Robin : « *Les intercommunalités doivent être associées et travailler ensemble* ».

Intervention d'Anne-Sophie Calais : « *Notre expérience sur plus de 13 projets en Seine-et-Marne nous montre que les projets en milieu rural peuvent être vulnérables sur le plan de l'équilibre financier. A Trilport le télécentre n'a pas fonctionné. Les usagers ont de grands logements et sont intéressés par le tiers lieu pour ce qu'il offre d'animation et de réseau mais peu par les postes de travail. A l'inverse, à Paris, les logements trop petits poussent les entrepreneurs à venir dans les tiers- lieux. Il faut adapter l'offre à la demande. Par ailleurs, la réserve de biosphère à Franchard en forêt de Fontainebleau, proche de la Maison du Parc, s'interroge sur l'utilisation de ses locaux et souhaite l'ouvrir à un tiers lieu dont le profil reste à définir*».

### Les prochaines dates de réunion :

**Comité technique le mardi 7 novembre de 14h30 à 16h30 à la Maison du Parc**

**20 bd du Maréchal Lyautey 91 490 Milly-la-Forêt**