

# Notre accompagnement sur les lieux à impact

---

Octobre 2023

## Tiers-lieux et lieux à impact : de quoi parle-t-on ?

Les tiers lieux sont « des lieux où **les personnes se plaisent à sortir et se regrouper de manière informelle**, situés hors du domicile (first-place) et de l'entreprise (second-place). » (Ray Oldenburg ; fin des années 1980). Ils ont pour point commun de mutualiser des espaces et des compétences, hybrider des activités et réunir un collectif citoyen engagé, favorisant la coopération pour répondre aux enjeux de leur territoire.



**3500**

tiers-lieux en 2022

Les **5 éléments** qui font tiers-lieux :

- 1 L'entrepreneuriat ancré dans le territoire
- 2 L'expérimentation et la création
- 3 Hybridation d'activités et de revenus
- 4 Vie, convivialité et mixité
- 5 La libre contribution et l'évolutivité



Au cours des dernières années, on observe une **augmentation du nombre de tiers-lieux (+94% depuis 2018)**, notamment dans les espaces urbains en « cœur de ville ».



Les tiers-lieux sont **des pôles ressources, vecteurs d'un nouveau dynamisme dans les territoires** et véritables **catalyseurs d'innovation**. Bien que le coworking reste l'activité la plus répandue - dans 75% des tiers-lieux - chaque tiers-lieu est différent et compose sa singularité en fonction de la réalité territoriale, autour d'une diversité d'activités et de services.

Le GROUPE SOS, un acteur de référence dans la gestion, l'exploitation et l'accompagnement de lieux à impact social, culturel et écologique positif à l'échelle des territoires

## 1 En tant qu'investisseur et gestionnaire immobilier

Le GROUPE SOS détient et gère, à travers sa société coopérative **ALTERNA** un parc immobilier très diversifié, composé de logements familiaux, de bureaux et autres locaux d'activité ainsi que de nombreux établissements sociaux et médico-sociaux.

**700 millions d'euros**

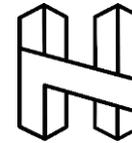
De patrimoine immobilier

## 2 En tant qu'exploitant et/ou opérateur de lieux à impact

**COMMUNE IMAGE**  
Fabrique de Cinéma  
| GROUPE SOS |

**le comptoir**  
incubateur  
| GROUPE SOS |

**1000 Cafés**  
| GROUPE SOS |



**L'USINE**  
LOFT ÉVÉNEMENTIEL

## 3 En tant qu'accompagnateur de lieux à impact

Le GROUPE SOS est également moteur dans la conception, gestion et évaluation de lieux à impact positif sur les territoires. Le Groupe dispose d'une offre globale sur les tiers-lieux allant de l'étude à l'exploitation dans tous types de territoire en s'adaptant aux enjeux propres à chacun d'entre eux

**GROUPE SOS CONSULTING**

**AUXILIA**  
| GROUPE SOS |

**GROUPE SOS action territoriale**  
**Ultra-Laborans**  
agence engagée pour le futur du travail et la métamorphose des entreprises

# Exemples de lieux à impact gérés et exploités par le GROUPE SOS

4



**Mille Cafés**, Montage et gestion de café multiservices dans les communes de moins de 3500 habitants



**Le Comptoir**, Incubateur dédié à la création et au développement durable des acteur.rice.s de l'entrepreneuriat social



**H7**, Exploitation d'un lieu totem d'innovation sociale et numérique à Lyon



**Commune Image**, Gestion et animation d'une fabrique de cinéma et de réalité virtuelle nouvelle génération avec +40 créateurs



**L'Usine**, lieu de réception d'évènements à Saint-Denis (séminaires, conventions etc.) dont une grande partie du personnel est en parcours d'insertion par l'activité économique



**Altermundi** : 10 boutiques et un site d'e-commerce qui proposent des produits issus du commerce responsable.

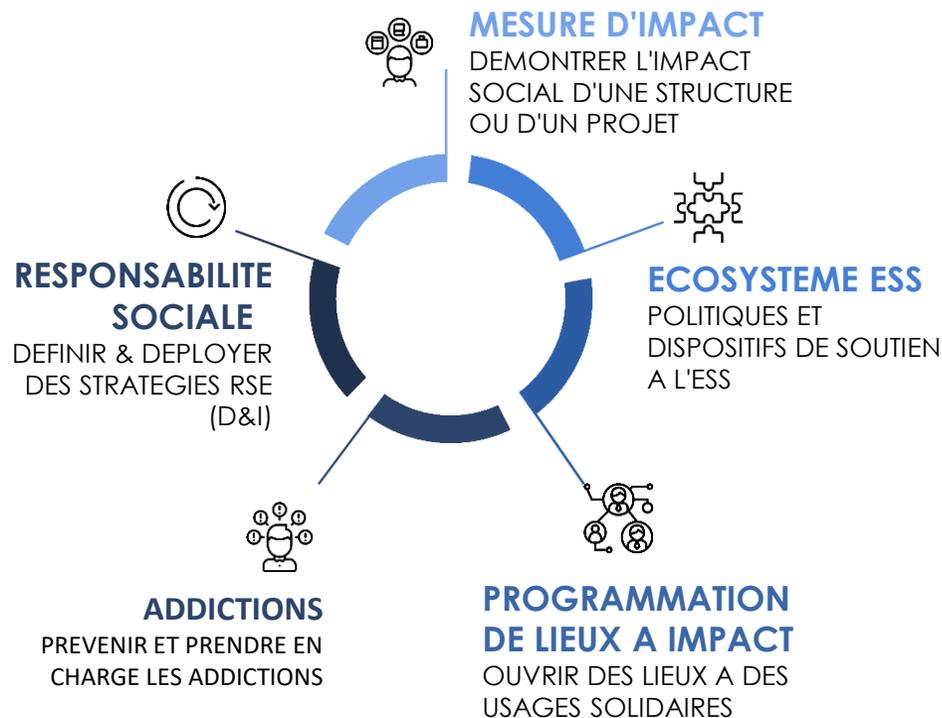
# Groupe SOS Consulting : le cabinet de conseil transversal du GROUPE SOS

Groupe SOS Consulting, est l'activité de conseil transverse du GROUPE SOS. En s'appuyant sur l'ensemble des expertises développées depuis la création du GROUPE SOS en 1984, GROUPE SOS Consulting SAS œuvre à créer un futur désirable pour tous en accompagnant les entreprises privées, les institutions publiques et les structures de l'économie sociale et solidaire (ESS) à préfigurer la création de lieux à impact sur un territoire, et à en évaluer les effets sur les différentes parties prenantes qui participent à la vie du lieu et du quartier.

## Notre approche

- **La capitalisation et diffusion des savoir-faire créés au sein du GROUPE SOS**, premier groupement de l'économie sociale et solidaire en Europe
- **La mobilisation des expert.e.s métier et salarié.e.s du GROUPE SOS**, issus des 10 secteurs d'activité et 600 structures
- **A travers une approche conseil structurée et performante**

## Nos domaines d'expertise



## Quelques chiffres clés



**10** consultant.e.s de métier & **80** expert.e.s mobilisées



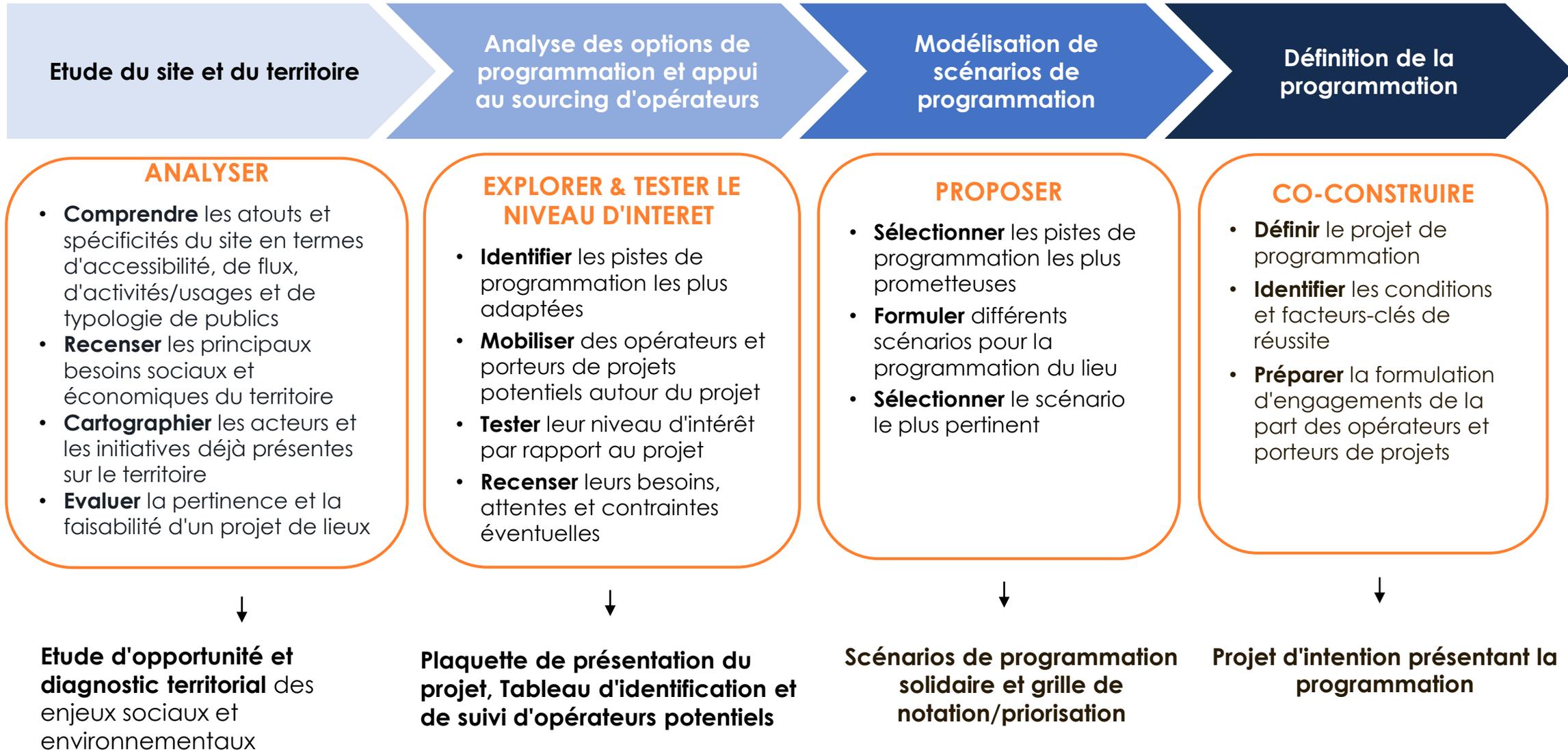
+ **100 missions réalisées** depuis 2018



**Chiffre d'affaires de 972 000€** en 2021

# Notre démarche d'accompagnement pour la mise en place d'un lieu à impact

6



# Exemples de livrables

## Un diagnostic territorial

**Les chiffres clés des 4 départements**

**DÉMOGRAPHIE**  
Total : 27 ans, 13,0%  
Aveyron : 274 204, 25,0%  
Lot : 173 020, 24,4%  
Tarn : 207 990, 20,7%  
Tarn-et-Garonne : 235 347, 22,9%  
France : 67,5 M, 2,0%, 1,4%

**RURALITÉ**  
Population en zone rurale : Aveyron : 67%, Lot : 61%, Tarn : 45%

**EMPLOI**  
Taux de chômage : Aveyron : 1,0%, Lot : 7,3%, Tarn : 5,3%

**LOGEMENT**  
Caractéristiques du territoire : Les territoires ruraux en pleine expansion démographique bénéficient d'une attractivité résidentielle forte, au risque de leur mise en tension. Spécifiquement les logements sociaux, marqués de diversité de l'habitat au regard de besoins qui se diversifient. Dans ces territoires, on note une problématique de « mal-logement » des populations âgées, des retraités modestes et isolés. De son côté, l'immobilier urbain pâlit de son attractivité résidentielle. Malgré cela, les étudiants déçoivent de grandes difficultés d'accès à l'autonomie résidentielle pour des raisons financières.

**ANALYSE SOCIOLOGIQUE**  
Le parc social est largement insuffisant. Le nombre de GUV est globalement faible sur les 4 départements, et particulièrement dans l'Aveyron, le Lot et le Tarn-et-Garonne. Le nombre de logements sociaux pour 10 000 habitants est largement en deçà de la moyenne régionale et nationale. De plus, on note une problématique de remise à niveau de ces logements insalubres et vieillissants.

Année	2019	2019	2019	2019
France	10	18	2 622	366
Aveyron	2	18	1 252	200
Lot	1	18	1 406	200
Tarn	1	18	1 501	200
Tarn-et-Garonne	1	18	1 501	200
Moyenne Occidentale	10	18	2 622	366
Moyenne nationale	10	18	2 622	366

7

## Etat des lieux de la prospection et mobilisation d'opérateurs ESS

55 opérateurs contactés  
22 réponses (soit 40%)  
12 opérateurs rencontrés

Classement des opérateurs les mieux pressentis selon 9 critères

	Niveau de loyer	Surface préemptée	Contraintes techniques	Capacité d'engagement	Solidité de l'opérateur	Track-record de l'activité	Focus innovation	Focus solidaire/social	Clarté du concept	RANG
<b>Coefficient</b>	3	3	2	2	1	1	1	1	1	1
Handirect	2	2	2	3	3	2	2	3	3	1
Mon premier bureau	1	1	3	3	2	3	3	3	3	6
L'Établissement	1	2	1	3	2	3	1	1	1	9
Open Classico	1	3	1	1	3	3	2	1	3	8
Paris & Co	3	3	2	1	3	2	2	1	2	4
SOS Pulse	2	3	2	2	3	2	2	2	3	1
CIDI	1	3	3	2	3	3	1	2	3	4
SOS Emploi	2	3	2	2	3	2	2	2	3	1
Meet my Mama	2	3	2	1	1	2	2	3	1	7
<100	<200m <sup>2</sup>	Moyennes	Sous conditions	Limitée	Limitée	Limitée	Limitée	Limitée	Faible	
Entre 150 et 250	<1000m <sup>2</sup>	Faibles	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne		
>300	Toute la surface	Nullas	Forte	Forte	Fort	Fort	Fort	Fort		

## Scénario GROUPE SOS 1 La « Maison d'Après » : vision d'ensemble

La Maison d'Après rassemble en son sein trois espaces modulaires et complémentaires

**ESPACE 1** : ESPACE ÉVÉNEMENTIEL  
Un espace de réception à la fois pour des entreprises extérieures et pour les entreprises du bâtiment, modulaire pour répondre à toutes les attentes potentielles.

**ESPACE 2** : ESPACE COWORKING ET ENTREPRENEURIAL  
Un espace mêlant coworking, bureaux privés et co pour incuber des projets à vocation sociale ou environnementale mais également développer de inter-projets et avec les autres entreprises du bâtiment.

**ESPACE 3 (option)** : ESPACE RESTAURATION SOLIDAIRE  
Un espace complémentaire à l'offre de restauration dans le bâtiment, pouvant proposer une offre rapide, tant aux projets incubés qu'aux salariés des entreprises occupantes. (En partenariat avec l'un de nos restaurants solidaire)

Bénéficie à toutes les entreprises

## Scénario GROUPE SOS 1 La « Maison d'Après » : détail du modèle

	ESPACE 1 – ÉVÉNEMENTIEL	ESPACE 2 – COWORKING & ENTREPRENEURIAL	ESPACE 3 – RESTAURATION SOLIDAIRE
Activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espace théâtre pouvant accueillir des événements corporatifs en format prise de parole sur scène + audience ; location de salle, équipement et service de vestiaire / hôtes</li> <li>Espace événementiel pouvant accueillir des événements au format informel (début, dîner, etc.) ; location de salle, équipement et service vestiaire / hôte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accueil</li> <li>Bureaux privés de 5 personnes et salles de réunion (y compris phonebox)</li> <li>Accompagnement pour l'incubation de projets</li> <li>Conférences et rencontres incubation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comptoir de vente pour offre de restauration solidaire</li> <li>Traiteur occasionnel pour espace événement (jour)</li> <li>Traiteur occasionnel pour espace événement (soir)</li> </ul>
MR	□ 330 m <sup>2</sup> (soit 22 % du bâtiment) pour environ 100 personnes accueillies par prestation, soit 10 000 personnes par an	□ 1 350 m <sup>2</sup> (soit 56 % du bâtiment) pour environ 750 personnes accueillies par an	□ A partir de 120 m <sup>2</sup> (soit 5 % du bâtiment) pour environ 11 050 personnes accueillies par an
Loyer	Un modèle viable pour un loyer estimé entre 200 et 300€ / m <sup>2</sup> / an		

## Scénario de programmation

## Brochure de présentation d'un projet

La Tour HOPEN, une « tour utile » en lien avec les acteurs du territoire

**TOUR UTILE**

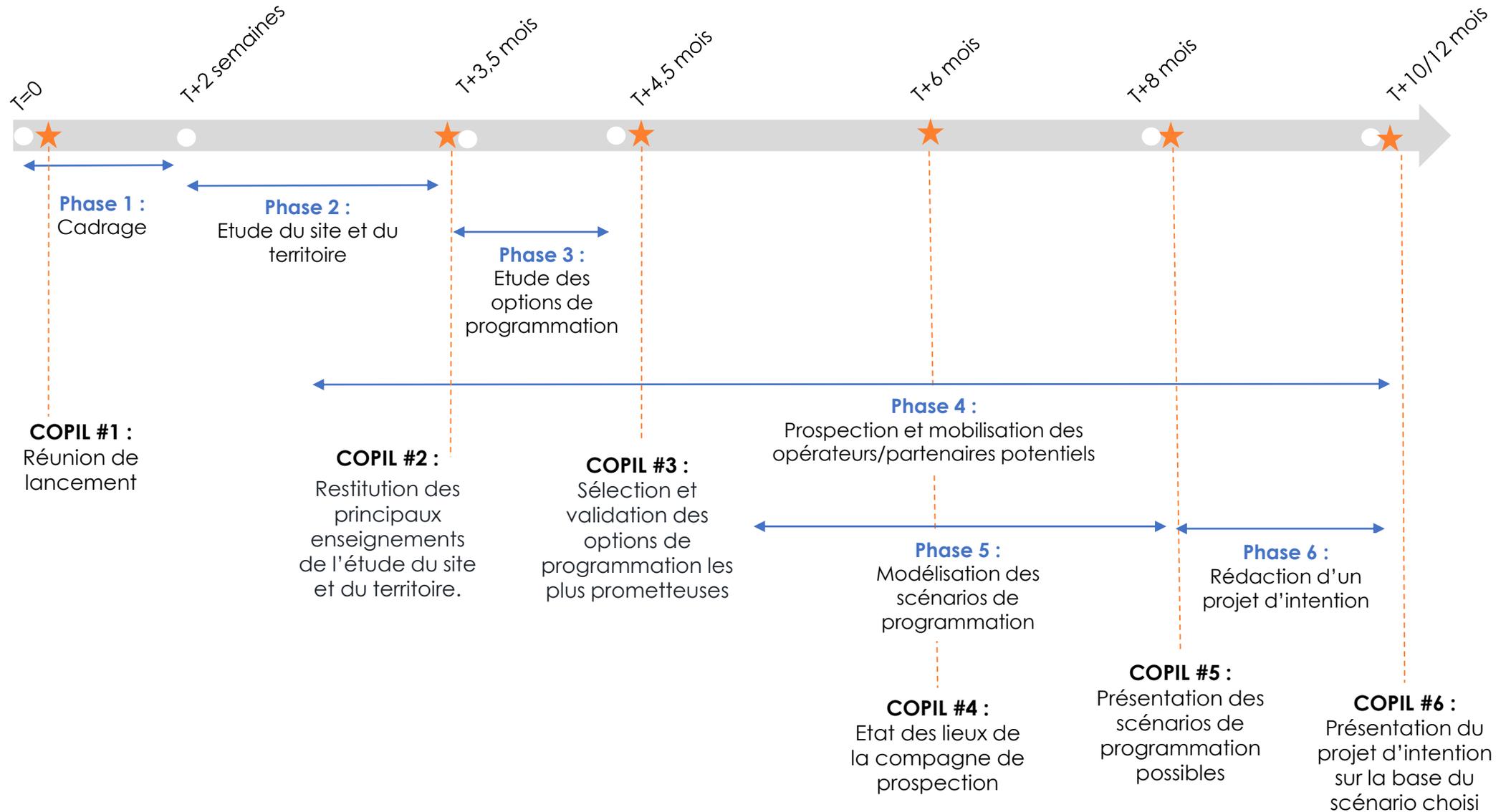
Une volonté de véhiculer un ensemble de valeurs en s'associant avec les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire du territoire :

- Dans la proposition de valeur du lieu afin de renforcer son ancrage local
- Dans les services proposés au sein de la Tour HOPEN pour proposer des actions concrètes
- Dans la diversité et mixité des structures et publics accueillis au sein de la Tour HOPEN
- Dans l'animation du lieu en lien avec les différents exploitants

Un site à mi-chemin entre le quartier d'affaire de la Défense et le quartier résidentiel de Courbevoie

Un site très bien desservi par les transports en commun

# Exemple de planning type pour la conception d'une programmation solidaire





## Conception d'un modèle "Gare de Demain" inclusif et pérenne en Île-de-France (2021)

La SNCF souhaite revaloriser les gares de grande couronne en Ile-de-France en concevant une programmation d'activités pérennes et créatrices de lien. Ce projet s'inscrit dans la dynamique de création de lien social, revitalisation des territoires et développement économique local, et a pour objectif de répondre aussi bien aux besoins des usagers du train qu'à ceux des populations des communes concernées. Notre mission est de concevoir une programmation d'activités pérennes et créatrices de lien

### Méthodologies clés employées :

- Segmentation typologique des gares
- Conception de briques de services à implanter et modélisation économique
- Réalisation de schémas de mise en œuvre et modélisation économique
- Sourcing de porteurs de projet et partenaires
- Création d'une base de données à destination des porteurs de projet
- Design de la phase de test



## Conception de la programmation solidaire de la tour Hopen à la Défense (2023)

La tour Adria, située au cœur de Paris-La Défense, est entièrement rénovée par Primonial Reim et rebaptisée "Tour HOPEN". Au cœur du projet se trouve la volonté de s'ouvrir, d'offrir un nouveau type d'immeuble de bureaux non seulement à ses utilisateurs mais aussi aux habitants de la ville. Notre mission consiste à penser et concevoir un espace solidaire au sein de cette tour engagée.

### Méthodologies clés employées :

- Etude du site et du territoire
- Etude des options de programmation
- Prospection et mobilisation d'opérateurs potentiels
- Modélisation des scénarios de programmation



## Appui à la conception du pôle senior et du design lab autonomie de la Tour H à Evry-Courcouronnes (2021)

La tour H est située au cœur d'un projet d'aménagement, la ZAC Canal-Europe dont le but est la construction d'un éco-quartier combinant mixité sociale et fonctionnelle.

Face à la multiplicité des acteurs liée aux nombreux projets de la tour H (école du numérique, lieu culturel et récréatif, résidence intergénérationnelle, ...), notre mission consiste à garantir une pérennité financière du modèle proposé et la mobilisation de partenaires engagés.

### Méthodologies clés employées :

- Etude de l'environnement et analyse des besoins
- Benchmark des différentes options possibles et élaboration de scénarios de programmation
- Recherche d'opérateurs potentiels et prise de contact



### ZAC de Coupvray, secteur Cent Arpents – lot C010 Diagnostic territorial et conception d'une programmation événementielle (2020)

SOGEPROM a développé une approche sociale et événementielle dans le cadre de sa réponse à l'appel d'offres émit par EpaMarne et la ville de Coupvray. Ce projet s'inscrit dans une dynamique d'aménagement urbain du Val d'Europe et dans la volonté cupressienne de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants, de maximiser les liens et les échanges entre le bourg et les nouveaux quartiers, de renforcer les liens intergénérationnels, de transmettre l'héritage patrimonial et la qualité de vie de la commune.

#### Méthodologies clés employées :

- Diagnostic territorial et identification des problématiques locales
- Elaboration des pistes d'orientation pour la programmation événementielle dédiée



### Diagnostic des besoins sociétaux du territoire des Agglomérations de Rodez, Cahors et Montauban (2022-2023)

Dans le cadre de ses actions sociétales, le Crédit Agricole NMP souhaite développer une programmation à impact social et environnemental positif sur ses trois sites d'Onet-le-Château, de Cahors et de Montauban. Nous conduisons une étude du site et du territoire pour chacun des sites, afin d'identifier des options de programmation adaptées aux besoins locaux.

#### Méthodologies clés employées :

- Visites terrain et identification des potentiels usages du site
- Entretiens qualitatifs avec les acteurs du territoire
- Revue documentaire approfondie
- Ateliers de travail départementaux



### Mesure d'impact de l'Ascenseur, lieu et coalition d'associations œuvrant en faveur de l'égalité des chances situé à Bastille (2022)

L'Ascenseur est une coalition d'acteurs engagés pour l'égalité des chances et réunies dans un tiers-lieu inédit dans le quartier de Bastille à Paris. Ces acteurs soutiennent et mettent en relation les associations résidentes qui interviennent dans des domaines variés, dans l'objectif de fédérer et accélérer le changement d'échelle. Notre mission consiste à évaluer de façon qualitative la valeur apportée par la coalition et le lieu physique qui l'incarne à la fois pour ses résidents et pour ses partenaires associatifs, publics et privés, et à différents niveaux.

#### Méthodologies clés employées :

- Co-construction du référentiel d'impact
- Questionnaire qualitatif
- Entretiens qualitatifs semi-directifs
- Focus group

## CONTACTS

### **Xuan-Dai VERET**

Directrice de GROUPE SOS Consulting  
[xuan-dai.veret@groupe-sos.org](mailto:xuan-dai.veret@groupe-sos.org)

### **Camille HARTMANN**

Impact Manager à GROUPE SOS Consulting  
[camille.hartmann@groupe-sos.org](mailto:camille.hartmann@groupe-sos.org)

GROUPE SOS  
**CONSULTING**