

Maison des Entreprises (1ère étape vers un tiers lieux à Celles)

Septembre 2020



Crédit : Georges Souche

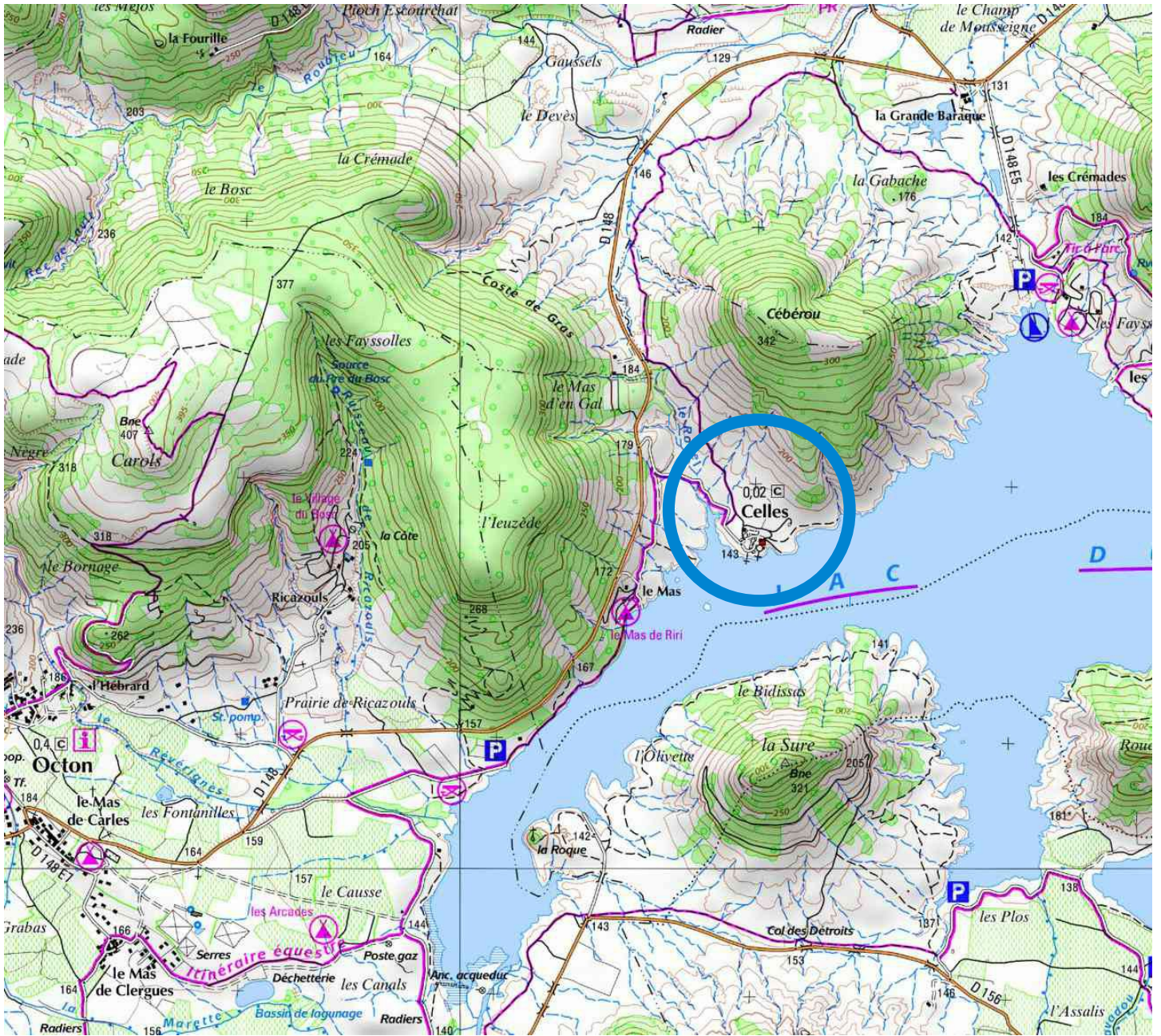
Réhabilitation de la « maison des Ramonets »
pour proposer des espaces de travail et de réunions aux
futurs habitants et aux entreprises de la vallée du Salagou



Joëlle Goudal, maire de Celles
jgoudal@lodevoisetlarzac.fr
06 19 17 37 94

Clément Dumoulin, Chargé de mission
cdumoulin.celles@gmail.com
06 52 81 28 39

Situation du projet :



Le projet est dans le périmètre du Site Classé du Salagou et de Mourèze.



Contexte :

Celles, petit village dans le nord de l'Hérault est situé sur les bords du lac du Salagou à 5 kms de l'autoroute A 75.

Le 13 septembre 1969 ses habitants frappés d'expropriation, sont chassés par la montée rapide des eaux dans la vallée Rouge du Salagou.

Le village reste finalement hors de l'eau, la deuxième tranche de travaux qui devait mener le niveau du lac par dessus les maisons est abandonnée définitivement en 1993.

En conséquence de ce morceau d'histoire, le bâtiment se détériore jusqu'à devenir un tas de ruines.

Cependant la commune demeure, nourrit par l'espoir des élus communaux de voir revivre ces ruelles.

Depuis ce temps le projet actuel a poussé sur ce terreau de ténacité et de conviction...



Le 13 septembre 2019 , la commune, une bande d'irréductibles, les élus , la population, les amis et partisans accueillent les futurs habitants dans ce même village.

Un projet innovant, labellisé Eco-quartiers, basé sur 4 fondamentaux, la non spéculation foncière , la mixité sociale , l'économie (un habitat =un emploi), le respect de l'environnement et du paysage, voit enfin le jour.

Ce projet est la réhabilitation totale du village avec de l'habitat social, des familles avec leurs entreprises, des locaux publics, un lieu de convivialité et une maison des entreprises.

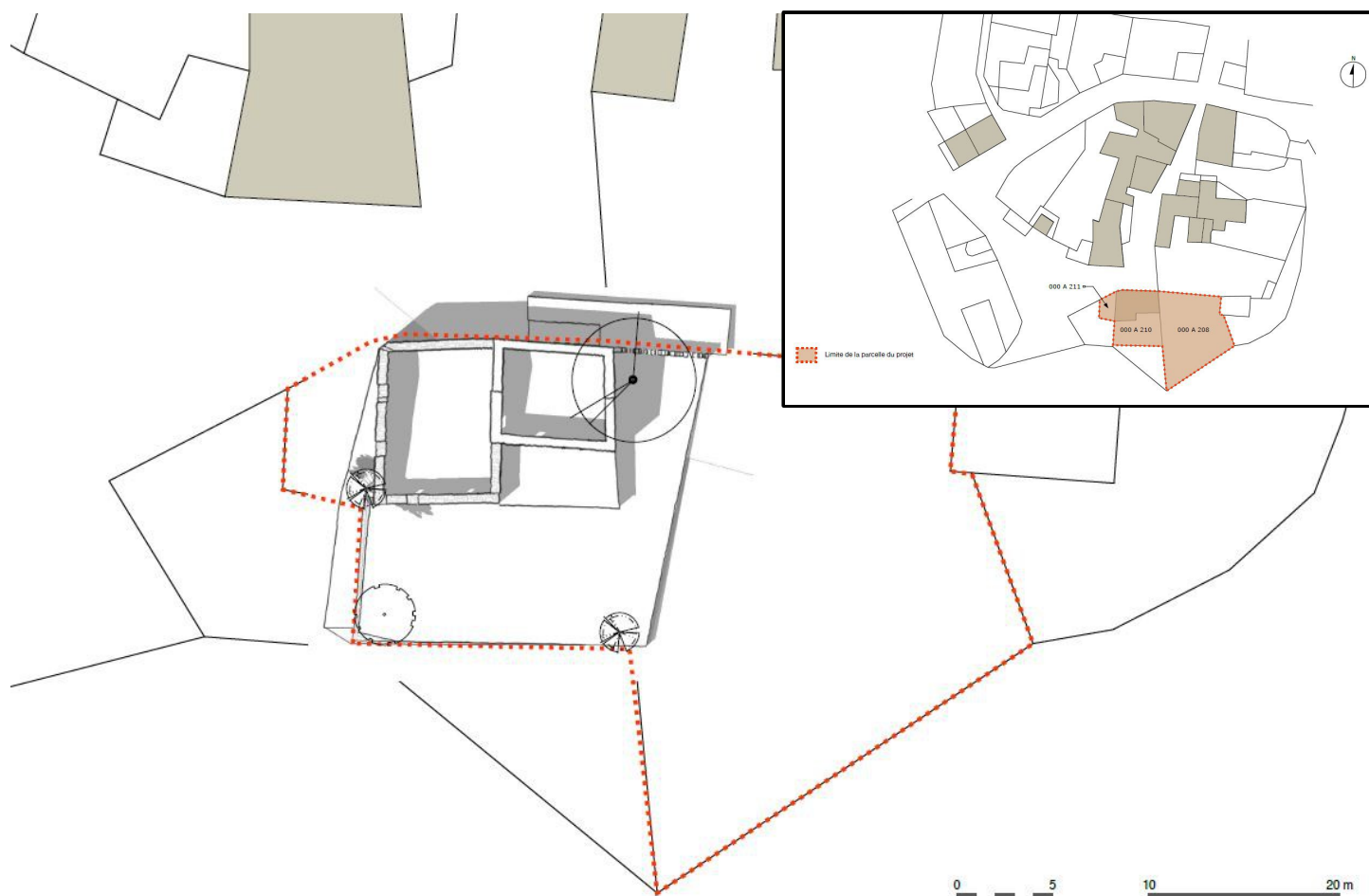
Ce dernier consiste à offrir à la nouvelle population celloise et aux gens de la vallée un espace de travail, accueillant , facile d'accès, et connecté.



Maison des entreprises :

Suite à de nombreuses demandes des habitants de la vallée la création d'un espace de bureaux en location et une salle de réunion pouvant accueillir environ 30 personnes (avec mini cuisine) est envisagée.

Cet espace composé de 4 bureaux et une terrasse à l'étage, un bureau pour recevoir les personnes à mobilité réduite une mini cuisine des sanitaires et une salle de réunion au RDC; ces espaces pourront être loués à la demi journée, journée, mois, et assureront une dynamique nécessaire au développement économique de la globalité du village.

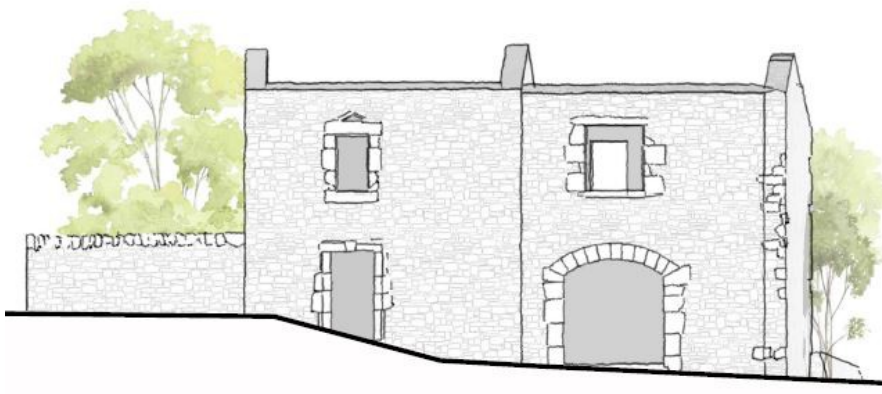


Cet espace est un point incontournable et urgent de la démarche mise en place. En effet , certains porteurs de projets ont besoin très rapidement d'installer leurs bureaux ou de recevoir dans des conditions adéquates des partenaires et clients. Des micro entreprises de la vallée sont aussi en attente de cet outil.

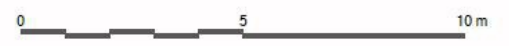
L'intérêt de cet espace est important pour toutes les petites entreprises de la vallée du Salagou, des acteurs locaux sans lien avec le tourisme mais qui veulent bénéficier d'un cadre de travail exceptionnel et recevoir leurs partenaires ou clients dans un cadre privilégié.



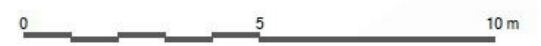
Projet architectural :



Vue façade Nord

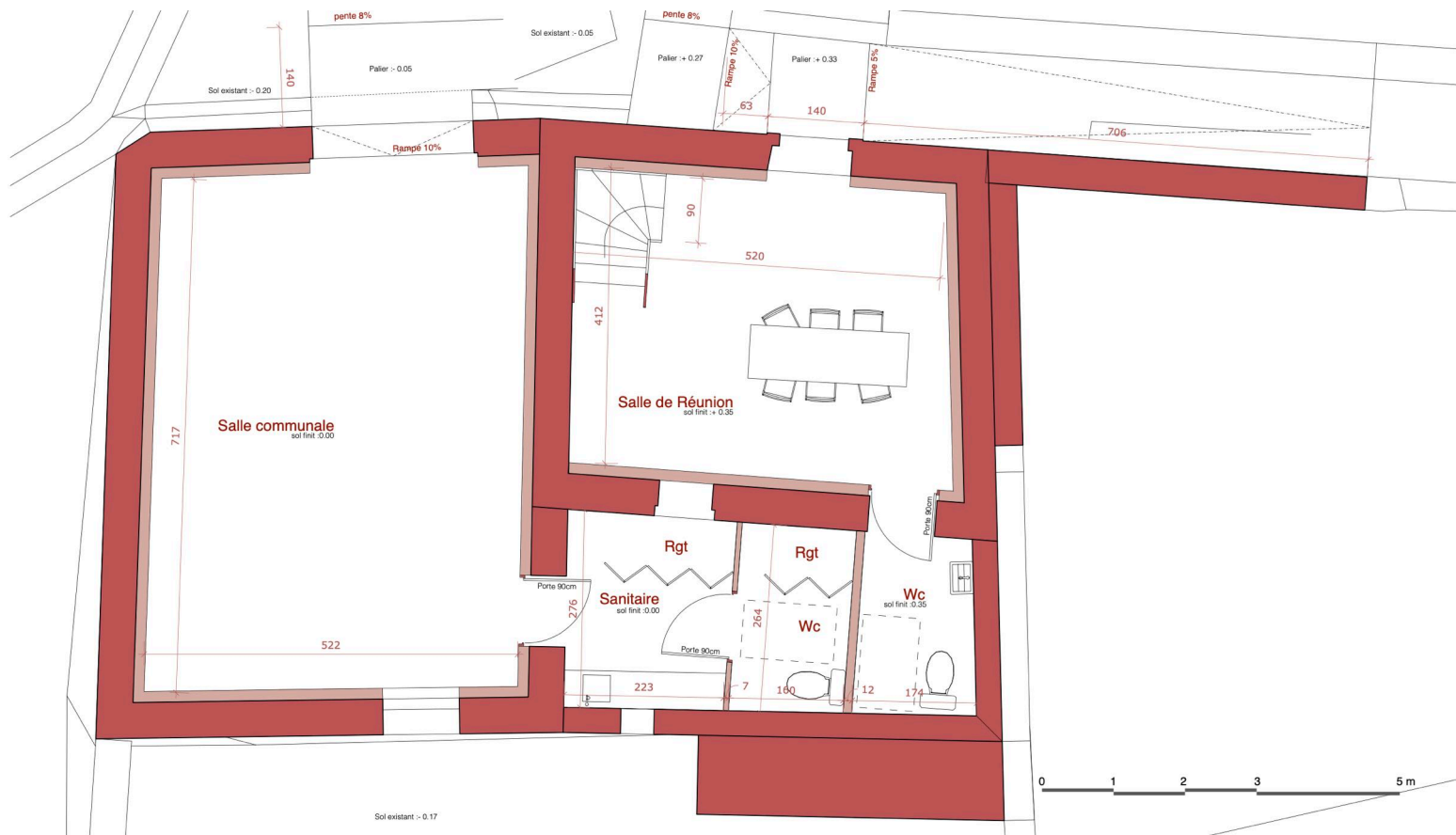


Vue façade Sud



Projet architectural :

Rez de chaussé :



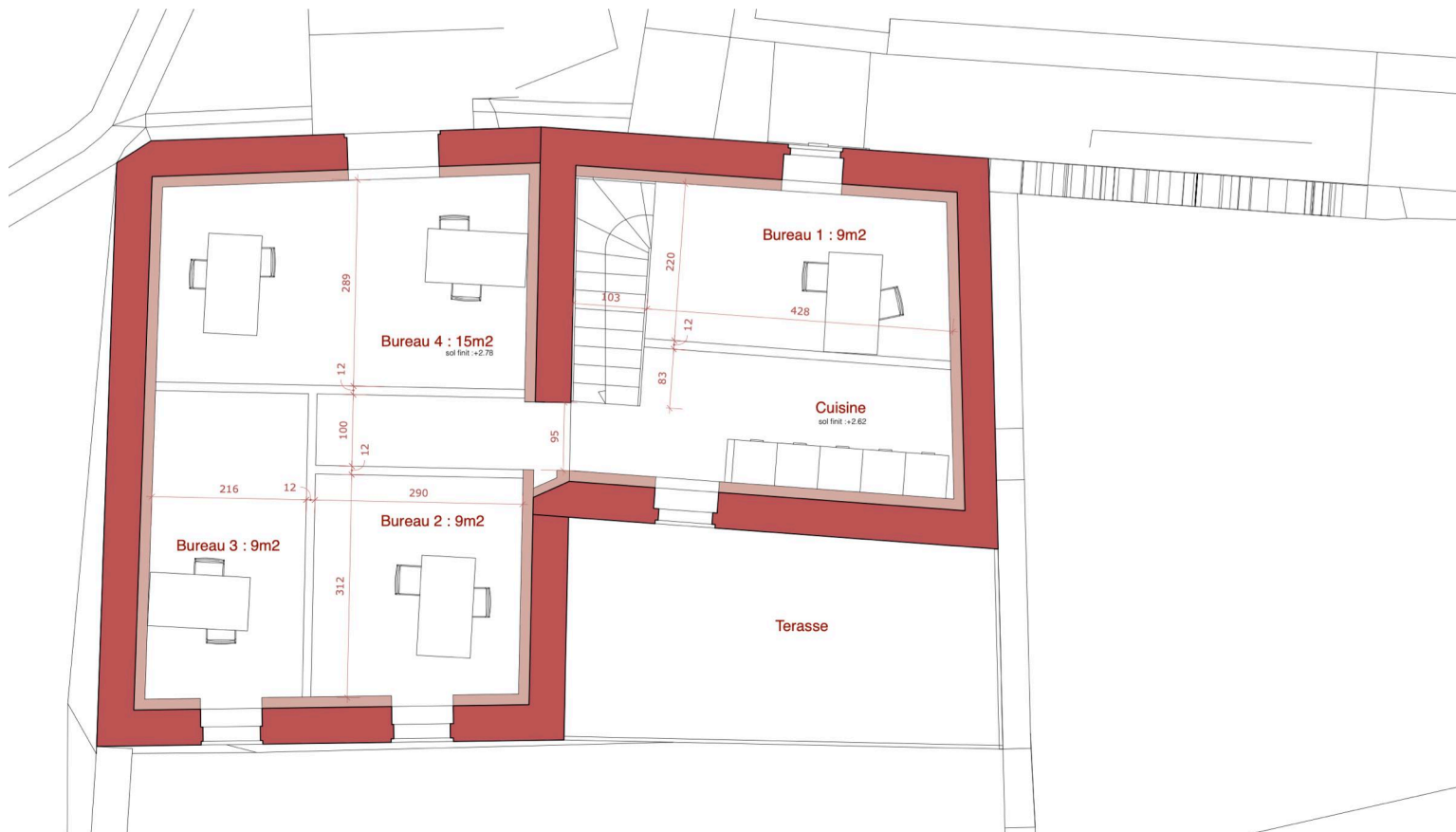
Une salle polyvalente de 36m²
Une salle de réunion de 20m²
2 sanitaires dépendants

Accessibilité PMR



Projet architectural :

1er étage :



3 bureaux de 9m²
(1 À 4 poste disponible par bureau)
1 bureau de 15m²
Une cuisine
Une terrasse



Estimation :

Dossier de PC et suivie de chantier	12 000 €
Refection de la maçonnerie	6 800 €
Plancher	9 660 €
Isolation de la toiture	7 650 €
Menuiserie	10 400 €
Electricité et plomberie	11 000 €
Refection des sols	4 830 €
Branchement aux réseaux	9 900 €
Isolation enduit & cloisonnement Chantier d'insertion	24 000 €
Mobilier	4 000 €
Terasse etage	3 960 €
Extension1 demolition atelier	39 600 €
Total	143 800 €

1ere tranche de travaux effectués en 2016

Reprise de toiture	33510 €
Pose d'une arase en pierre	9772 €
Total	43281 €

Plan de financement

DETR	25,7 %	37000
Fond de revitalisation	27,8 %	40000
Region OC	26,5 %	38100
Autofinancement	20 %	28700
	100 %	143800

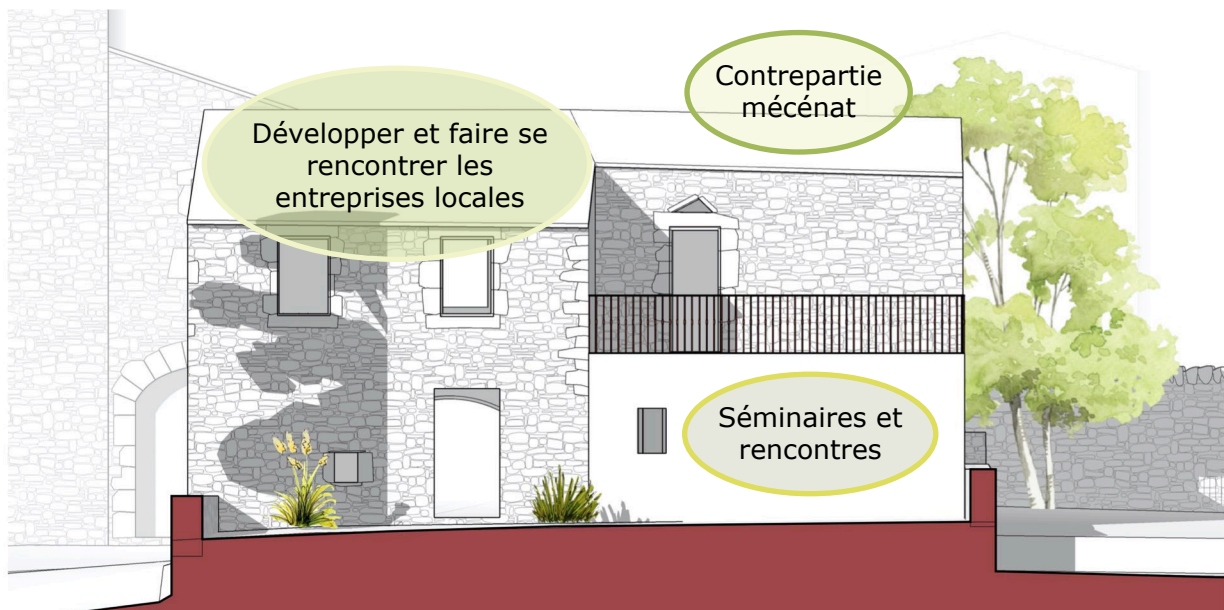
Autofinancement :

Mécénat fondation de France : 14 350e

Emprunt : 14 350e



Le modèle économique :



Développer et faire se rencontrer les entreprises locales

L'objectif est de développer les entreprises locales, en louant sur de la longue durée des espaces de travail en particulier aux futurs habitants ne disposant pas de locaux économiques (Les logements sociaux). Mais aussi en offrant un lieu de rencontres, de formation ou de séminaires pour les entreprises locales.

Location flexible de bureau :

- Locations de bureau au mois, à la journée, à la demi journée
- Accès au partie commune et aux équipements (cuisine, imprimante)
- Location de salle de réunion / formation équipée
- Service de boite postale

Séminaires et rencontres

Offrir une gamme de services pour l'accueil de séminaires ou de réunion. Profiter de l'emplacement géographique du village et l'atmosphère extra-ordinaire qu'offre les vues du bâtiment.

Formule sur devis :

- Salle de réunion
- Salle de conférence
- Service restauration
- Animation de réunion
- Accès espace extérieur

Contrepartie mécénat

La commune de Celles se lance sur une campagne de Mécénat envers les entreprises soit grâce a des plateformes dédiées soit par la création d'une structure propre (Fond de dotation). Une partie de ce mécénat servira à l'équipement de la maison des entreprises, et permettra d'accueillir les mécènes sur des événementiels.



Positionnement :

Montpellier Centre :

CoWorking : 15e/j 190e/mois
Poste attribué : 29e/j. 249e/mois

Salle de réunion :

6 pers : 99e /demi j. 169e/j
20 pers : 169e/demi j. 249e/j

Lodève : Distillerie

CoWorking : 150e/mois
Salle de réunion : 25e/demi j. 50e/j

Saint André de Sangonis : Novel.ID

CoWorking : 5e/demi j 10e/j 130e/mois
Bureau privatif : 250e/mois

Salle de réunion :

	Demi j	journée
10 pers	35e	70e
15 pers	35e	70e
30/60	50e	100e

Vidéo-confonfrence

15pers	45e	60e
--------	-----	-----

Octon :

35m2 : 114e

12m2 : 220e

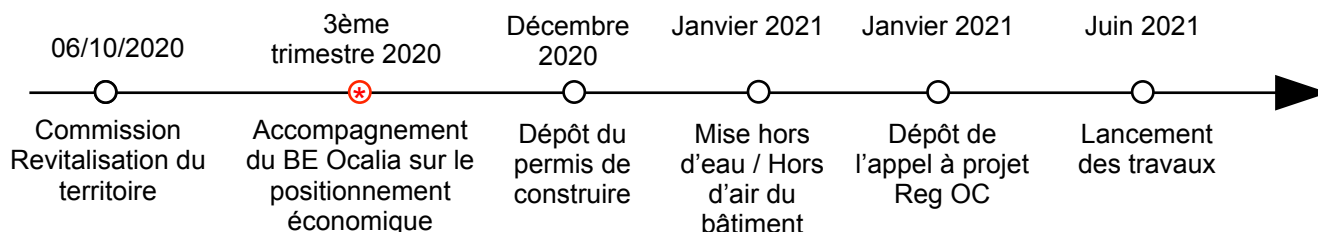
Objectifs : Fixer des entreprises sur le village

Location au mois de 3 bureau individuel : 50e

Emprunt sur l'ensemble de l'autofinancement sur 20 ans (sans taux d'intérêt) $(28700/20)/12 = 120e$

Développer la structure par l'événementiel

Devenir une vitrine du développement économique régional



** suite à un appel à projet du Pays Coeur d'Hérault, la commune va être accompagnée par un Bureau d'étude spécialisé pour le positionnement du Tiers lieu de la commune.*



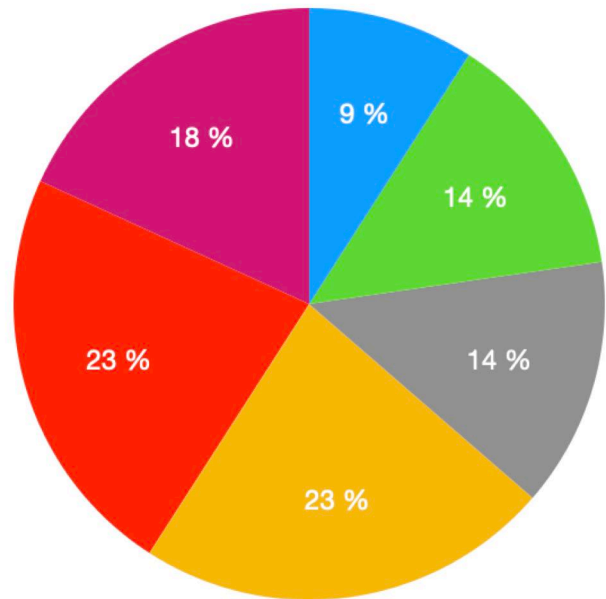
Un besoin sur le village :



La sélection des futurs habitants se porte sur leurs activité économique (obligatoire). Certaines modalités d'installation ne prévoit pas de locaux économique. C'est le cas des logements sociaux.

Les logements sociaux seront construits par la foncière Chênelet :

- Septembre 2019 : Signature d'une convention
- Février 2020 : Définition du pré-projet architectural
- Janvier 2021 :
Dépôt des permis de construire
Lancement de la sélection des porteur de projet en logement
- Septembre 2022 : Début des travaux
- Février 2022 : Installation

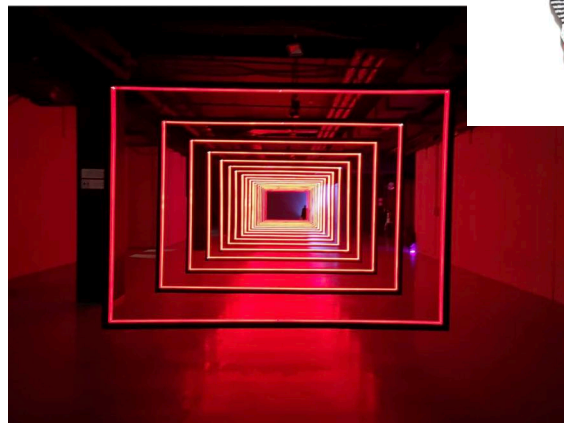


Typologie des porteurs de projets en logements sociaux en 2018

Exemple de porteur de projets en déplacement d'activité :

- Retouche photographie
- Editeurs
- Habitat connecté
- Événementiel à valeur technologique
- Concepteur paysagiste
- Web designer

mosaïque
magazine



Indicateur de suivi :

L'impact de ce projet pourra se mesurer par le nombre de jours en location, par le pourcentage de cette fréquentation par les gens du village, de la vallée, et du Pays Coeur d'Hérault.

L'offre d'un tel espace de qualité, le développement des activités économiques apportées par les habitants ainsi que la progression de la revitalisation globale du village se nourriront mutuellement pour grandir en notoriété.

Ce lieu lié à la maison de la convivialité (en cours de réflexion avec les futurs habitants) apportera un dynamisme important à l'économie et le cadre de vie du village et de la vallée .

Sa création en collaboration avec tous les acteurs concernés favorisera une synergie constructive pour notre territoire.

