

Proposition de trame pour une étude de faisabilité

Proposition de trame pour une étude de faisabilité en vue de la création d'un espace de co-working

NOTA BENE : *L'étude doit vous permettre de répondre aux différentes rubriques du dossier de candidature, de démontrer la robustesse et la viabilité de votre dossier et de démarcher des partenaires et autres financeurs publics et privés*

Ne pas hésiter à joindre des graphes, des cartes, etc.. tout document de nature à appuyer vos propos

Phase 1 : Diagnostic & état des lieux

Les grands chiffres de la zone visée :

- Profil économique
- Typologie des entreprises
- Trajet domicile-travail

La demande sur la zone visée : *(évaluer la demande, les besoins et la capacité à assurer un remplissage d'un espace)*

- Etudiants/travailleurs indépendants/auto entrepreneurs/TPE&PME,...
- Effets des phénomènes pendulaires
- Influence urbaine de proximité et connexion avec les réseaux de transport
- Dynamiques d'entreprises
- Collectivités et acteurs publics susceptibles d'être intéressés et/ou engageant dans une démarche de télétravail

Le marché concurrentiel *(avoir une bonne connaissance de l'existant en termes d'offres)*

Lieux existant accueillant des professionnels (centre d'affaires, hôtel d'entreprises, pépinière d'entreprise, espace coworking, espaces multimédia, cyber-base, espaces connectés...): localisation, capacité d'accueil, services proposés, tarifs proposés, analyse qualitative et quantitative des entreprises accueillies, places restant disponibles, projets de développement...

- Offre disponible pour les indépendants ou les TPE
- Existence de réseaux

Conclusion

Phase 2 : étude de faisabilité

La localisation géographique

Centre-ville, zone rurale, péri-urbaine, locaux disponibles

Critères de sélection à prendre en compte :

- Accessibilité : Connectivité avec le très haut débit, avec les axes de transports, les trajets de transports en commun, parking, accès personne à mobilité réduite, ...
- Proximité avec la communauté visée : et autres commerces, restaurants, garderie, commerce, salles de sports, etc...
- Sécurité : l'accès, le matériel des occupants, aux alentours, ...
- Confort : environnement spacieux, calme, lumineux, accueillant
- Evolution : développement, hybridation

La définition de l'offre de service

- Conférences, apéro, networking, ...
- Fréquence des évènements, ...

Proposition de trame pour une étude de faisabilité

L'offre tarifaire

Budget des clients visés, offre des concurrents, équipements mutualisés (mur, paperboard, imprimante 2D, ...), secrétariat, tarifs dégressifs, flexibilité des durées de contrats (heure-journée-mois, ..)...

Les axes de différenciation de l'espace

Thématique, généraliste, forte composante sectorielle, ...
Aménagement intérieur
Services proposés

Le besoin en matériels (non exhaustif)

Postes de travail (bureaux, chaises, lampes, prises électriques, branchement cable ethernet,...) fermés, ouverts, mobilité des cloisons
Salles de réunion (matériel téléconférence, paperboard, ...)
Coin détente (canapés, fauteuils, ...)
Coin cuisine (frigo, micro-onde, machine à café, rangements, vaisselles, ..)
Sécurité (casiers, porte d'entrée avec code, alarme, ..)
Réception (téléphone, bureau, ..)
Services annexes (imprimante 2D, scanner, ...)

L'estimation des coûts de fonctionnement

Accueil : plages horaires, ...
Entretien maintenance :
Administratif et marketing : suivi des paiements, recherche de partenaires, prospection nouveaux clients, animation de la communauté, ...

Le choix du statut juridique

Mode d'imposition de l'entreprise, régime social des dirigeants, responsabilité des associés vis-à-vis des dettes, modalités d'implication des clients et partenaires au sein de la structure, ...

La réglementation applicable

ERP, ...

Conclusion :

Besoins en terme d'investissements et notamment :

Les coûts immobiliers : acquisition, construction, travaux de rénovation...
Les coûts d'aménagement intérieur : mobilier, équipements...
Le montant d'amortissement annuel correspondant à ces investissements

Besoins en termes de fonctionnement et notamment :

Les charges immobilières : loyers, charges...
Les charges de fonctionnement : abonnement Haut Débit, emplois, assurances, consommables, marketing, plateforme de réservation...
Les charges liées aux services proposés : maintenance...

Recettes prévisionnelles :

Les services proposés et leur grille tarifaire : location des locaux, utilisation du matériel (imprimante, scanner, ...), autres services....

Les hypothèses commerciales de taux d'utilisation des services par segment d'utilisateur visé et permettant d'assurer son équilibre économique

Proposition de trame pour une étude de faisabilité

Une projection des recettes générées par l'espace de co-working
Les participations financières extérieures : subventions d'investissement, de fonctionnement, investisseur privé...

Matrice SWOT et stratégie de marketing