

PUNCH  
TODAY  
IN THE  
FACE.



# CREATIS FLAGEY

Introduction<sup>3</sup>

Notre projet<sup>4</sup>

Méthodologie et équipe<sup>7</sup>

Note architecturale<sup>9</sup>

Les atouts<sup>19</sup>

Les partenaires<sup>23</sup>

contact<sup>26</sup>

# UN COWORKING AMBITIEUX POUR UN LIEU EXCEPTIONNEL

---

Le projet que nous présentons pour FLAGEY porte une triple ambition.

CRÉER un espace coworking consacré principalement à l'entrepreneuriat et à l'innovation dans les champs créatifs, capable de conjuguer un ancrage territorial fort inspiré par l'histoire du bâtiment et de valoriser cet atout au niveau international.

CRÉER une complémentarité et une interactivité avec FLAGEY et ses autres services, et offrir une nouvelle méthode de location d'espaces à l'intérieur du bâtiment.

OFFRIR une solution agile et évolutive au bailleur Flagey dans sa volonté de créer ce nouveau type d'espace, pour permettre de faire grandir le projet en s'appuyant sur une marque reconnue.

---

# NOTRE PROJET

UNE MARQUE RECONNUE

UN COWORKING DEDIE A L'INNOVATION

# UNE MARQUE RECONNUE

---

Creatis est le premier incubateur français dédié aux industries créatives. Crée dans la Gaîté Lyrique à Paris en 2012, il a été décliné ensuite dans plusieurs espaces en France (Montreuil, Lyon) et à l'étranger (Bruxelles, et bientôt Reykjavik). Il s'appuie sur un savoir-faire de plus de 20 ans dans les industries culturelles :

- musique & audiovisuel
  - évènementiel
  - cultures numériques
  - graphisme & design
  - ideas & networking
  - agences études et communication
- 

## CREATIS A PARIS

### Un espace ouvert et flexible :

- réalisé par de jeunes designers, qui accueille entreprises en incubation ou en coworking ;
- attirant actifs curieux et avides de nouvelles tendances et d'innovation ;
- touristes d'affaires, nationaux et internationaux, occasionnels ou régulier ;
- salariés et acteurs indépendants du secteur profitant du quartier du Silicon Sentier, en pleine recomposition.

### Un succès économique qui mènera à une extension de 3000 mètres carrés d'espace coworking début 2018.

- 60 startups actuellement en incubation et coworking ;
- 150 travailleurs ;
- 350 emplois ;
- 26 millions d'euros de revenus totaux ;
- 12 millions d'euros levés.

## CREATIS A BRUXELLES

### Un espace d'incubation :

- qui accueille 20 entreprises en résidence ;
- accompagnées par les équipes d'ING et Creatis, avec le concours de St'art Invest et KissKiss-BankBank ;
- qui valide l'intérêt des entreprises innovantes pour les nouveaux espaces de travail.

### Un espace évènementiel

- qui a déjà accueilli le lancements public de Women in tech, Divercities, Fomo, la conférence annuelle de St'art Invest, les workshops Stakeholders d'ING, etc.
- grâce au savoir-faire de D-SideGroup, partenaire de Creatis Bruxelles et spécialiste événementiel.

s de qualité :



# UN COWORKING DÉDIÉ A L'INNOVATION

---

Le marché des coworkings se développe rapidement. A raison, tant les perspectives de développement de ce nouveau mode de travail semblent illimitées. Pour gagner des parts de marché dans ce secteur concurrentiel, les opérateurs doivent offrir un espace parfaitement adapté, une identité reconnue, et une animation permettant de faire vivre l'espace et ses résidents. L'offre de CREATIS répond à cette problématique.

---

En partenariat avec  
D-SideGroup  
ING  
KissKissBankBank

## OFFRE MOBILE

Pour ceux qui recherchent des espaces de travail collaboratifs. Idéal si vous êtes un travailleur nomade et que vous ne voulez plus travailler seul. Vous profiterez de tous les services au meilleur prix.  
TARIFS : 150€HT/mois/poste - 20€HT/demi-journée/poste

## OFFRE FLEXIBLE

Pour ceux qui ont besoin d'un poste de travail dédié dans un espace accessible 24/24H et 7/7J. Open est conçu pour les travailleurs individuels ou pour les petites équipes qui recherchent du confort et de la convivialité. TARIFS : 270€HT/mois/poste

## OFFRE PRIVEE

Pour les petites et moyennes équipes qui souhaitent bénéficier de leur propre bureau et qui ont besoin de confidentialité. Vous profiterez d'un espace entièrement équipé avec un accès 24/24H et 7/7J. TARIFS : 20€HT/m2/mois

## PHILOSOPHIE

Un espace de travail ne doit pas seulement être utilisé pour travailler. Ce doit être un lieu de vie et de partage au service de l'innovation et de la réussite. L'espace de travail d'une entreprise doit être en adéquation avec ses ambitions et sa marque. Nos entreprises ne veulent plus travailler dans des bureaux qui ressemblent à des bureaux ou sur un coin de table dans le salon ou la cuisine. Ni travailler seuls ou avec des personnes avec qui elles ne partagent pas les mêmes valeurs.

## SERVICES

Les espaces Creatis sont de véritables lieux de vie où les entreprises peuvent non seulement travailler mais aussi se détendre, manger, faire des rencontres. Nous avons développé une gamme exclusive de services pour faciliter la vie professionnelle et personnelle des entreprises, en mettant à profit le contexte autour du coworking.

## L'ECOSYSTEME

Dans le cas de Flagey des partenariats avec le Café Belga, Buzz, Flagey ASBL et les autres occupants du bâtiment permettront d'augmenter l'expérience des entreprises résidentes.

# **METHODOLOGIE**

# **ET ÉQUIPE**

# METHODOLOGIE ET EQUIPE

---

La cogestion de l'espace de coworking semble la solution la plus indiquée pour gérer ce nouvel espace au coeur de Flagey. Parce que chacun des deux partenaires bénéficie d'une expertise forte et complémentaire dans son domaine pour assurer le succès du projet. Et qu'elle permet à Flagey de contrôler totalement le développement de cette nouvelle activité.

---

## COGESTION

Flagey dispose déjà de toutes les compétences, infrastructures, et équipe pour gérer la location du bâtiment Flagey. Dès lors, pourquoi s'associer à des structures de coworking dont les compétences en terme de gestion d'espaces de travail seraient en parties les mêmes que celle de leur bailleur ?

Au contraire Flagey devrait rechercher un opérateur complémentaire de ses forces. C'est à dire un partenaire capable de :

- proposer une stratégie cohérente pour l'espace ;
- apporter une marque reconnue ;
- aménager et animer l'espace avec une équipe déjà existante.

Creatis remplit tous ces critères sans empiéter sur les compétences de Flagey.

## MAITRISE DU PROJET

Ce faisant, il garde la maîtrise totale du projet. D'abord il contrôle et immobilise l'investissement initial bien moins longtemps qu'avec un partenaire traditionnel, et capte directement l'ensemble des revenus de l'espace, limite de risque industriel de la création de l'activité. Tout aussi important, Flagey en maîtrise le rythme de développement.

## IMPACT ECONOMIQUE

Cette distinction est très importante économiquement puisqu'en intégrant dans les charges générales du projet des charges déjà intégrées dans le bâtiment (par exemple la réception ou le ménage), Flagey pourra capter de manière efficace la partie correspondant à ses points forts, en déléguant uniquement à son partenaire les points pour lesquels celui-ci est absolument pertinent.

# NOTE ARCHITECTURALE

POUR  
INSPIRATIONS LA  
RÉNOVATION

PLANS

BUDGET

# POUR INSPIRATIONS LA RÉNOVATION

---

LE TANK

Paris  
France

B.AMSTERDAM

Amsterdam  
Nederland

SOHO WORKS

London  
UK

NEUEHOUSE

New York  
USA

CREATIS

Paris  
France

POUR  
INSPIRATIONS LA  
RÉNOVATION

# LE TANK

France  
Paris

L'histoire de cet espace a tout d'abord démarré sur Ulule, où le projet a récolté 8 272 euros à travers une campagne qui a réuni 78 contributeurs. Conférences, ateliers, formations, hackathons, expo ou rencontres sportives, l'ADN du Tank est avant tout de fédérer les meilleurs esprits de l'économie numérique. Au coeur du quartier de Bastille dans le 11ème arrondissement de la capitale, ce nouvel espace de coworking a donc vu le jour à la fin de l'année 2014 au 22 bis rue des Taillandiers, avec une ambition forte : réunir toutes les conditions pour libérer l'expression créative dans un espace de 1 000 m<sup>2</sup>, le tout sur 6 étages. Cet espace, animé par Spintank, une agence de communication Corporate, vient s'ajouter à une longue liste de lieux dédié au nomadisme entrepreneurial, tout en développant une spécificité basée sur le numérique bien sûr, mais aussi sur l'inspiration créative.



POUR  
INSPIRATIONS LA  
RÉNOVATION

# B.AMSTERDAM

Amsterdam  
Nederland

Avec ses 40 000 mètres carrés et ses trois bâtiments, B. Amsterdam est un des plus grand écosystème de start-ups en Europe. B. Amsterdam est un espace de travail créatif pour l'innovation, l'éducation et la croissance. B. Amsterdam offre de nombreux services dont des espaces de bureau, des espaces de travail, espace d'événement ou salle de réunion, mais aussi deux salons, une salle de gym, un cinéma, des places de parking et même un restaurant sur le toit donnant sur Amsterdam. B. Amsterdam a trois bâtiments, B.1 et B.2, et B.3 ouvrant bientôt. Il se rapproche dans son esprit de l'ensemble de du projet Flagey, asbl et société confondus.



POUR  
INSPIRATIONS LA  
RÉNOVATION

# SOHO WORKS

London  
UK

SOHO WORKS est un réseau international d'espaces de travail de Soho House & Co, conçu et équipé pour soutenir des particuliers et des entreprises dans le secteur des industries créatives. L'espace comprends : Café et bar tout au long de la journée • Cuisine • Salle de réunion • Cabines téléphoniques pour les appels privés • Espaces privés • Imprimantes • Studio • Bibliothèque et salle de lecture • Terrasse • Douches et casiers • Atelier, outils et imprimante 3D • Accès direct pour les membres de la Soho House. Il se base sur une approche «membre» qui pourrait être exploitée pour Flagey tant les possibilités du lieu sont nombreuses.

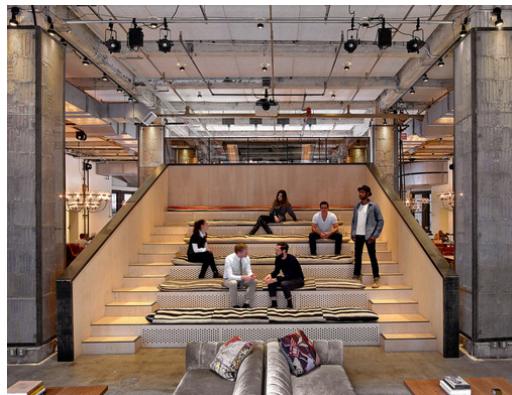


POUR  
INSPIRATIONS LA  
RÉNOVATION

# NEUEHOUSE

New York  
USA

Le design de la branche Neuehouse New York comporte cinq étages au coeurs de New York. Il est superbe et ressemble davantage à un hôtel de luxe qu'à un espace de bureau. En échange de ses options de restauration gastronomique, d'une bibliothèque privée, d'une salle de projection, d'un studio d'enregistrement et de son ambiance sophistiquée, les membres paient des frais parmi les plus élevés de la ville. Un positionnement qui attire une clientèle particulière: influente et travaillant dans des industries artistiques comme la mode, le cinéma ou les médias.



POUR  
INSPIRATIONS LA  
RÉNOVATION

# CREATIS

Paris  
France

---

Nous nous consacrons à l'entrepreneuriat et à l'innovation dans les champs de la culture et des industries créatives. Depuis 2012, nous avons accueilli et accompagné plus d'une centaine de porteurs de projets. Nous réunissons en un même lieu aussi bien des entrepreneurs culturels (startups ou PME) à la recherche d'espace de travail ou d'un accompagnement, que des experts (indépendants ou créatifs) avides de transmettre leurs connaissances. Notre communauté se retrouve chaque semaine autour de rencontres, workshops, ou brainstorms qui rassemblent les acteurs qui transforment les usages dans la culture.

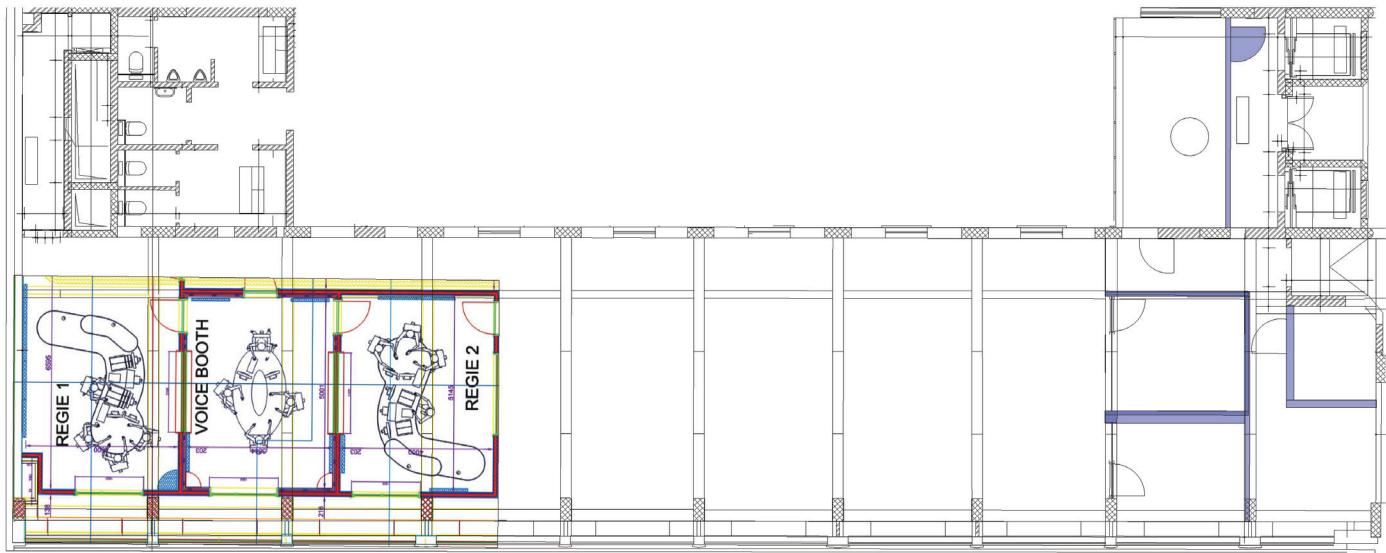
---



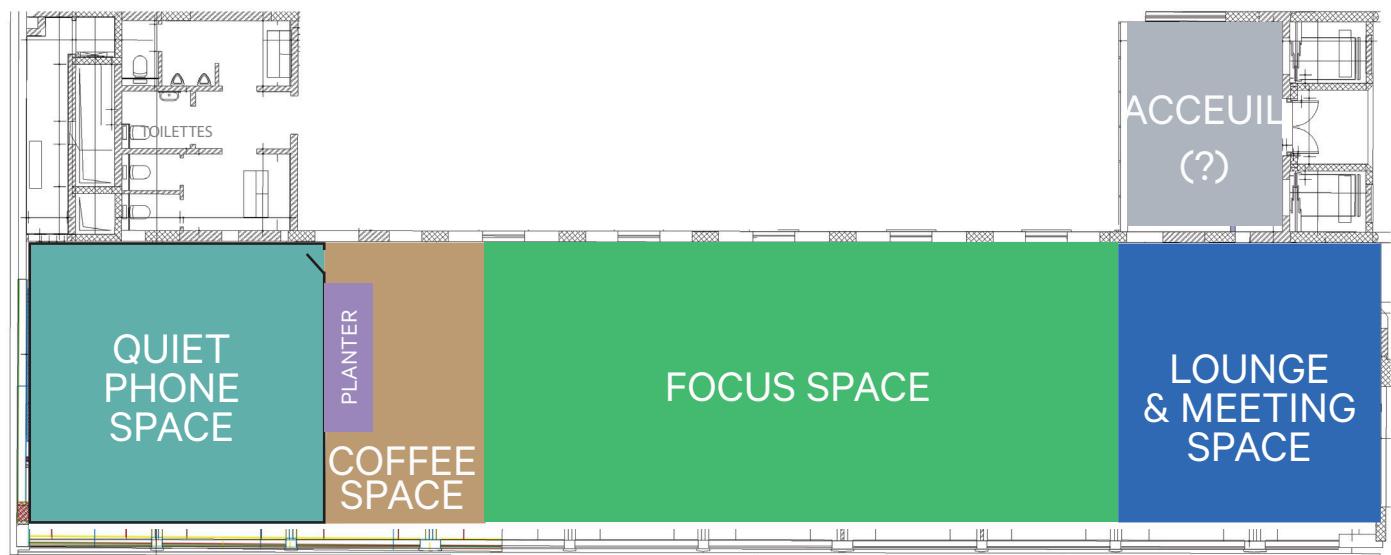
# PLANS

WALDEN PROJECT pour CRÉATIS / FLAGEY  
**DÉCOUPAGE PAR ZONES CLÉS**

(exemple d'aménagement sur l'étage 4 - adaptable aux autres étages)



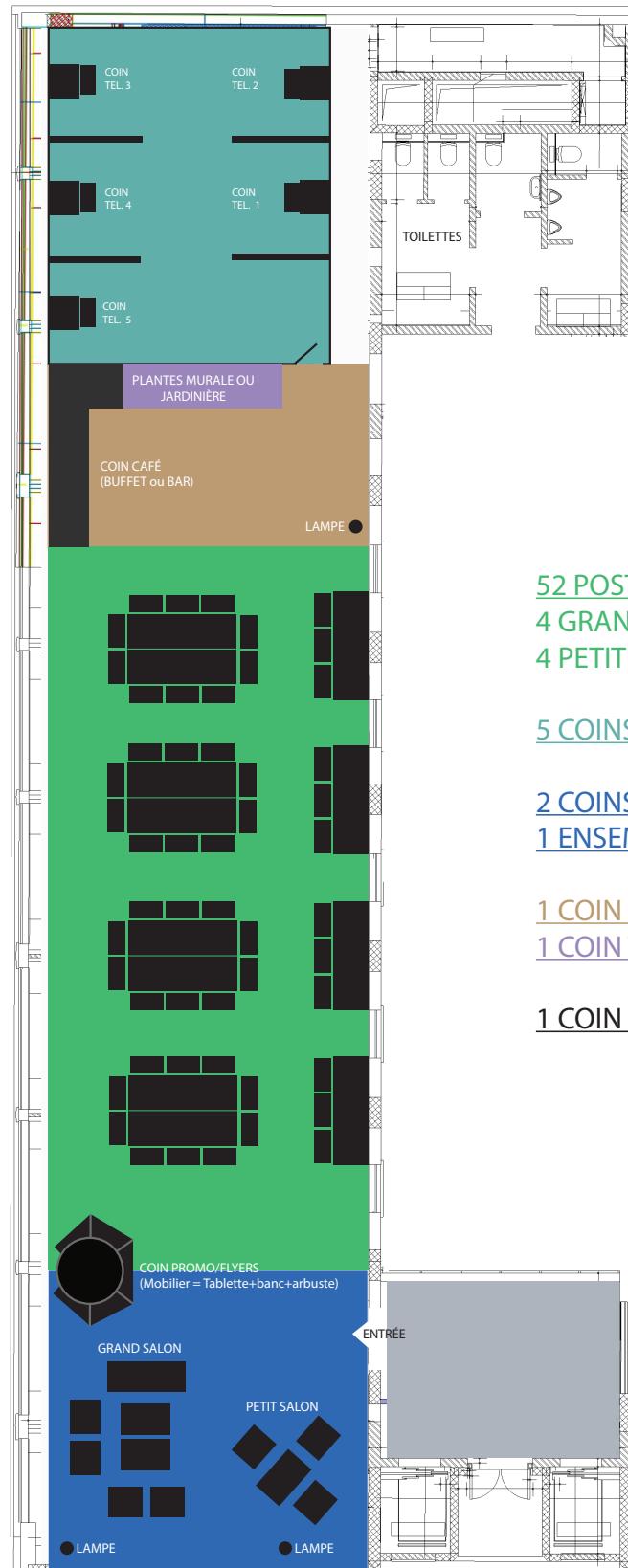
Plan actuel



Proposition de zonage (virtuel sauf le «phone space» cloisonné)

# PLANS

## WALDEN PROJECT pour CRÉATIS / FLAGEY CONTENU DE ESPACES - VUE GÉNÉRALE



# BUDGET

---

La méthode proposée de la cogestion permet une maîtrise optimale de l'investissement. Et ce parce que les deux partenaires ont un intérêt à ce que celui-ci soit amorti rapidement, sans immobilisation de loyer pour dégager une valeur ajoutée rapide sur le projet. En ce qui concerne l'opérationnel, Creatis accepte de partager une partie du risque de l'animation de l'espace avec Flagey.

---

## BUDGET D'INVESTISSEMENT

L'infrastructure des espaces envisagés par Flagey se prête bien aux espaces de coworking. Dès lors l'investissement pourra être mesuré, et ne peser que modérément sur l'exploitation. Les premières simulations indiquent un investissement d'environ 30K c'est à dire approximativement 3 mois d'exploitation en charge moyenne.

Les hypothèses permettant de calculer les recettes moyennes étant :

- 52 postes de travail ;
- un loyer moyen de 250 euros HT par poste ;
- un taux de remplissage de 75%

Un budget d'investissement ainsi qu'un budget opérationnel ont été réalisés, qui pourront être présentés dans une étape ultérieure de la discussion.

## BUDGET OPERATIONNEL

La méthode de la cogestion permet de limiter l'ensemble des charges fixes. En effet, des frais tels que les frais de réception, ménage, et autres charges opérationnelles allant jusqu'à la gestion administrative de l'espace pourraient être directement prises en charge par Flagey et impacter de manière limitée les frais généraux de l'entreprise.

Ne seraient alors externalisés que les points pour lesquels la présence de la marque Creatis est essentielle. Creatis serait dans ce cas rémunéré sur la base d'un minimum garanti puis d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé. Cette méthode permettra de dégager le maximum de marge pour chacun des partenaires.

L'objectif étant d'impacter le maximum de frais généraux sur la structure existante, en externalisant uniquement le nécessaire pour assurer le succès de la création de l'espace.

# LES ATOUTS

**UNE PARFAITE MAÎTRISE  
DU LIE  
ET DE SON TERRITOIRE**

**UN LIEU À LA FOIS  
PROFONDÉMENT BRUXELLOIS  
ET INTERNATIONAL**

**UN ECOSYSTEME DE PARTENAIRES**

# UNE PARFAITE MAÎTRISE DU LIEU ET DE SON TERRITOIRE

---

Depuis 7 ans, nous avons initié et développé des projets artistiques et entreprenariaux sur divers territoires de Bruxelles:

- Cinema Galeries
- Bruxelles Congrès
- Creatis
- Le festival l'Heure d'été
- KissKissBankBank
- Cosmotion

Dès 2001, nous avons investi la gare de projets culturels, par exemple Bruxelles Congrès, territoire en friche que nous avons contribué à développer. Nous y avons construit une politique de co-production avec de nombreux collectifs belges, tels que Document, Vlek, High Needs Low et démontré un véritable savoir faire et une connaissance du tissu bruxellois.

Depuis avec le Cinema Galeries, nous continuons de rénover des espaces patrimoniaux, mais aussi d'investir des espaces bruxellois comme les bains du centre ou le canal pour les festival heure d'été et heure d'hiver.

Pour tous ces projets, nous collaborons régulièrement avec tous les acteurs de ce territoire :

- Ville de Bruxelles
- Région de Bruxelles-Capitale
- Fédération Wallonie-Bruxelles
- Commission Communautaire Française

Nous avons développé en parallèle de ces projets culturels des projets entreprenariaux.

KissKissBankBank est leader Européen du crowdfunding dédié à la création et l'innovation internationale. La plateforme a permis depuis son importation en Belgique le financement de près de 1000 projets.

Creatis est un espace consacré à l'entrepreneuriat et à l'innovation dans les champs culturels : média, audiovisuel, musique, architecture, web culture, publicité, arts plastiques, métiers d'art, spectacle vivant... Créé à Paris en 2012 et à Bruxelles en 2016, le programme est conçu pour accompagner et accélérer le développement d'entreprises dans le secteur culturel et créatif. Il est l'incubateur officiel de l'Etat français pour les médias indépendants, le patrimoine et la réalité virtuelle.

Cosmotion est une régie publicitaire 360° disposant de fanpages Facebook de plus de 100K et d'un réseau de distribution physique sur tout le territoire bruxellois.

# UN LIEU À LA FOIS PROFONDÉMENT BRUXELLOIS ET INTERNATIONAL

---

## NOTRE ÉQUIPE REVENDIQUE SON ANCORAGE ET SON RÉSEAU BRUXELLOIS

Il se concrétise par une relation exemplaire depuis 7 ans avec les collectivités locales et les élus : Ville de Bruxelles, Région de Bruxelles-Capitale, Fédération Wallonie-Bruxelles. Collaboration régulière avec toutes les grandes institutions culturelles de Bruxelles : Monnaie, Wiels, Recycl'Art, Libertine Supersport...

Il se traduit par une interaction permanente entre nos activités et le tissu des entreprises locales donnant priorité aux entreprises locales dans tout notre développement.

Le résultat en est une excellente connaissance des réseaux locaux : culturels, économiques, politiques, médiatiques, etc...

## NOTRE PROJET VEUT CONTRIBUER AU RAYONNEMENT INTERNATIONAL DE BRUXELLES

Nous avons le réseau international et les partenaires pour faire de notre lieu un espace identifié au niveau international et donc un outil de promotion et de rayonnement de Bruxelles :

- Collaboration effective et régulière avec Visit Brussels ;
- Positionnement stratégique au cœur de l'Europe ;
- Participation à un véritable réseau d'espace de coworking comprenant les villes de Lyon et Paris en plus de Bruxelles ;
- Relations privilégiées avec la Gaîté lyrique, le Trabendo, le magazine Tsugi à Paris ;
- Travail constant avec les grands médias et les journalistes internationaux (BBC, Daily Telegraph, Le Temps, La Stampa, etc...) ;
- Soutien de l'Union Européenne ;
- Parfaite maîtrise des réseaux sociaux (Twitter, Facebook...).

# UN ECOSYSTEME DE PARTENAIRES

---

La méthode de fonctionnement de Creatis est celle d'un fonctionnement en réseaux, qui s'accorde très bien avec la promotion d'un espace de coworking. Notre entreprise mutualise moyens, talents et réflexion autour de la création culturelle par la prise de participation dans des entreprises et des équipements. Leur travail est de mutualiser et d'animer ces filiales qui opèrent dans de nombreux champs culturels en nouant des partenariats. Ces partenariats assurent le succès de nos projets.

---

## DES PARTENARIATS PUBLICS

En plus des pouvoirs publics, Creatis noue notamment des partenariats avec les universités (Ihecs, ULB, Université de Liège), assurant la promotion de l'espace auprès de jeunes diplômés.

Creatis dispose aussi de liens privilégiés avec les structures publiques régionales en charge de la mise à l'emploi (Visit Brussels, Impulse, 18-19, Backstage).

## DES PARTENARIATS PRIVES

Les partenariats privés complètent ce dispositif. Les partenariats les plus évidents sont avec ING, et Google, qui soutiennent le projet depuis sa création.

Mais d'autres entreprises pourraient rejoindre spécifiquement le projet de coworking, par exemple le Belga qui permettra de toucher les jeunes actifs qui fréquentent déjà le bâtiment.

Creatis collabore aussi avec d'autres groupes de médias comme la RTBF mais aussi des opérateurs indépendants comme Vice Magazine et Word Magazine qui relaieront l'offre commerciale et les événements organisés.

La promotion digitale du coworking sera assurée par l'agence Digizik.

# PARTENAIRES

SCINTILLO

D-SIDE GROUP

# SCINTILLO

---

Scintillo est une holding, créée en 2010, qui anime un écosystème d'une quinzaine d'entreprises de la culture filialisées. Elle mutualise moyens, talents et réflexion autour de la création culturelle par la prise de participation dans des entreprises et des équipements. Ses équipes possèdent un savoir-faire spécifique pour les projets culturels à caractère innovant tant dans le domaine économique que dans celui des usages et de la gestion. Soucieux d'impacts réels sur le terrain, Scintillo se veut au-delà des métiers traditionnels attendus d'un groupe financier, en phase avec les logiques de préservation et de pérennisation de l'intérêt général. La démarche fondatrice de Scintillo consiste à allier stratégie et créativité pour être pleinement acteur de la conduite du changement. Pour cela, l'entreprise croise les ingénieries culturelles et sociales et constitue les équipes qui s'engagent aux côtés des maîtres d'ouvrage pour la bonne réalisation de leur projet. Scintillo est notamment présent au capital du troisième pôle (agence d'ingénierie culturelle) et a participé à la création de la Gaîté lyrique, et de la salle de concert le Trabendo.

---



# D-SIDE GROUP

## EVENEMENTS

D-Side Group est une entreprise de communication et d'évènementiel bruxelloise. Les événements, les expériences interactives et de marque sont sur la création de moments forts, de réunions uniques, de rencontres inoubliables, de conversations véritables qui créent des interactions personnelles, des engagements et des engagements envers une marque, une communauté ou une entreprise.

Depuis 30 ans, nous avons mis notre passion et notre énergie créative dans la conception d'expériences innovantes qui permettent à nos clients d'engager leur public et de gagner leurs cœurs et leurs esprits.

## MISSION

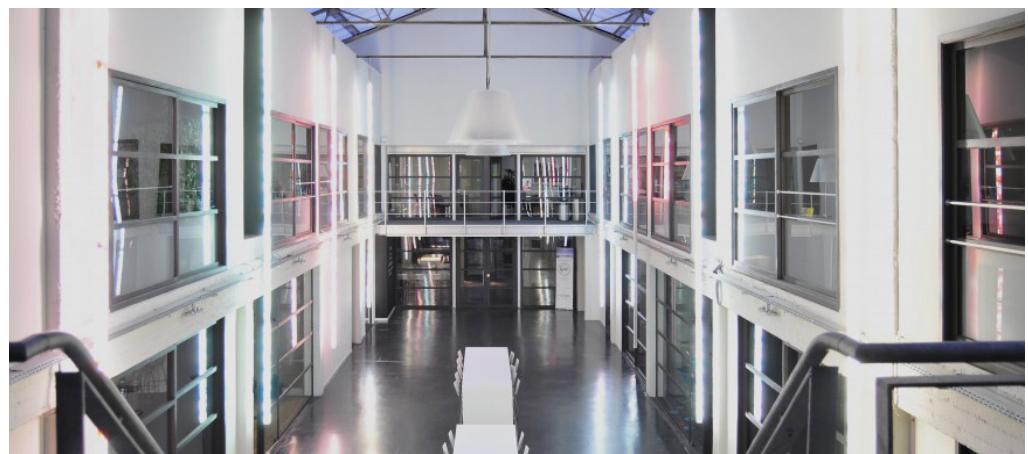
Notre mission est d'aider nos clients à créer de la marque et à créer des relations avec leur cible ou leur communauté en concevant et en présentant des expériences événementielles, interactives et de marque.

## VALEURS

Des valeurs forts et des équipes expérimentées excellentes dans leurs champs sont les fondements de d-side. Cela nous permet de créer des résultats «hors du commun» pour les clients, les invités, les participants, les marques, les communautés, etc.

Nous ne nous soucions pas seulement des résultats ou des objectifs, mais nous considérons tout aussi important la façon dont nous atteignons et comment nous livrons ces résultats. L'innovation et l'excellence sont des éléments clés de nos recommandations. Ensuite, nous les mettons en œuvre en respectant les personnes, les règles, le droit, la nature et le développement durable, mais aussi en partageant les connaissances, les avantages et les meilleures pratiques avec nos pairs et nos clients.

Nous avons aussi l'expérience de gestion de ces lieux grâce à la construction du D-Side Village qui accueille des entreprises innovantes dans le quartier Reyers.



# CONTACT

Edouard Meier  
EDOUARD.MEIER@RESIDENCECREATIS.FR