

LES CAHIERS DU CROCIS

ESPACES DE COWORKING ET TÉLÉCENTRES : LE NOUVEAU MARCHÉ DES TIERS-LIEUX COLLABORATIFS EN ÎLE-DE-FRANCE



n°40 - février 2016

un observatoire de la

 CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE



Espaces de coworking et télécentres : le nouveau marché des tiers-lieux collaboratifs en Ile-de-France

Cette étude a été réalisée par
Bénédicte GUALBERT

Centre régional d'observation du commerce, de l'industrie et des services

Chambre de commerce et d'industrie de Paris

Directeur de la publication : Etienne GUYOT

Directeur de la rédaction : France MOROT-VIDELAINE

Rédacteur en chef : Isabelle SAVELLI-THIAULT

Maquette et mise en page : Nathalie PAGNOUX

Sommaire

1. L’Ile-de-France, un territoire propice au développement du travail à distance.....	4
2. Les tiers-lieux de travail, une alternative au domicile	5
3. Un atout pour les territoires ruraux et péri-urbains franciliens.....	6
4. Une politique volontariste de la Région	7
5. A ce jour, une clientèle surtout composée d’indépendants	11
6. Un marché récent au modèle économique encore flou	13
7. Un marché convoité par les acteurs traditionnels de l’immobilier de bureau	15
8. Les bureaux à partager, ou comment optimiser l’espace vacant	18
9. Les ateliers partagés : un objectif de production d’objet physique.....	19
10. Les tiers-lieux sources d’un nouvel état d’esprit au sein des entreprises.....	21
Annexes	24
Pour en savoir plus	25
Liste des tiers-lieux collaboratifs d’Ile-de-France.....	28
Remerciements	40

17 % de la population active française travaille plus d'un jour par semaine en dehors du bureau, et en Ile-de-France, ce taux de travail nomade (c'est-à-dire à toutes les formes de travail accomplies ailleurs qu'au poste de travail habituel dans l'entreprise) atteint les 25 %¹. Même s'il ne convient pas à toutes les situations –notamment lorsqu'un encadrement de proximité est nécessaire- plusieurs facteurs expliquent le développement récent du travail à distance.

Tout d'abord, la révolution des TIC a profondément modifié les outils et les pratiques de travail : la dématérialisation des documents et des informations, internet facilement accessible en mobilité, les smartphones, les ordinateurs portables, le cloud computing, la visioconférence, permettent d'accéder à ses données et de travailler quel que soit le lieu où l'on se trouve.

Ensuite, à la faveur du développement du travail en mode « projet », de plus en plus d'actifs, et notamment les jeunes de la « génération Y » aspirent à plus de liberté et de flexibilité dans leur organisation de travail, et à un meilleur équilibre entre vie professionnelle et personnelle.

De plus, on observe depuis quelques années une augmentation du nombre de travailleurs indépendants : entre 2004 et 2014, le nombre de personnes exerçant une activité non salariée en Ile-de-France a crû de 37 %², alors qu'il n'augmentait que de 19 % au plan national. La création du régime d'autoentrepreneur en 2009 a joué un rôle important : en 2013, près d'un non-salarié sur quatre était autoentrepreneur. Or ces indépendants n'ont pas toujours les moyens de louer des locaux professionnels.

C'est pourquoi le nombre de travailleurs à distance s'accroît : salariés, free-lance, créateurs d'entreprises, autoentrepreneurs, commerciaux itinérants, consultants,... On observe également beaucoup de « télétravail [au sens de « travail à distance »] gris » c'est-à-dire informel.

Si le domicile est souvent privilégié, d'autres possibilités s'offrent aux salariés en télétravail, indépendants et travailleurs nomades : les centres d'affaires traditionnels, mais aussi, issus de l'économie collaborative, les espaces de coworking et les télécentres. Ces structures répondent à une nouvelle demande de lieux alternatifs et renouvellent le rapport au travail en combinant souplesse d'un environnement non hiérarchisé et effet positif des interactions au sein d'une communauté de travail : « libres, ensemble », comme le dit la devise de l'espace de coworking parisien Mutinerie.

¹ Source : LBMG Worklabs, société de conseil spécialisée en organisation du travail et travail à distance

² Source : Insee, estimations d'emploi localisées (Estel)

1. L'Ile-de-France, un territoire propice au développement du travail à distance

La région-capitale présente certaines caractéristiques favorables au développement du travail à distance : une forte concentration de sièges d'entreprises du secteur tertiaire, une proportion élevée de cadres, d'ingénieurs, et de professions intellectuelles, qui sont des populations particulièrement bien adaptées au télétravail.

Paris et l'Ile-de-France dans son ensemble présentent les coûts d'occupation des bureaux les plus élevés du pays, avec une moyenne de 4 800 € du m² par an et par poste en 2014³. Or le conseil en immobilier d'entreprise Jones Lang LaSalle indique que le taux d'occupation de ces postes de travail atteint seulement 60 %. Comme l'immobilier est le deuxième poste de dépenses pour une entreprise après les salaires, elles sont nombreuses à réfléchir aux moyens d'optimiser l'occupation de leurs espaces de travail : le recours au travail à distance est un élément de cette réflexion.

Le travail à distance, solution aux difficultés de transport ?

Surtout, en lien avec la hausse de la démographie dans la région (+ 1 % par an environ), et l'augmentation des prix de l'immobilier dans les zones urbaines et près des bassins d'emploi, se pose avec acuité en Ile-de-France le problème des temps de trajet des actifs et de la saturation des transports aux heures de pointe : ainsi, l'Observatoire régional de la santé au travail en Ile-de-France indique-t-il que les usagers des transports franciliens passent en moyenne de 1h30 à 2h30, quotidiennement, dans les transports. Et 11 millions de déplacements se font par jour dans la région en lien avec le travail⁴.

Les principaux pôles d'emploi franciliens attirent les salariés des autres départements, et notamment les cadres, qui effectuent plus de déplacements que les autres actifs⁵. Ainsi, par exemple, un quart des cadres du pôle de Guyancourt (Yvelines) viennent de Paris ou des Hauts-de-Seine. Dans le pôle des Ulis, seuls 37 % des cadres sont essonniens. Ce sont les actifs résidant en grande couronne et travaillant à Paris (ou l'inverse) qui ont les plus longs trajets : près de 60 % d'entre eux mettent plus d'une heure à rejoindre leur lieu de travail. Compte tenu des prix des logements dans la capitale, les personnes les moins qualifiées travaillant à Paris sont amenées à effectuer des navettes importantes⁶. Ce sont surtout les résidents de Seine-et-Marne qui parcourent des distances beaucoup plus grandes que tous les autres, car le nombre d'emplois offerts est faible par rapport au nombre d'actifs résidents.

Ces nombreux déplacements pendulaires s'effectuent de plus aux heures de pointe, provoquant une congestion aussi bien dans les transports publics que sur les routes : 46 % des Franciliens arrivent au travail entre 8h et 9h⁷. Les trains de la région sont occupés en moyenne à 40 % mais le matin en heures de pointe ils le sont parfois à 200 %, d'où des conditions de transport pénibles, avec une densité de 6 personnes par m². Et les infrastructures ne peuvent suivre l'évolution de la demande : selon la SNCF, l'offre de transport ferroviaire a augmenté de 9 % ces dix dernières années, mais la demande a augmenté en parallèle de 23 % et il est prévu que celle-ci double d'ici 2030. Selon la Caisse des Dépôts⁸, la mise en œuvre d'un réseau de 318 télécentres en Ile-de-France d'ici 2025 permettrait d'éviter 77 907 déplacements par jour dans la région. Rapporté au nombre de télécentres construits, le gain annuel lié aux transports est évalué à 1 054 K€ par télécentre construit.

³ Source : DTZ Insight

⁴ « Enquête globale transports » OMNIL-STIF-DRIEA-IAU , 2013

⁵ Source Insee

⁶ Médiane de 7,8 km

⁷ Source : enquête Ifop pour SNCF, 2013

⁸ « Externalités des télécentres », mars 2014

La possibilité pour des actifs franciliens de travailler à distance pourrait contribuer à désengorger les transports et à limiter la pollution et ce, pour la plus grande satisfaction de leurs employeurs puisqu'on estime qu'un télétravailleur réinvestit en temps de travail 50 % du temps de transport gagné. « Lorsque le RER A a été arrêté pendant un mois et demi l'été dernier, certains salariés ont vu leurs trajets domicile-travail s'allonger : de grandes entreprises de la Défense auraient gagné à ce que leurs salariés puissent travailler un ou deux jours par semaine en tiers-lieu, s'épargnant ainsi un stress et une fatigue inutiles », souligne Aurélie Deudon de LBMG Worklabs.

2. Les tiers-lieux de travail, une alternative au domicile

Le travail à distance peut s'effectuer dans divers lieux, la seule condition nécessaire étant de disposer d'une connexion internet : ce peut être le domicile (dans 80 % des cas⁹), par simplicité et souci d'économie, mais il n'est pas toujours adapté au travail à distance, et les télétravailleurs à domicile peuvent ressentir un sentiment d'isolement.

Autre solution : ce qu'on nomme les « tiers-lieux ». Introduite en 1989 par le sociologue américain Ray Oldenburg, la notion de tiers-lieu désigne aujourd'hui un espace de travail autre que le bureau ou le domicile, dans lequel on peut travailler de façon permanente ou occasionnelle, seul ou ensemble, sans forcément appartenir à la même entreprise. Ce peuvent être des espaces en accès libre (gares, cafés wifi,...) ou des espaces d'accès payant qui proposent des services plus professionnels : ils permettent aux actifs de travailler à distance dans des lieux aussi bien équipés et aménagés que l'entreprise. Ils proposent des espaces de travail (individuels ou non), des salles de réunion, des équipements du type visioconférence, photocopieurs, imprimantes, l'accès au haut ou très haut débit. Leurs offres sont très flexibles, la location d'un poste de travail pouvant se faire pour des durées allant de l'heure à l'année.

Le premier espace de coworking francilien, La Cantine, a ouvert à Paris en 2008

Typologie des tiers-lieux

Très schématiquement, on peut distinguer quatre principaux types de tiers-lieux de travail accessibles aux travailleurs à distance :

- les centres d'affaires : historiquement, ils ont été les premiers tiers-lieux professionnels. Ils proposent des salles de réunion ou de bureaux équipés, en général pour une courte période, mais aussi des services de domiciliation, d'accueil téléphonique ou de secrétariat. Ce sont en général des services haut de gamme, d'un coût assez élevé. Ils sont traditionnellement installés dans les quartiers d'affaires ou en centres-villes et visent une clientèle de cadres de grandes entreprises. Les opérateurs, privés, sont en majorité des indépendants mais les grandes chaînes dominent le marché : Régus, Servcorp, Multiburo, Atéac.

- les télécentres : ce sont des bureaux partagés de proximité qui visent à héberger surtout des télétravailleurs permanents, en majorité des salariés. Ils sont implantés en zones rurales ou péri-urbaines, à proximité du lieu de vie des télétravailleurs, et permettent de réduire les déplacements de ceux-ci. Mais le public salarié n'étant pas encore au rendez-vous des télécentres, ceux-ci fonctionnent souvent comme des espaces de coworking, avec une clientèle surtout composée de travailleurs indépendants et de très petites entreprises.

- les espaces de coworking : ce sont des espaces de travail partagés, en général urbains et portés par une communauté active d'utilisateurs, surtout composée de travailleurs indépendants (free-lance, créateurs d'entreprises, autoentrepreneurs) ou de petites entreprises (start-up, TPE,...). Ces

⁹ Source : Tour de France du télétravail

lieux favorisent un état d'esprit collaboratif, encourageant l'échange, l'ouverture, la création de réseaux, générant si possible des synergies d'affaires, et dans cette optique organisent de nombreuses animations.

- les ateliers de fabrication numérique (AFN), ou « ateliers partagés », dont font partie les « fab labs » (laboratoires de fabrication), sont des lieux collaboratifs qui mettent à disposition de non-spécialistes toutes sortes d'outils, notamment des machines à commande numérique destinées à la conception et la réalisation d'objets, des imprimantes 3D, avec une notion importante d'accompagnement. Ce sont surtout des lieux urbains, associatifs, parfois liés à des universités, des centres de recherche, ou des collectivités publiques et soutenus par des fonds publics et/ou privés. Les ateliers de fabrication numérique mettent outils et machines à la disposition de tout public désireux de produire un objet pour son propre usage ; certains ateliers plus « professionnels » sont dans une optique de prototypage d'objets avec une ambition commerciale.

Les trois dernières catégories correspondent à ce qu'on appelle des tiers-lieux collaboratifs, c'est-à-dire des espaces de travail mais aussi de rencontres et de partage de ressources.

Une hybridation des différents lieux

Toutefois la segmentation des différents lieux s'avère trop théorique car aujourd'hui les différents modèles s'hybrident et l'on observe une mixité des usages : les espaces de coworking peuvent accueillir des salariés télétravailleurs et les télécentres des indépendants. Il semble en effet préférable pour la pérennité du tiers-lieu de ne pas limiter son usage à un seul type de public. Une structure comme ICI Montreuil est ainsi à la fois espace de coworking, « fablab » (espace de conception et de prototypage) et makerspace (espace de production unitaire ouvert aux artistes et artisans).

Le succès du coworking et son développement important ont poussé télécentres, centres d'affaires, mais aussi incubateurs ou pépinières¹⁰ à revendiquer ce concept. Les lieux ont également une évolution propre au fil des besoins de leurs utilisateurs : le premier espace de coworking francilien, La Cantine, a ainsi fusionné avec l'accélérateur de start-up Le Camping – tous les deux créés par l'association Silicon Sentier - pour former Numa (Paris 2^{ème}), qui propose également un atelier de fabrication numérique, offrant ainsi aux entreprises innovantes une vaste gamme de propositions.

3. Un atout pour les territoires ruraux et péri-urbains franciliens

« Les tiers-lieux sont d'utilité publique mais ne sont pas encore perçus comme tels » Basil Samson, Collectif des tiers-lieux franciliens

De nombreuses collectivités ont perçu l'intérêt de développer des tiers-lieux sur leur territoire ; c'est notamment le cas dans les zones rurales ou péri-urbaines, où se sont développés surtout les télécentres. Le tiers-lieu peut d'abord jouer un rôle positif dans l'attractivité des territoires. Ceux-ci peuvent en effet escompter diminuer leur dépendance aux pôles urbains : la création de télécentres vise à maintenir les actifs sur place et ainsi d'éviter l'aspect « ville-dortoir », tout en leur évitant les trajets pendulaires. Un des objectifs poursuivis est également d'attirer de nouveaux habitants qui pourraient venir avec leur travail. Selon la Caisse des Dépôts, une commune qui comporte un télécentre verra en moyenne sa population augmenter de 56 habitants supplémentaires. De plus, ces tiers-lieux à l'image innovante et dynamique, car issus de la nouvelle économie collaborative,

¹⁰ Toutefois ces structures sont plus particulièrement destinées aux créateurs d'entreprises, pour une durée limitée, avec un accompagnement spécifique en gestion, marketing, appui au développement avec le concours des partenaires de la structure.

valorisent l'image de territoires auparavant perçus comme sclérosés, tant auprès de potentiels habitants que d'entreprises cherchant une implantation.

Dans les villes, les espaces de coworking peuvent dynamiser les centres-villes, mais leur petite taille et leur caractère récent limite toutefois leur impact. « *Les tiers-lieux sont d'utilité publique mais ne sont pas encore perçus comme tels*, indique Basil Samson cofondateur de « Studios Singuliers » et membre actif du Collectif des tiers-lieux franciliens, « *ils créent une richesse dont on ne se rend pas compte. Studios Singuliers a été créé il y a 3 ans, quand il en aura 10 il aura une empreinte culturelle, il deviendra un lieu de référence dans la ville, c'est ce que nous visons, comme beaucoup d'autres espaces.* »

Les tiers-lieux, en favorisant le maintien des habitants sur le territoire, pourraient également favoriser le développement d'une économie résidentielle via notamment les commerces et services de proximité. Selon la Caisse des Dépôts, dans son scénario pour 2025, la relocalisation des télétravailleurs dans les télécentres attirerait de l'emploi dans les commerces de proximité et les services à hauteur de 9 emplois (directs et indirects) par commune ayant un télécentre. Au total, près de 57 000 € supplémentaires seraient dépensés par an dans les commerces et services de la commune, et les recettes fiscales d'une commune ayant un télécentre seraient augmentées de 50 000 € par an. Certains lieux proposent d'ailleurs déjà des services ouverts sur l'économie locale, par exemple un accès direct aux produits alimentaires des producteurs locaux de type AMAP (Association pour le maintien d'une agriculture paysanne) ou La Ruche qui dit Oui.

L'étude des mouvements d'emplois et de population induits à l'horizon 2025 (nombre d'emplois créés par la relocalisation d'emplois à la faveur des télécentres, disparition d'emplois dans les zones où les nouveaux télétravailleurs travaillaient auparavant) par la Caisse des Dépôts¹¹ montre de plus que, globalement, ces mouvements seraient réalisés au détriment de Paris vers le reste de l'Île-de-France. Les Hauts-de-Seine connaîtraient également un solde négatif.

4. Une politique volontariste de la Région

« C'est le collaboratif qui est mis en avant dans ces lieux et pas la promotion immobilière », Marie-Hélène Féron, La Fonderie

En France, la sphère publique accompagne l'essor des télécentres et espaces de coworking de manière bien plus appuyée que dans le reste de l'Europe, où la sphère privée est beaucoup plus souvent à l'origine des projets. Le soutien aux tiers-lieux se fait notamment dans le cadre de politiques d'innovation, de préservation de l'environnement ou de soutien au développement local. La Région Île-de-France est particulièrement active dans ce domaine depuis 2011, dans le cadre des champs d'innovation prioritaires de la SRDEI (Stratégie Régionale de Développement Economique et d'Innovation). C'est également un des axes du Plan Régional pour le Climat adopté par le Conseil régional en juin 2011.

Un soutien financier depuis 2012

La Région a d'ailleurs confié à La Fonderie, son agence de développement numérique, le soin d'accompagner la mise en œuvre de sa politique dans le domaine. L'agence a notamment aidé la Région à lancer quatre appels à projets depuis 2012, destinés à faire émerger des espaces de travail collaboratifs (télécentres, espaces de coworking, ateliers partagés) en aidant les porteurs de projets, en animant la communauté des espaces de travail collaboratifs et en sensibilisant à ces thématiques. Au total, sur les quatre années d'appels à projets 2012-2015, ce sont 70 projets qui ont été retenus par la Région Île-de-France pour un montant global de 4,6 M €. L'aide financière de la Région à

¹¹ « Externalités des télécentres », mars 2014

hauteur de 50 % porte uniquement sur l'investissement pour le démarrage du tiers-lieu, pour l'aménagement et l'équipement (local, matériel informatique,...). Le Conseil régional a fait le choix dès le début de soutenir l'investissement et non le fonctionnement car il tient à ce que les structures soient autonomes et fassent appel à plusieurs sources de financement pour rester pérennes. En effet, la Région ne veut pas réitérer l'échec des premiers télécentres aidés par la DATAR en 2005, qui s'étaient révélés trop fragiles financièrement faute d'un modèle économique viable.

Sur les quatre premières années d'appels à projets (2012-2015), 68 projets ont été financièrement soutenus par la Région : 26 à Paris, 16 en Seine-et-Marne, 8 en Seine Saint-Denis, 6 dans les Hauts-de-Seine, 5 dans le Val-de-Marne, 2 en Essonne, 2 dans les Yvelines, 4 en Val-d'Oise. Une meilleure répartition des espaces sur le territoire constitue un des enjeux majeurs d'aménagement pour la région Ile-de-France. En effet, la capitale concentre une grande part des espaces actuellement ouverts, et les départements de grande couronne ont pris un léger retard par rapport aux autres, mais le Conseil Régional s'efforce dans ses appels à projets de mieux équilibrer le maillage territorial. La localisation est donc un des critères importants de sélection des projets, ainsi que l'animation et les services : « *Il ne s'agit pas seulement de louer des bureaux, on est dans un dispositif où la communauté est importante, c'est bien le collaboratif qui est mis en avant dans ces lieux et pas la promotion immobilière* » insiste Marie-Hélène Féron de La Fonderie. A ce jour, sur les 68 projets soutenus par la Région, 30 ont effectivement ouvert.

L'exploitant du tiers-lieu peut être une structure entièrement privée (par exemple une start-up), mais ce cas de figure n'est pas le plus courant. Ils sont le plus souvent portés par des structures associatives, ou coopératives (SCIC ou SCOP), ou par une collectivité en régie, et réunissent souvent financement privé et aides publiques. 56 % des projets soutenus par la Région Ile-de-France sont portés par des associations, 27 % par des collectivités et 14 % par des PME¹². « *Beaucoup de structures se constituent en association, puis font évoluer leur nature juridique avec le temps en SCIC, SCOP, SA...* » indique Marie-Hélène Féron de La Fonderie. « *Le statut de SCIC (une structure coopérative) permet de fonctionner avec des financements à la fois publics et privés* », complète Aurélie Deudon de LBMG Worklabs.

Une forte concentration des tiers-lieux dans la capitale

138 tiers lieux en Ile-de-France
56 % à Paris

Le réseau de tiers-lieux franciliens est aujourd'hui assez dense, surtout en zone urbaine. Le nombre de tiers-lieux collaboratifs a connu ces dernières années une croissance importante : d'une dizaine de lieux en France en 2010, ce nombre est passé à 327 aujourd'hui dont 138 en Ile-de-France¹³.

Plus de la moitié sont implantés à Paris (77 lieux), notamment dans les arrondissements du Nord-Est de la capitale (9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} arrondissements), en raison des loyers moins élevés et de la forte présence d'une population d'indépendants et de free-lance des secteurs web et création. Pour les mêmes raisons, la Seine-Saint-Denis concentre 14 lieux (Montreuil, Saint-Ouen, Tremblay-en-France en particulier). On dénombre 10 tiers-lieux dans les Yvelines, disséminés dans plusieurs villes du département (2 lieux à Versailles), toutefois le département semble encore recéler un réel potentiel de développement. 9 lieux sont présents dans les Hauts-de-Seine, notamment dans le sud du département (Malakoff, Issy-les-Moulineaux), mais aussi à Nanterre. Le nord du département et ses quartiers d'affaires en faisaient jusqu'ici plutôt un territoire d'implantation des centres d'affaires.

¹² Autres : 3%

¹³ Source : Base Tech on Map, La Fonderie, décembre 2015

On trouve 6 lieux en Essonne et 4 en Val-d'Oise. La région de Cergy-Pontoise présente actuellement un déficit de tiers-lieux : des opérateurs commencent toutefois à manifester leur intérêt pour une implantation dans cette zone.

La Seine-et-Marne regroupe 9 tiers-lieux (dont 2 à Serris). Il faut souligner que ce département a adopté une politique extrêmement volontariste en faveur des tiers-lieux. En effet ce département très étendu, en grande partie rural, et assez mal desservi en transports collectifs bénéficie d'un avantage important : un excellent équipement en réseau très haut débit. Tous ces éléments en font un territoire pouvant trouver un réel intérêt à développer le télétravail pour ses habitants. L'association Initiatives Télécentres 77, créée à l'initiative de Seine-et-Marne Développement et avec le soutien du Conseil départemental de Seine-et-Marne, mène une politique active visant à favoriser l'émergence et le développement de tiers-lieux (télécentres et espaces de coworking) dans le département. Elle a déjà accompagné la création d'une dizaine de tiers-lieux, amorçant ainsi un maillage du département. Des communes et des EPCI¹⁴ se sont également impliqués dans la création de « télécentres » dans le département : Trilport, Pays de Fontainebleau, Val d'Europe, communauté de communes la Brie des Morin,...

Selon la Caisse des Dépôts¹⁵, la demande potentielle de télécentres en Ile-de-France à l'horizon 2020 concernerait 150 000 télétravailleurs : elle supposerait de mettre en place un réseau de 200 télécentres, dont 145 en grande couronne parisienne. Paris représenterait 22 % de la demande francilienne, la première couronne 36 % et la grande couronne 42 %.

Un impact modéré sur l'immobilier de bureau

L'ORIE, Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France estime qu'à l'horizon 2030, entre 600 000 et 800 000 salariés travailleraient à distance, dont 30 000 à 40 000 dans des tiers-lieux, ce qui représenterait entre 2,5 M et 3,2 M de m² de bureaux inoccupés, soit 5 % du parc contre 1 à 4 % actuellement. Dans le même temps, 125 000 à 600 000 m² de bureaux seraient utilisés en tiers-lieux. L'impact du travail à distance sur le parc de bureaux resterait donc assez limité. Il faut noter qu'en matière d'impact sur le territoire, l'ORIE observe le paradoxe suivant : « *plutôt qu'un desserrement des lieux de travail en Ile-de-France, le travail à distance devrait au contraire favoriser une polarisation plus importante des bureaux autour des nœuds de communication pour répondre aux exigences de mobilité des individus* ».

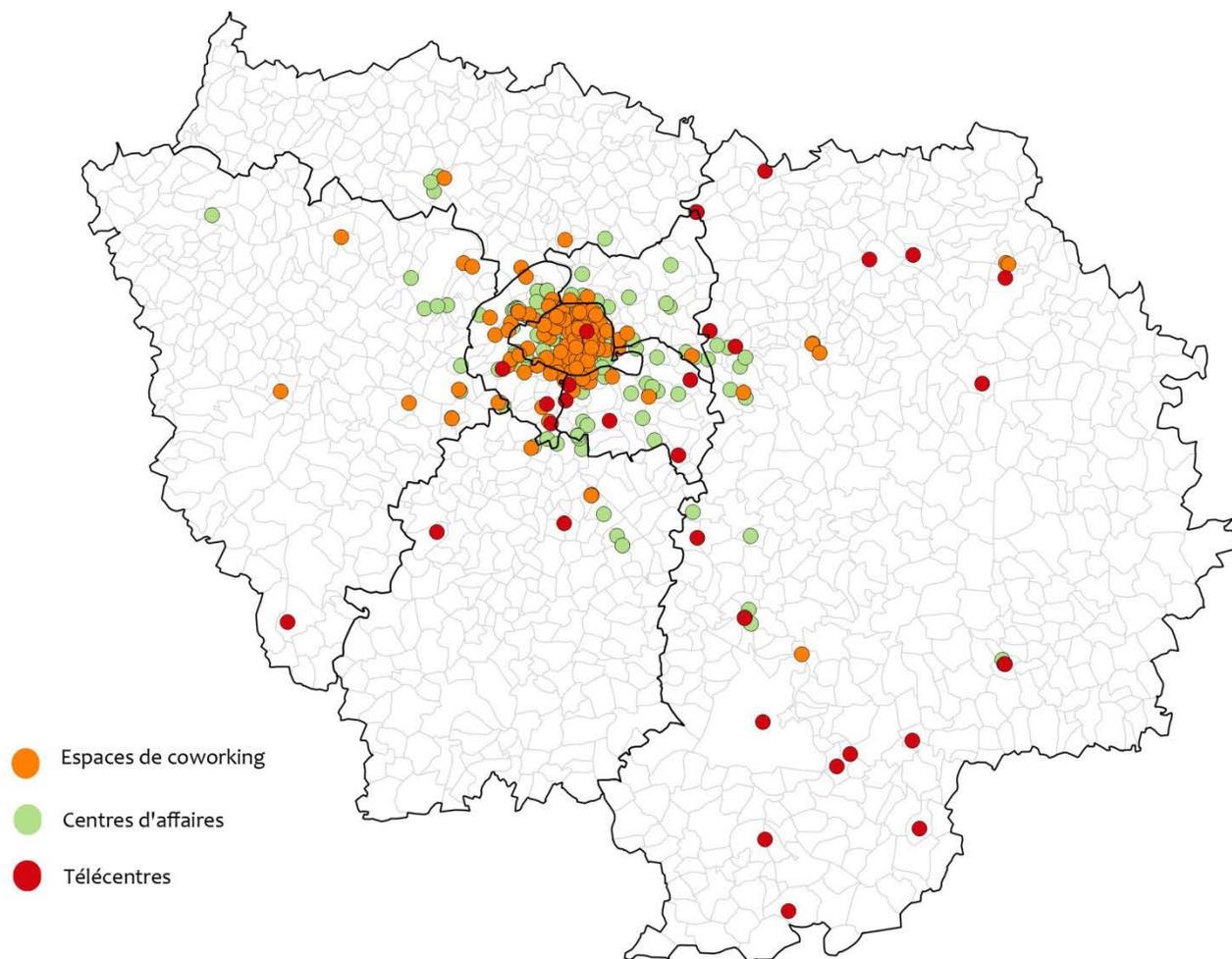
Cette étude¹⁶ a toutefois fait l'objet d'appréciations diverses, certaines considérant qu'elle sous-estimait l'impact sur le parc de bureaux de pratiques de travail de plus en plus nomades.

¹⁴ Etablissement public de coopération intercommunale

¹⁵ « Externalités des télécentres », mars 2014

¹⁶ « Travail à distance : quels impacts sur le parc de bureaux en Ile-de-France ? », ORIE, février 2015

Carte : les tiers-lieux de travail en Ile-de-France (coworking, télécentres, centres d'affaires)



Données issues de la base Néonomade, réalisation LBMG, janvier 2016. Centres d'affaires : source SYNAPHE.

5. A ce jour, une clientèle surtout composée d'indépendants

**84 % de la demande concerne le coworking,
11 % les centres d'affaires, et 5 % les télécentres.**

La société de conseil en organisation du travail LBMG Worklabs a créé Néo-nomade.com, outil de recherche et de réservation d'espaces de travail pour les travailleurs nomades : il met en relation l'offre et la demande de tiers-lieux. A l'heure actuelle, les recherches effectuées par les utilisateurs sur Néo-nomade.com, qui permet d'accéder à la liste des tiers lieux disponibles dans la zone géographique de son choix, montrent que 84 % de la demande concerne le coworking, 11 % les centres d'affaires, et 5 % les télécentres. 46 % de la demande concerne Paris, 41 % la province et 13 % l'Île-de-France hors Paris.

Les utilisateurs de tiers-lieux sont en large majorité des indépendants (62 %), 38 % des salariés. Sur ces 38 %, 52 % sont issus de PME/TPE, 20 % d'associations, 15 % de grandes entreprises, 12 % de collectivités. Les tiers-lieux semblent donc répondre en priorité à un besoin d'entreprises et de structures locales. Les grandes entreprises, qui connaissent depuis longtemps les centres d'affaires pour leurs cadres en déplacement, n'ont en revanche pas encore vraiment identifié les télécentres et espaces de coworking pour leurs salariés. « *Le télétravailleur collaborateur de grands comptes n'existe pas vraiment actuellement, il va falloir encore du temps avant que l'ensemble des grands groupes propose à leurs salariés le télétravail en tiers-lieux* », déclare Cédric Falgas, de Stop and Work.

Les tiers-lieux méconnus des entreprises

Pourtant les télétravailleurs salariés pourraient à terme présenter un fort potentiel. Le marché des tiers-lieux, et notamment de ceux situés en périphérie, qui peinent parfois à remplir leurs espaces, prendrait une tout autre dimension si les grandes entreprises se décidaient à les prendre en compte dans leur stratégie de mise en place du travail à distance.

**Seuls 2 % des chefs d'entreprises franciliens proposent
à leurs salariés de travailler en tiers-lieu**

Selon l'enquête CCI Paris Ile-de-France/Médiamétrie¹⁷ réalisée en septembre 2015, 18 % des chefs d'entreprises franciliens ont mis en place des actions destinées à aider leurs salariés dans leurs déplacements domicile-travail. Parmi les 18 % à avoir engagé des actions, une majorité a aménagé les horaires de travail de ses salariés (55 %), 47 % ont mis des véhicules à leur disposition, 26 % ont mis en place le télétravail à domicile. Seuls 9 % ont proposé le télétravail dans un télécentre ou un espace de coworking. Au total, ce sont donc seulement 2 % des entreprises franciliennes qui proposent à leurs salariés de télétravailler dans un tiers-lieu.

Les entreprises méconnaissent les tiers-lieux et notamment les structures récentes que sont espaces de coworking et télécentres, car l'offre est encore assez peu lisible. L'absence de mise en réseau des tiers-lieux a contribué au déficit de notoriété de ces structures, rendant plus complexe leur usage par les grandes entreprises. Quelques initiatives existent déjà. La plate-forme [Néo-](http://Néo-nomade.com)

¹⁷ Enquête de conjoncture CCI Paris Ile-de-France/Médiamétrie, réalisée par téléphone en septembre 2015 auprès de 3 700 dirigeants d'établissements franciliens de moins de 500 salariés, et 100 dirigeants d'établissement francilien de 500 salariés ou plus

[nomade Pro](#)¹⁸, offre de LBMG Worklabs à destination des entreprises pour faciliter l'usage des tiers-lieux par leurs salariés, propose déjà de mettre en relation les services RH des entreprises intéressées par le télétravail avec des tiers-lieux sélectionnés : elle donne ainsi aux entreprises une visibilité sur les tiers-lieux les mieux adaptés et centralise l'ensemble de la gestion et de la facturation vers les différents espaces. La Fonderie a également mis en place Tech on Map, carte collaborative des acteurs du numérique en Ile-de-France. Le Collectif des tiers-lieux franciliens travaille actuellement sur un projet de site web voué à l'identification et la mise en valeur de l'ensemble des lieux du réseau, leur offre, leurs événements.

D'autres facteurs interviennent dans le faible usage des tiers-lieux par les entreprises. D'une part des freins existent au développement du principe même du télétravail : dans certaines entreprises, les processus ne sont pas suffisamment dématérialisés, ou bien la culture managériale privilégie la présence des salariés plutôt que le management par objectifs. Des craintes peuvent également exister quant à la sécurité et la confidentialité des données de l'entreprise. D'autre part, les coûts liés à la location d'espaces de travail professionnels sont un handicap face à la solution à moindre coût que représente le télétravail au domicile du salarié.

Le travail à distance, un gain pour les entreprises

« Beaucoup de sociétés pensent au travail à distance dans le cadre d'une politique globale de "flex office" » Aurélie Deudon, LBMG Worklabs

Pourtant, développer le télétravail peut représenter de réels avantages pour les entreprises : un benchmark mené par Initiatives télécentres 77 en février 2014 sur 20 télécentres et espaces de coworking franciliens a établi qu'un poste de travail dans un tiers-lieu francilien coûte de 1,5 à 2 fois moins cher qu'un poste de travail permanent dans l'établissement francilien de l'entreprise. Ce peut être l'occasion pour l'entreprise d'engager une réflexion sur sa stratégie immobilière et son organisation du travail en étudiant les taux d'occupation de ses espaces, et ainsi d'entamer une rationalisation en vue d'économies budgétaires. « *Beaucoup de sociétés y pensent dans le cadre d'une politique globale de "flex office" »*¹⁹, indique Aurélie Deudon, « *à l'occasion d'un déménagement, l'entreprise peut diminuer sa surface de bureaux mais en échange proposer à ses salariés le télétravail à domicile ou en tiers-lieu* ».

Mettre en place le télétravail (en général 1 ou 2 jours par semaine) permet surtout d'améliorer la santé des télétravailleurs (réduction du stress, des maladies et de l'absentéisme), ainsi que leur efficacité et leur productivité : l'étude de Greenworking « *Le télétravail dans les grandes entreprises françaises* » évoque ainsi, selon les entreprises, les fonctions et les individus, une augmentation de la productivité moyenne comprise entre 5 et 30 % et conclut à un gain moyen de productivité en télétravail de 22 %.

Le télétravail permet également à l'employeur d'élargir son bassin de recrutement : on sait que par exemple les entreprises de Seine-Saint-Denis doivent recruter leurs cadres dans une zone bien plus large que leur département, faute d'un nombre suffisant de candidats sequanodionysiens (15 % de cadres en Seine-Saint-Denis contre 29 % en Ile-de-France et 46 % à Paris²⁰). Pouvoir proposer quelques jours par semaine en télétravail dans un tiers-lieu (ou à domicile) permettrait aux salariés de s'affranchir en partie des contraintes liées aux transports et rendrait ainsi les emplois plus attractifs. C'est également un outil de fidélisation du personnel, notamment lorsque les entreprises quittent les centres-villes en raison des loyers trop élevés, allongeant le temps de trajet des salariés.

¹⁸ Offre de LBMG Worklabs à destination des entreprises pour faciliter l'usage des tiers-lieux par leurs salariés.

¹⁹ Politique d'optimisation des espaces de travail

²⁰ Insee, RGP

Génération Y et fonction publique, une nouvelle clientèle pour les tiers-lieux ?

**« Une partie de l'administration publique pourrait prendre le risque de montrer l'exemple en faisant travailler une partie de leur personnel en tiers-lieux »
Basil Samson, Collectif des tiers-lieux franciliens**

La montée en puissance des populations d'actifs émanant de la « culture Y » devrait pousser les entreprises à envisager de plus en plus des solutions alternatives au bureau classique : 93 % des jeunes étudiants de l'ESSEC interrogés pour l'enquête de la Chaire « Immobilier et développement durable » de l'école déclaraient en juin 2013 ne plus vouloir travailler dans un bureau classique.

La possibilité prochaine²¹ pour les salariés de la fonction publique d'accéder au télétravail pourrait également jouer un rôle dans le devenir des tiers-lieux : aux Pays-Bas, la Ville d'Amsterdam a par exemple soutenu le réseau de télécentres « Smart Work Centers » non par une subvention mais en s'engageant à y faire travailler 15 % de ses agents. Basil Samson, membre actif du Collectif des tiers-lieux franciliens souligne : « Une partie de l'administration publique pourrait prendre le risque de montrer l'exemple, au lieu de promouvoir cette pratique uniquement pour les autres : pourquoi une partie de leur personnel qui travaille dans des bureaux ne pourrait-elle pas intégrer des espaces de coworking de temps en temps, ne serait-ce que pour vivre une immersion temporaire ? Cela leur permettrait de vivre les différentes atmosphères des tiers lieux, de mieux comprendre les personnes qu'ils sont censés administrer, de détecter les besoins. Nous sommes prêts à travailler sur le sujet avec eux ».

Mais les tiers-lieux devront faire la preuve de leur valeur ajoutée par rapport au télétravail à domicile, jugé plus simple et économique. Ils doivent être plus qu'un simple bureau délocalisé, et apporter à l'entreprise une dimension supplémentaire. En élargissant le cadre de travail de leurs utilisateurs, ils facilitent les échanges, permettent un brassage favorisant l'interdisciplinarité et la créativité, constituant ainsi un terreau favorable à l'innovation ouverte. C'est notamment cet aspect qui peut être valorisé auprès des entreprises.

6. Un marché récent au modèle économique encore flou

Le marché des tiers-lieux collaboratifs étant récent²², et les expériences protéiformes, il est difficile de déterminer un modèle économique pérenne. L'équilibre économique du tiers-lieu dépend de son taux de remplissage, donc de sa localisation et de son accessibilité, de l'adaptation de ses services aux besoins des utilisateurs de son territoire, et de son dynamisme commercial pour attirer ceux-ci.

La difficile équation de la rentabilité d'un tiers-lieu

Les revenus propres des tiers-lieux des zones denses urbaines proviennent essentiellement de la location de leur espace foncier (location de postes de travail) ; en général cohabitent deux zones : un espace où les travailleurs « résidents » louent au mois, et un espace nomade, avec une location à l'heure. Pour rentabiliser l'espace, le taux d'occupation de l'espace nomade doit être en permanence proche de 100 %. Les tiers-lieux sont en quelque sorte victimes de ce qui constitue leur point fort : leur souplesse d'utilisation, qui permet aux clients nomades de louer un poste de travail sans aucun engagement de durée, à partir d'une heure seulement. Ce principe ne permet pas de compter sur des rentrées régulières : seuls les abonnements de longue durée des résidents permettent aux

²¹ Un projet de décret sur le télétravail dans la fonction publique est actuellement à l'étude.

²² Le premier espace de coworking francilien, La Cantine, a ouvert en 2008.

espaces de planifier un chiffre d'affaires. Or les tiers-lieux ont par nature des charges fixes non négligeables à supporter (loyers, salaires -notamment salaire d'une personne dédiée à l'animation du lieu-, connexion internet, entretien).

Mais le faible prix des abonnements ne permet pas toujours de dégager des bénéfices suffisants pour payer loyer et salaires : les tiers-lieux doivent donc développer des services annexes : location de salles de réunion, privatisation d'espaces, restauration, services personnalisés (casiers personnels, lignes téléphoniques fixes, ...), mais aussi parfois des prestations de conseil et d'accompagnement : coaching, mentorat, conseil en communication par exemple. Très souvent, les lieux proposent des formations dont certaines sont payantes, assurées par des membres de la communauté ou par des prestataires externes. Ces formations contribuent à animer le lieu et mettent en avant les compétences des membres. L'animation de la communauté est un élément indispensable au fonctionnement et à l'attractivité des tiers-lieux, mais il leur est souvent difficile, compte tenu de leurs revenus, de pérenniser un emploi consacré à l'animation.

L'effet de mode lié au coworking a poussé sur ce marché de nombreux entrepreneurs dont la capacité à remplir les espaces, les faire vivre dans la durée et de manière rentable reste à démontrer, en particulier à l'heure de l'arrivée sur le marché d'acteurs de dimension nationale voire internationale.

Selon l'enquête « Global coworking Survey » sur la rentabilité des espaces de coworking dans le monde, seuls 40 % des espaces étaient rentables en 2012, en raison de la jeunesse de ces structures, et la rentabilité était directement liée à la taille des espaces, les petites surfaces étant particulièrement difficiles à rentabiliser. En revanche, 70 % des espaces de coworking de plus de 50 places étaient rentables. L'enquête montre en outre que plus une ville regroupe d'espaces, plus chacun d'entre eux devient rentable. Non seulement la rentabilité d'un espace n'est pas amoindrie par la présence d'autres espaces à proximité, mais plus le nombre d'espaces dans sa zone géographique est élevée, et plus elle augmente pour chaque espace. En effet, la communication sur le concept de coworking est facilitée et plus largement diffusée lorsque les espaces sont nombreux.

Dans les zones rurales ou péri-urbaines, lors de l'expérience lancée en 2005 par la DATAR, les télécentres ruraux n'avaient pas trouvé leur public chez les travailleurs « pendulaires », et, aujourd'hui, faute d'un remplissage suffisant, le modèle économique est parfois difficile à équilibrer. C'est pourquoi un soutien des collectivités publiques s'avère utile voire indispensable dans ces zones. L'intervention des acteurs publics peut se faire de différentes manières : financement de départ, mise à disposition de locaux, subventions d'exploitation, mais aussi mise en relation avec divers acteurs locaux.

L'appui bienvenu des collectivités locales

« Plutôt que de multiplier les structures, pépinière, incubateur, espace de coworking, télécentre, qui auront chacun du mal à survivre, il serait plus intéressant de proposer une offre intégrée » Cédric Falgas, Stop and Work

Cédric Falgas, DG du réseau d'espaces Stop and Work, insiste sur l'intérêt de collaborer avec les collectivités locales lors de l'installation d'un espace : « A Fontainebleau la communauté de communes gérait une pépinière pour laquelle elle payait plusieurs bureaux, qu'ils soient utilisés ou non. Aujourd'hui elle nous loue un bâtiment. Nous hébergeons désormais la pépinière au sein de notre espace, et tous les acteurs concernés y gagnent : la commune économise les frais fixes qu'elle payait auparavant, elle nous paie en fonction des postes de travail réellement occupés, nous lui

payons un loyer et les pépîns²³ bénéficient de l'animation et des services de notre espace. Plutôt que de multiplier les structures, pépinière, incubateur, espace de coworking, télécentre, qui auront chacun du mal à survivre, je pense qu'il serait plus intéressant de proposer une offre intégrée dans laquelle un seul hébergeur exploite la structure, et propose différentes offres (pépinière, incubateur, ou autre) ».

Certains lieux en zones rurales réfléchissent à une approche qui pourrait faire du télécentre un espace multiservices. Ainsi le conseil départemental de Seine-et-Marne étudie-t-elle attentivement les usages de formation à distance qui permettraient à ses jeunes de s'affranchir des difficultés de déplacement vers les centres universitaires, ou de télémédecine pour pallier la désertification médicale dans certaines zones du département. Aujourd'hui, les soutiens publics s'orientent de plus en plus vers une aide à l'amorçage des projets identifiés comme porteurs d'intérêt général. Toutefois les tiers-lieux doivent évaluer le risque de dépendance aux subventions publiques, surtout dans un contexte de restrictions budgétaires.

Outre leurs revenus propres et d'éventuelles subventions publiques, les tiers-lieux fonctionnent avec des fonds privés, qui proviennent souvent des fondateurs, par apport personnel et/ou prêts bancaires. 66 % des fondateurs utilisent leur propre capital, 13 % demandent à leurs amis ou leur famille de les soutenir, 7 % font des emprunts auprès de banques et 5 % utilisent des fonds issus du capital risque²⁴. Certains lieux réfléchissent à rechercher des fonds via le sponsoring de grandes entreprises.

Le système du financement participatif est parfois utilisé pour solliciter la communauté de membres lors du démarrage ou de différentes phases de développement de l'espace. Il correspond bien à l'esprit collaboratif des espaces de coworking, il permet d'identifier les personnes intéressées par le projet, d'impliquer la communauté, mais aussi de trouver de nouveaux partenaires. La capacité pour le tiers-lieu à attirer des capitaux au-delà de son réseau est un élément important de viabilisation de son modèle.

7. Un marché convoité par les acteurs traditionnels de l'immobilier de bureau

Si le marché des tiers-lieux collaboratifs est encore très récent, le succès rencontré par le coworking et la croissance rapide et exponentielle du nombre d'espaces ouverts a aiguisé l'intérêt des acteurs traditionnels de l'immobilier de bureau et des centres d'affaires : or la force de frappe de leurs leaders est sans commune mesure avec celle des petits acteurs issus du milieu des associations ou des start-up qui avaient été à l'origine de ce mouvement, et pourrait faire prendre au marché une dimension nouvelle.

Une cible élargie pour les centres d'affaires

Les clients des centres d'affaires sont à 40 % des TPE-PME, à 40 % des grands comptes ou des entreprises étrangères, et dans 20 % des cas des créateurs d'entreprises²⁵. Dans les zones urbaines, les centres d'affaires rencontrent depuis quelques années la concurrence des espaces de coworking sur la clientèle des créateurs et des indépendants. Les centres d'affaires s'efforcent donc de s'inspirer de certains aspects du coworking pour améliorer leur offre, en particulier sur l'aspect de développement d'un réseau personnel via des animations ou des outils de mise en relation (réseau social interne par exemple). Ainsi Multiburo a-t-il lancé une nouvelle offre : « le Spot », mêlant

²³ Jeunes entreprises hébergées par la pépinière

²⁴ Source : Movilab, les modèles économiques des tiers-lieux

http://movilab.org/index.php?title=Les_mod%C3%A8les_%C3%A9conomiques_des_Tiers_Lieux

²⁵ Source syndicat professionnel SYNAPHE

coworking, qui permet une location à l'heure, et centre d'affaires plus classique, à Paris (plusieurs implantations), Courbevoie-La Défense, Boulogne-Billancourt et Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine).

Les centres d'affaires tentent également de toucher, comme les télécentres, les salariés d'entreprises en télétravail dans des zones périphériques proches de leur domicile ; le leader mondial Regus est ainsi actionnaire, avec la Caisse des Dépôts et Orange, de la société « Stop and Work » qui a ouvert son premier espace à Fontainebleau en octobre 2014, en partenariat avec la communauté de communes et au sein d'une zone résidentielle. La société propose les services de base d'un centre d'affaires (secrétariat, domiciliation, réponse téléphonique, photocopie) avec une zone d'accueil des travailleurs nomades particulièrement vaste ainsi qu'un ensemble d'animations destinées à favoriser les échanges d'affaires entre clients, ce qui existe moins dans les centres d'affaires « classiques » de Regus .

Depuis, la société a également ouvert un espace à Montereau (Seine-et-Marne) et à Cergy (Val-d'Oise)²⁶, et projette de créer un réseau de centres notamment en Ile-de-France, toujours dans les secteurs résidentiels et péri-urbains de première ou deuxième couronne. Il s'agit pour Régus de proposer via Stop and Work une offre complémentaire et interconnectée au réseau de ses centres d'affaires positionnés dans les centres villes et quartiers d'affaires traditionnels.

A ce jour, les clients s'avèrent être surtout des indépendants et des TPE. Une demande existe également de la part de travailleurs nomades (commerciaux, directeurs régionaux, ...) qui sillonnent la région et apprécient de trouver un environnement professionnel pour une très courte durée. « *Nous avons également comme clients des filiales de grands groupes qui souhaitent créer des directions régionales, ce sont de toutes petites équipes de 2-3 collaborateurs, qui ne veulent pas investir dans des schémas immobiliers de trop long terme* », précise Cédric Falgas. En revanche les télétravailleurs salariés sont assez peu nombreux.

Les gares d'Ile-de-France, un potentiel de développement pour les tiers-lieux

Les opérateurs de centres d'affaires investissent aussi les zones de transit : gares, aéroports, stations-services. Les gares en particulier sont des lieux stratégiques, en Ile-de-France 3 millions de voyageurs y transitent chaque jour. Parmi les voyageurs, un million d'actifs sortent de la seconde couronne pour se rendre dans la première couronne et 500 000 utilisent le train, soit les deux tiers des voyageurs de la vie quotidienne. Dans le cadre du projet Grand Paris, le métro Grand Paris Express repose sur 72 gares en réseau, dont certaines entièrement nouvelles pourraient mettre à disposition des voyageurs de nouveaux services : il y a là un potentiel de développement réel pour des tiers-lieux.

La SNCF a déjà mis en place en janvier dernier dans la gare de Conflans-Sainte-Honorine un espace avec tables de travail et connexion wifi illimitée pour permettre aux usages d'utiliser ordinateurs et tablettes. Si cette expérience, d'une durée d'un mois, est concluante, la SNCF développera ce concept « Work et Station » dans les gares franciliennes les plus fréquentées.

En parallèle, SNCF et Réseau Ferré de France disposent de réserves foncières dans le périmètre des gares, des secteurs souvent très déficitaires en la matière. Gares et Connexions, la branche de la SNCF gestionnaire des gares, RFF, le STIF²⁷ et la Région Ile-de-France ont lancé un programme d'aménagement, de développement de services et commerces dans les gares, en direction notamment des actifs et salariés.

Gares et Connexions envisage donc de mailler le territoire, sur des terrains lui appartenant, autour de 50 à 100 gares de la deuxième couronne d'Ile-de-France. L'objectif est de développer de

²⁶ Ainsi qu'à Beauvais (Oise), donc hors de l'Ile-de-France mais encore dans sa zone d'influence

²⁷ Syndicat des Transports d'Ile-de-France

grands espaces et de faire adhérer au concept, à l'année, un club de grandes entreprises. La SNCF souhaite ainsi offrir aux voyageurs la possibilité de retarder leur départ, et par là même éviter la saturation des trains aux heures de pointe. Elle pourrait gérer les réservations des espaces comme elle le fait pour les trains. Les premières démarches de la SNCF ont permis de créer un club d'entreprises potentiellement utilisatrices et d'identifier 42 intercommunalités. Ces dernières totalisent 70 % du million d'actifs qui sortent chaque jour de leur commune pour aller travailler à Paris et en petite couronne. Ces actifs représentent aussi 95 % des voyageurs qui montent dans les trains.

Stop and Work étudie actuellement avec la branche « Gares et connexions » de la SNCF la possibilité de construire et d'exploiter des tiers-lieux au sein des gares du Transilien, toujours en première ou deuxième couronne, notamment à Saint-Ouen-l'Aumône, Franconville (Val d'Oise), Lieusaint, Chelles (Seine-et-Marne), ou Evry (Essonne).

L'arrivée de grands groupes de l'immobilier sur le marché du coworking

D'autres grands acteurs de l'immobilier de bureau ont, eux aussi, pris la mesure de l'impact des nouveaux lieux de travail collaboratifs. Ils ont donc commencé à investir ce marché de bureaux temporaires, en proposant des espaces de bureaux équipés à la demande, sur le modèle des centres d'affaires, mais avec une offre plus souple, comme celle des espaces de coworking, dans des immeubles de bureaux très bien équipés et connectés. Pour ces sociétés, proposer au sein de leur gamme des espaces de type collaboratif est un enjeu marketing et stratégique, il s'agit de fidéliser l'entrepreneur tout au long de son parcours : Nexity propose ainsi dans ses immeubles des espaces de coworking en rez-de-chaussée, dont la rentabilité n'est pas forcément prioritaire, et des bureaux plus « classiques » en étage, qui eux, fournissent des revenus plus conséquents.

Il s'agit d'offrir des « bureaux satellites » à de grandes entreprises, mais aussi des espaces aux jeunes « entreprises agiles²⁸ », start-up et TPE-PME qui ne veulent pas s'engager dans des baux classiques de trois ans minimum et recherchent de la souplesse. C'est là une nouvelle cible, auparavant délaissée par ces groupes d'immobilier tertiaire. Avantage pour les promoteurs : l'augmentation du taux d'occupation de ces immeubles réduit leur coût d'usage, et les investisseurs apprécient ces immeubles multi-locataires, au risque de vacance réduit. Nexity a ainsi lancé cinq espaces « Blue Office » en Ile-de-France, à Maisons-Alfort (Val-de-Marne), Massy (Essonne), Saint-Quentin-en-Yvelines, Maisons-Laffitte (Yvelines), Noisy le Grand (Seine-Saint-Denis). Quant à Bouygues Immobilier, il a développé sur le même principe « NextDoor », avec une première implantation à Issy-les-Moulineaux (92), et réfléchit à proposer cette offre à La Défense en restructurant des tours vidées de leurs locataires.

***Si on ne met à disposition que des bureaux et du wifi,
ces espaces ne marchent pas »***

Aurélie Deudon, de LBMG Worklabs

Certains observateurs déplorent que ces grands acteurs de l'immobilier surfent sur la mode du coworking et utilisent ce terme car il est porteur, alors que leur offre est, selon eux, uniquement immobilière et sans dimension collaborative, créant ainsi la confusion chez les utilisateurs. Mais si au départ, ces opérateurs misaient surtout sur leur offre immobilière de bureaux flexibles, ils ont rapidement compris que sur ce marché ce n'est pas tant l'espace qui compte que la communauté et les possibilités qu'elle offre. « *Si on ne met à disposition que des bureaux et du wifi, ces espaces ne marchent pas* » souligne Aurélie Deudon, de LBMG Worklabs.

²⁸ Qui privilégient la réactivité et l'adaptation rapide aux évolutions

Ces sociétés ont donc beaucoup travaillé sur cette notion de réseau et d'écosystème local : ainsi Bouygues propose-t-il avec NextDoor à Issy-les-Moulineaux un lieu très ancré sur son territoire et offrant des animations nombreuses et variées. Tous les acteurs locaux (commune, chambre de commerce, clubs d'entreprises, associations, syndicats de copropriétés, ...) ont été sollicités et associés à la création du lieu. Quant aux animations, elles ont été confiées au prestataire de conciergerie « Have a good day », qui a ajouté à sa gamme classique de prestations des animations spécifiques en lien avec le terrain local : préparation de repas par des restaurateurs locaux, marché de Noël avec des créateurs, événements sportifs, séminaires, formations, etc. *« Résultat : dès l'ouverture, ils affichaient un taux de remplissage de 45 % et aujourd'hui ils frôlent les 100 %. Désormais, quand un acteur local veut organiser un événement, c'est à Nextdoor qu'il trouve sa salle »,* précise Aurélie Deudon.

De même, les centres d'affaires développent des animations et proposent de plus en plus des réseaux sociaux internes favorisant le networking. D'une manière générale, les centres d'affaires veulent prendre le meilleur de la vague des tiers-lieux collaboratifs sans perdre leur clientèle de grands comptes : ils veulent évoluer d'une offre purement immobilière à une offre de services à valeur ajoutée. Regus envisage ainsi de proposer des prestations dans le domaine juridique, ou dans l'accompagnement à la création d'entreprise.

De leur côté, les petits acteurs des espaces collaboratifs observent attentivement l'arrivée sur le marché des grands opérateurs qui utilisent la terminologie du coworking et disposent d'une force de frappe commerciale et d'une capacité d'investissement incomparables. *« De nouveaux acteurs voient un intérêt financier et peuvent avoir des stratégies agressives de marché, c'est-à-dire étouffer un marché par leur présence ; l'arrivée de ces gros acteurs peut bouleverser les choses, c'est vrai »,* indique Basil Samson, du Collectif des tiers-lieux franciliens. Toutefois leur offre ne devrait pas toucher les mêmes publics. *« Mais ça va nous compliquer le discours pour expliquer ce qu'est le coworking, la collaboration. Est-ce que partager un espace de travail amène forcément à collaborer ? Le coworking ce n'est pas seulement ouvrir des bureaux qui sont de beaux plateaux, s'il y a des espaces partagés mais pas de culture de l'échange, on peut parler de coworking mais s'agit-il de la même chose ? »*

Le Collectif des tiers-lieux franciliens a été créé en juillet dernier, réunissant tous les types d'acteurs afin d'effectuer un travail de pédagogie sur les différents concepts et ainsi permettre à chaque utilisateur de trouver l'offre qui lui convient en fonction de ses priorités. Il est possible que dans les années à venir l'offre se segmente selon les différents publics. Jean-Yves Huwart, organisateur de la première conférence internationale sur le coworking, déclare d'ailleurs qu'« à l'horizon 2025-2030, le coworking sera une industrie à part entière comme l'hôtellerie ou la restauration, avec la même diversité d'acteurs et la même variété de services ».

8. Les bureaux à partager, ou comment optimiser l'espace vacant

Une autre forme de partage d'espaces de travail est également apparue ces dernières années : mettre en relation des entreprises qui possèdent des bureaux inoccupés et des personnes ou des entreprises à la recherche de postes de travail flexibles ou de salles de réunion, via une plate-forme web dont la plus connue est bureauxapartager.com. Ce procédé permet aux entreprises de rentabiliser leurs bureaux vacants : elles peuvent en quelque sorte « sous-louer » des espaces inoccupés (via un contrat de prestation de service), puis au fur et à mesure de leur croissance et de leurs besoins, récupérer les surfaces sans avoir besoin de déménager. Les entreprises clientes, quant à elles, ne souhaitent pas s'engager dans des baux classiques de 3, 6 ou 9 ans car elles n'ont pas toujours de visibilité sur leur développement et privilégient la flexibilité : c'est notamment le cas des

start-up, des petites sociétés qui viennent de se créer, et ne peuvent se permettre les loyers élevés de la région-capitale.

C'est en effet sur le critère du prix que les nouveaux acteurs viennent concurrencer l'offre traditionnelle des grands noms de l'immobilier de bureau et des centres d'affaires : la start up Bird Office propose ainsi des salles de réunion, de séminaires ou de formation à des prix environ 30 % moins cher que les acteurs du marché, et offre également diverses prestations annexes destinées à améliorer le service (réservation de taxi, commande de plateaux repas, appel à des traducteurs, ...). A terme, on devrait retrouver les offres d'espaces de ces acteurs traditionnels sur les plates-formes web, celles-ci se chargeant de la gestion et jouant les apporteurs d'affaires -moyennant commission- à des centres d'affaires ou des agences immobilières qui n'auront plus qu'à accueillir dans leurs espaces vacants les locataires arrivant via ce nouveau canal.

Les nouveaux entrants n'hésitent pas à investir de nouvelles fonctions : Bureaux à Partager fait ainsi évoluer son activité de plate-forme vers un rôle d'opérateur d'espaces de coworking éphémères dans des surfaces de bureaux qui ne peuvent pas être louées via des baux classiques, comme par exemple des bureaux en attente de réhabilitation : la société foncière propriétaire peut ainsi optimiser un espace qui sans cela aurait été difficile à remplir. C'est ce que fait notamment Altarea Cogedim. Une des prochaines évolutions dans l'immobilier de bureau devrait concerner la dématérialisation de la gestion des espaces de bureaux. La start-up Bureaux à Partager travaille ainsi sur un projet d'outil web dématérialisant la relation entre un propriétaire et son locataire : signature de contrat, facturation, paiement, état des lieux, etc.

Basil Samson estime que des acteurs de ce type ont un rôle à jouer « *ils aident les gens à trouver des espaces et à travailler côte à côte, c'est un premier pas vers le «travailler avec»* », tout en soulignant que « *les tiers-lieux ayant déjà des business plan très serrés, c'est difficile pour eux de payer une commission en plus* ». Les exploitants d'espaces devront être vigilants pour éviter ce qui est arrivé à l'hôtellerie, la captation d'une grande partie du marché de la réservation par des portails numériques qui ont imposé leurs conditions aux hôteliers.

9. Les ateliers partagés : un objectif de production d'objet physique

Plus spécifiquement consacrés à la production d'objets, les « ateliers de fabrication numérique » (AFN) ou « ateliers partagés » sont souvent improprement nommés « fab labs » (fabrication laboratories) or cette appellation est en principe réservée aux espaces répondant à des critères spécifiques précisés dans une charte par le MIT²⁹ et formant un réseau mondial. Les premiers AFN étaient des « hacker spaces », des ateliers de travail collaboratif autour de l'informatique et de l'électronique, inscrits dans une logique de détournement de technologies afin de les « libérer » à destination du grand public.

Le premier fablab a été créé au MIT en 2001 par la National Science Foundation, alors qu'en France le concept n'est apparu qu'en 2009. Les AFN fonctionnent sur le même principe que les espaces de coworking, avec une dimension de production matérielle d'objets au moyen de machines professionnelles, en général à commande numérique, et d'un accompagnement pour faciliter leur usage. Sont ainsi mis à disposition machines à découpe laser, à circuits imprimés, imprimantes 3D, fraiseuses numériques, mais aussi postes de soudure ou de menuiserie, etc.

²⁹ Massachusetts Institute of Technology

L'idée centrale est, dans une optique d'innovation ascendante, de démocratiser la conception, production, réparation ou transformation d'objets physiques, ainsi que de diffuser et partager des informations dans une philosophie inspirée de l'« open source³⁰ »

Dans la plupart des cas, une structure porteuse est à l'origine du projet d'atelier partagé. Selon l'étude de la FING (Fondation Internet Nouvelle Génération) « Fablabs, tour d'horizon », 46 % de ces structures porteuses sont des associations, mais ce peut être aussi une fondation, une université, un organisme de recherche, une collectivité territoriale, un collectif, etc.

Des publics divers, du bricoleur aux grandes entreprises

L'orientation et les conditions d'accès aux AFN varient en fonction de ces structures porteuses. D'un « hacker space » associatif à l'esprit libertaire comme l'Electrolab de Nanterre à un atelier professionnel aux tarifs élevés comme Usine lo, l'éventail des AFN est large. Ils peuvent être ouverts au grand public (on parle en général dans ce cas de « maker spaces », espaces à destination de bricoleurs), permettant à chacun de fabriquer, réparer, créer les objets de son choix. Le Labo (Laboratoire Fabuleux) à Rosny-sous-Bois en Seine-Saint-Denis, PMCLab à Paris 5^{ème} en sont des exemples.

Certains, installés dans des universités et établissements d'enseignement supérieur, permettent aux étudiants d'y réaliser leurs projets. Ainsi l'ENSCI (Ecole Nationale Supérieure de création Industrielle) a créé l'ENSCI Fablab à Paris 11^{ème}, le Pôle Universitaire Léonard de Vinci a mis en place le DeVinciFablab à Courbevoie (Hauts-de-Seine) et l'Université de Cergy Pontoise propose un Faclab sur son site de Gennevilliers (Hauts-de-Seine).

D'autres enfin, plus professionnels, s'adressent aux entreprises, start-up, créateurs, essentiellement dans une optique de prototypage rapide (tester une idée, produire un premier prototype ou une petite série), afin notamment de leur permettre de présenter un premier modèle à des investisseurs. La notion d'accompagnement de projet (amélioration du produit, suivi du lancement de l'activité) y est très présente. Le plus grand est Usine lo à Paris 13^{ème}, qui se définit comme un « accélérateur de développement produit » et s'adresse aux inventeurs et aux entreprises, mais offre un accès uniquement sur abonnement. Créé en 2013, il propose un atelier de prototypage de 1500 m². Ce type de structures est particulièrement apprécié par les start-ups et PME qui se lancent sur le marché des objets connectés, mais de grandes entreprises ont également passé des accords avec Usine lo.

37 « fablabs » en Ile-de-France, 17 à Paris

La base Tech on Map dénombre 37 « fablabs » (AFN) en Ile-de-France, dont 18 à Paris, 7 en Seine-Saint-Denis, 3 en Seine-et-Marne, 2 dans les Hauts-de-Seine, 2 dans le Val-de-Marne, 2 en Essonne, 2 dans les Yvelines et 1 en Val-d'Oise.

Sont également implantés dans la région 8 « hacker spaces » (5 à Paris, 1 dans les Hauts-de-Seine, 1 dans le Val-de-Marne, et 1 en Essonne) et 10 maker spaces (4 à Paris, 3 en Seine-Saint-Denis, 2 dans le Val-de-Marne et 1 dans le Val-d'Oise).

Mais les structures sont souvent hybrides, et les AFN sont souvent associés à un espace de coworking et/ou un incubateur : ainsi Usine lo propose-t-elle un espace de coworking de 60 places en plus de son atelier.

³⁰ Né dans le domaine du logiciel, ce courant prône le libre accès au « code » des créations intellectuelles et le droit à la copie à usage personnel, en permettant toutefois certaines restrictions à leur reproduction.

Les ateliers partagés peuvent proposer, en fonction de leur public, des services spécifiques, payants ou non : ateliers et formations, prestations d'accompagnement à l'innovation, location de machines, privatisation de l'espace, etc. Ils peuvent difficilement fonctionner sans subvention, l'ouverture à titre gratuit ou pour un prix très modéré étant inhérente au principe même de démocratisation de ces lieux. De ce fait, il n'y a bien souvent pas eu de la part des AFN de réflexion très élaborée sur la valorisation économique des services rendus et leurs « marchés » potentiels. Aux Etats-Unis, la chaîne Techshop a toutefois réussi à déployer un concept d'AFN privés à destination notamment d'entrepreneurs : dans ce modèle économique, les abonnements assurent 50 % des revenus du lieu, les formations 30 %, les conférences et les locations 20 %.

En France, les AFN sont souvent portés par une dimension d'« éducation populaire » et de « service public » et le soutien institutionnel est fréquent. Les collectivités territoriales notamment peuvent être intéressées car, comme l'indique la FING³¹, un AFN est « *un outil léger, assez peu coûteux et il peut être mobile* », il peut donc ainsi « *apporter les capacités d'innovation aux acteurs les plus éloignés des centres urbains et des centres de recherche* » ; « *ces ateliers peuvent permettre à moindre coût de mailler le territoire en outils d'innovation, de prototypage et de formation aux nouvelles technologies* ». Les AFN ont également leur place dans une politique de « smart cities » : ainsi Barcelone a-t-elle commencé à mettre en place, via son projet « Fab City », un réseau d'une quinzaine d'usines de proximité (Ateneus de Fabricacio) implantées dans divers quartiers dans une optique de production et de recyclage de biens et de services. Autogérées par les habitants, elles sont adaptées aux besoins et spécificités de chaque quartier.

De création très récente, les ateliers partagés vont être amenés à évoluer dans les prochaines années. De culture et d'objectifs très variés, les différents types d'atelier vont évoluer différemment : vers des espaces plus importants, plus de professionnalisation, peut-être vers plus de spécialisation sectorielle, sans doute vers une plus forte structuration en réseau et au sein d'un écosystème plus large.

10. Les tiers-lieux sources d'un nouvel état d'esprit au sein des entreprises

Les entreprises commencent à s'inspirer de l'esprit des tiers-lieux pour donner un nouveau souffle à leur organisation interne : ainsi certaines entreprises installent-elles des espaces de coworking pour leurs salariés, quand d'autres créent des « fab labs » internes.

Le cabinet de conseil HR&D³² donne cette définition du coworking en entreprise, appelé aussi « corporate coworking ou « corpoworking » : « *Un espace de corporate coworking est un espace de travail mis en place par une entreprise, à l'intérieur ou à l'extérieur de ses locaux, pour ses salariés, et parfois également pour des acteurs extérieurs, fédérant une communauté de partage et d'échange, caractérisé par une animation spécifique, portant physiquement la vocation collaborative et décalée du lieu, où l'on vient librement, afin d'effectuer des tâches courantes de travail* ». Ces espaces occupent différentes fonctions selon l'entreprise qui les met en place : lieu de rencontres, bureau de passage, laboratoire de pratiques innovantes, outil d'affirmation de l'image de marque de l'entreprise, etc...

Ils sont créés dans une logique d'expérimentation, et peuvent donc être pérennes ou non. Un espace incarne ce modèle : la Villa Bonne Nouvelle d'Orange, ouverte à des équipes projets en

³¹« Fablabs, tour d'horizon », Fabien Eychenne, FING (Fondation Internet Nouvelle génération)
<http://fing.org/?Tour-d-horizon-des-Fab-Labs>

³²« Quelle(s) réalité(s) derrière le coworking en entreprise ? », octobre 2015

interne et à des start-up et free-lance du numérique sélectionnés en externe. L'espace est installé à Paris 10^{ème}, dans les locaux historique de l'opérateur.

Des « fab labs » internes au sein de grandes entreprises franciliennes

9 « fablabs » internes à de grandes entreprises

Quelques grandes entreprises franciliennes ont, de leur côté, mis en place des AFN internes, souvent appelés « ateliers d'entreprise » à destination de leurs salariés, afin de stimuler l'innovation dans un contexte souple et décloisonné, favorable à la créativité et préservant la confidentialité des travaux. On recense 9 ateliers de ce type en Ile-de-France³³ : Cap Gemini à Suresnes (Hauts-de-Seine), Systra à Paris 13^{ème}, Air liquide et son « I-lab » à Paris 12^{ème} qui accueille des projets entrepreneuriaux à fort potentiel, Safran Snecma à Montereau (Seine-et-Marne), EDF à Ecuelles (Seine-et-Marne), Alcatel Lucent à Nozay (Essonne), Renault au sein de son « Innovation room » au Technocentre de Guyancourt (Yvelines), Areva à Saint-Quentin-en-Yvelines, Dassault Systemes à Velizy (Yvelines).

Des distributeurs se lancent même dans la création d'AFN à destination des consommateurs : ainsi Leroy-Merlin s'est-il associé avec Techshop pour ouvrir en octobre 2015 un atelier de 2 000 m² à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne). Proposant des outils et des machines semi-industrielles, il est destiné à un large public (bricoleurs comme entrepreneurs), et offre aux clients un accompagnement par une vingtaine de salariés de l'enseigne, pour l'utilisation des machines et la réalisation des projets. Leroy-Merlin y propose également un espace dit « de coworking » et des salles de réunion. Le modèle économique est basé à 50 % sur la vente d'abonnements mensuels (de 50 à 190 euros par mois) et à 50 % sur les cours qui y sont dispensés. L'objectif est d'élargir, rajeunir et fidéliser la clientèle en fédérant une communauté d'utilisateurs qui était auparavant virtuelle via le web et les réseaux sociaux, et de créer du trafic à proximité du magasin.

³³ Source : Conseil et Recherche, <https://conseil-et-recherche.com/2015/04/infographic-les-fab-labs-dentreprise-en-france/>

La plus-value des tiers-lieux tient dans l'alchimie de leur communauté, qui dépend directement du type de public et du contexte local, c'est pourquoi le succès de l'un d'eux n'est pas reproductible ailleurs. Quelques-uns d'entre eux ont toutefois tenté de dupliquer leur réussite : par exemple Start Way (7 lieux en Ile-de-France), Remix coworking (3 lieux à Paris), Dojo Créa (4 lieux en Ile-de-France, 2 en province, 2 à l'étranger), les Cantine (1 lieu à Paris, 5 en province formant un réseau de lieux, choisis par cooptation, qui partagent un ensemble de valeurs), ou Kwerk (Boulogne-Billancourt) qui va ouvrir un nouvel espace à Paris 8^{ème}. Mais, même issus d'une même équipe de créateurs, un lieu à Montreuil et l'autre à Nanterre ne seront pas identiques, puisque c'est l'écosystème du territoire d'implantation qui va orienter le concept et les services.

Le réseau francilien de tiers-lieux est déjà riche, en croissance constante et soutenu par les collectivités, Région et Ville de Paris en tête. Si des zones restent encore sous-équipées aujourd'hui, il y a fort à parier que d'ici deux ans, l'offre y aura été complétée et sera satisfaisante pour l'ensemble de la région, voire proche de la saturation dans Paris.

L'enjeu porte plutôt sur l'amélioration de la visibilité de l'offre, et la sensibilisation des grandes entreprises des principaux pôles d'emploi de la région, qui méconnaissent l'intérêt des tiers-lieux dans une politique de mise en place du télétravail pour leurs salariés.

Des progrès sont encore à venir pour rendre les différents lieux interopérables, et permettre de passer d'un lieu à l'autre, quel que soit son exploitant, de la manière la plus transparente possible pour l'utilisateur : le Collectif des tiers-lieux franciliens réfléchit actuellement à un projet de type « Copass », réseau mondial qui permet à un coworker de passer d'un lieu à un autre avec un même abonnement. Une quarantaine d'espaces d'Ile-de-France font actuellement partie de ce réseau, sur un total de 500 dans le monde.

Enfin, certains annoncent l'arrivée possible sur le marché français de WeWork, start-up américaine de l'immobilier à la puissance financière considérable. Elle loue dans de grandes métropoles d'Europe ou des Etats-Unis de très grandes surfaces de bureaux sur de très longues durées, les divise et les met en location en coworking ou bureaux partagés, à destination d'indépendants ou de petites entreprises. Cette offre d'espaces s'accompagne de l'accès à un réseau social très performant, permettant des mises en relation et des collaborations d'affaires très prisées. L'éventuelle arrivée de cet acteur pourrait annoncer une nouvelle ère pour le marché français.

Annexes

Pour en savoir plus

- **Etudes et articles**

Les déplacements des actifs, in « Enquête globale transport », OMNIL-STIF-DRIEA-IAU, janvier 2013
<http://bit.ly/1op2RTj>

La moitié des salariés des pôles d'emploi franciliens parcourent moins de 10 km pour se rendre à leur travail, INSEE-APUR, Insee Ile-de-France Analyses, décembre 2014
<http://bit.ly/1QlLf1d>

Livre blanc national sur le télétravail et les nouveaux espaces de travail, Tour de France du télétravail 2012
<http://bit.ly/1U7RjAd>

Organisation : les nouveaux espaces de travail sous l'influence du nomadisme et du télétravail, in « 01 Business et Techno », 10 novembre 2011

Télétravail : codes et enjeux d'une organisation hors les murs, ANACT, in « Travail et Changement », n°353, janvier-février 2014

Le télétravail dans les grandes entreprises françaises, Greenworking SAS, mai 2012
<http://bit.ly/1SrS7Ai>

Les télécentres, une opportunité pour le développement des régions, Tour de France du télétravail 2014
<http://bit.ly/1bGLGqs>

Les tiers-lieux, espaces de travail, d'émulation et de vie, les Entretiens Albert Kahn, Cahier n°12, 2015
<http://bit.ly/1QIK0cR>

Les enjeux territoriaux du déploiement des télécentres en France, Caisse des dépôts, décembre 2011
<http://bit.ly/1S0dNlk>

Travailler autrement, mutation des lieux et des temps de travail, conférence de Daniel Kaplan, FING, 2014
<http://bit.ly/1QIK0cR>

Guide à l'usage des collectivités locales : Télécentres et tiers-lieux, Groupe Caisse des dépôts-La Fonderie-Initiatives télécentres 77- Préfecture de région d'Ile-de-France, janvier 2015
<http://bit.ly/1oJX18Y>

Tiers-lieux de travail : quelles contributions au développement durable des territoires ? une approche par l'étude des espaces de coworking, Camille GIORDANI-CAFFET, Mémoire professionnel du BADGE Développement durable et RSE, Mines Paris Tech ISIGE
<http://bit.ly/1OAWmU0>

Quel bureau demain ? Du télétravail aux tiers-lieux, tome 1, Centre Michel Serres, heSam Université, 2014
<http://bit.ly/1osU17T>

Le bureau de demain vu par la génération Y, Ingrid NAPPI-CHOULET, 5 septembre 2013

<http://bit.ly/1QL7n5x>

Externalités des télécentres, Groupe Caisse des dépôts, mars 2014

<http://bit.ly/1R9vLke>

Télécentres, écocentres, et lieux pour les eActivités, regards sur les expériences et les pratiques dans le monde, Cluster Green and connected cities, ACIDD, Grenoble Ecole de Management, septembre 2010

Mailler le territoire en tiers-lieux ? Etude qualitative et quantitative des usages potentiels en Aquitaine, a'urba, 2013

<http://bit.ly/1OsgWbj>

Les centres d'affaires et de domiciliation d'entreprises, Xerfi, 2014

http://www.xerfi.com/presentationetude/Les-centres-d-affaires-et-de-domiciliation_4SAE22

Les centres d'affaires, variable d'ajustement des entreprises, petites et grandes, in « Le Nouvel Economiste », septembre 2012

<http://bit.ly/1XzrBof>

Les espaces de coworking : nouveaux lieux ? Nouveaux liens ? Nouvelle économie ?, POPSU 2 Lille, Séminaire du mardi 19 mars 2013-MESHS-Lille, synthèse

<http://bit.ly/1PnFQWQ>

Créer les nouveaux lieux de la ville créative. Les espaces de coworking. Bruno Moriset, 2014, HAL, <halshs-00978718>

<http://bit.ly/20behlk>

Quand la sphère publique soutient le coworking : l'exemple de la France, Deskmag.fr janvier 2013

<http://bit.ly/1Vpnl9n>

Etude d'opportunités INNOV'LABS Phase 1 : Benchmark des espaces de coworking sur le territoire français, Dilara TRUPIA, Silicon Sentier-Catherine FEKRANE, TVT Innovation, mars 2011

<http://bit.ly/1nhEPtt>

Le paradigme économique des tiers-lieux, Raphael Besson, Echosciences-Grenoble, 2014

<http://bit.ly/1ITLKrj>

Quelle est la rentabilité d'un espace de coworking ? Deskmag.com, 2012

<http://bit.ly/1KrOtnP>

The profitability of coworking spaces, The 2nd Global Coworking Survey », 2012

<http://reseau.fing.org/file/download/128857>

L'économie du partage secoue les acteurs de l'immobilier tertiaire, Les Echos, 11 mars 2015

<http://bit.ly/1QLwyF5>

Travail à distance : quels impacts sur le parc de bureaux en Ile-de-France ?, ORIE, février 2015

http://www.orie.asso.fr/Travail_a_distance.html

Le collaboratif investit la location d'espaces de travail, Lucie Frontière, Atelier BNP Paribas, 3 septembre 2014

<http://bit.ly/1pnMXkM>

Tour d'horizon des Fablabs, La Fing, mars 2012

<http://bit.ly/1eXJnv2>

Etat des lieux et typologie des ateliers de fabrication numérique : Rapport final de la DGE (Direction Générale des Entreprises, Ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique)- FING -Conseil et recherche, avril 2014

<http://bit.ly/1OhXKcH>

- **Sites web de recensement de tiers-lieux**

Neo nomade

<http://www.neo-nomade.com/>

Tech on Map, la carte des acteurs du numérique en Ile-de-France <http://www.techonmap.fr/>

- **Organismes/Sociétés**

Collectif des tiers-lieux franciliens

<http://collectif-des-tiers-lieux.fr/>

La Fonderie, agence publique numérique de l'Ile-de-France

<https://lafonderie-idf.fr/>

LBMG Worklabs

<http://www.lbmg-worklabs.com/>

SYNAPHE, Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier d'Entreprises <http://www.synaphe.fr/>

Liste des tiers-lieux collaboratifs d'Ile-de-France

Source : carte Tech on Map, la Fonderie <http://www.techonmap.fr/> décembre 2015

NB : cette liste recense les espaces de coworking, télécentres et ateliers partagés mais pas les centres d'affaires.

Liste des tiers-lieux collaboratifs de Paris

Source : carte Tech on Map, la Fonderie <http://www.techonmap.fr/> décembre 2015

Nom	Adresse	Code Postal	Ville	Url site web
Creatis2	226 rue St Denis	75002	Paris	http://www.residencecreatis.fr/
La Paillasse	226 rue Saint-Denis	75002	Paris	http://www.lapaillasse.org
Monatelierville	30 rue de Cléry	75002	Paris	http://monatelierville.com
myCowork	54 rue Greneta	75002	Paris	www.mycowork.fr
NUMA	39 Rue du Caire	75002	Paris	http://www.numaparis.com
Planetic Lab	28 Place de la Bourse	75002	Paris	http://www.planeticlab.org/
Soleilles cowork	13 rue Vivienne	75002	Paris	http://www.soleillescowork.com
AntiCafé	79 rue Quincampoix	75003	Paris	http://www.anticafe.fr
Dojo Crea République	24 rue Béranger	75003	Paris	http://www.dojocrea.fr/dojo-republique/
Dojo République	24 rue Béranger	75003	Paris	http://www.dojocrea.fr/dojo-republique/
Dojo Saint Martin	41 boulevard Saint Martin	75003	Paris	http://www.dojocrea.fr/dojo-st-martin/
L'Appart - Remix Coworking	57 rue Turbigo	75003	Paris	http://remixcoworking.com
Labo de l'édition	2 rue Saint-Médard	75003	Paris	http://www.labodeledition.com
Le Showroom - Remix Coworking	rue des Fontaines du temple	75003	Paris	http://remixcoworking.com
Start-way Bastille	100 boulevard Beaumarchais	75003	Paris	http://www.start-way.com/
L'Openlab	8-10 rue Charles V	75004	Paris	http://lopenlab.org/lolab/
Le Petit Musc	28 rue du Petit musc	75004	Paris	http://www.lepetitmusc.fr
Maker sur Seine	20, rue Geoffroy l'Asnier	75004	Paris	http://www.makeur-sur-seine.fr/
langevinium	10 Rue Vauquelin	75005	Paris	http://langevinium.espci.fr
PMClab	4 place Jussieu	75005	Paris	http://pmclab.fr/

Connecteur Etudiant	76 bis rue de Rennes	75006	Paris	http://connecteur.parisandco.com
Start-way Saint germain des prés	6 rue Princesse	75006	Paris	www.start-way.com
Next&Coworking	55 avenue Hoche	75008	Paris	http://next-coworking.com/
Espace Cadet	5 Rue de Rochechouart	75009	Paris	http://www.espacecadet.com/
La Poussinade	10 rue Chauchat	75009	Paris	http://www.la-poussinade.fr
Mozaik Coworking	9 rue Bleue	75009	Paris	http://www.mozaik-coworking.com/
Mozaik Coworking 2	39 rue de la Chaussée d'Antin	75009	Paris	http://www.mozaik-coworking.com/
Work In' Paris	20 rue Jean-Baptiste Pigalle	75009	Paris	http://www.workinparis.com
Artichaut Coworking	16 Bd Saint-Denis	75010	Paris	http://artichaut-coworking.com/
Artlab	13 rue des Ecluse Saint-Martin	75010	Paris	http://www.digitalarti.com/blog/artlab
Café Craft	24 rue des Vinaigriers	75010	Paris	http://www.cafe-craft.com
COWORKSHOP	29 rue des Vinaigriers	75010	Paris	http://www.coworkshop.fr
La Ruche	84 quai de Jemappes	75010	Paris	http://www.la-ruche.net
Lawomatic	20 rue Jean Moinon	75010	Paris	http://www.lawomatic.fr
Lawomatic2	26 rue du Chalet	75010	Paris	http://www.lawomatic.fr/
Le Lab Coworking	7 cour des Petites Ecuries	75010	Paris	www.lelabcoworking.fr
Remix Coworking	24, cour des petites écuries	75010	Paris	http://remixcoworking.com
BGE PaRIF	18 rue du Faubourg du Temple	75011	Paris	http://www.bgparif.com
Community Space	70 rue Amelot	75011	Paris	http://wiki.coworking.com/w/page/23035552/CommunitySpace
Dojo Saint Maur	77 avenue de la République	75011	Paris	http://www.dojocrea.fr/dojo-st-maur/
Dojo Voltaire	4 rue de la Vacquerie	75011	Paris	http://www.dojocrea.fr/dojo-voltaire/
ENSCI Fablab	48 rue Saint Sabin	75011	Paris	http://www.ensci.com
Fontaine O Livres	13 rue Vaucouleurs	75011	Paris	http://www.fontaineolivres.com/
Greenspace Paris	28 rue du Chemin Vert	75011	Paris	http://www.greenspace-paris.com
LabOTrucs	13 Rue Pétiou	75011	Paris	http://labotrucs.tumblr.com
Le Petit FabLab de Paris	156 rue Oberkampf	75011	Paris	http://www.lepetitfablabdeparis.fr
Le FabClub	50 rue de Montreuil	75011	Paris	http://lefabclub.paris
Le Tank coworking	22 bis rue des Taillandiers	75011	Paris	http://letank.fr/

BlackBoxe	20 bis rue de Reuilly	75012	Paris	http://blog.blackboxe.org
Fabulab - L'@nnexe	8 Place Henri Frenay	75012	Paris	http://www.csrelais59.org/epr/Le-fabulab-notre-espace-d.html
I-Lab	104 rue du Faubourg Saint-Antoine	75012	Paris	http://www.alcatel-lucent.com/fr/blog/2014/le-garage
L.Etablisienne	88 Boulevard de Picpus	75012	Paris	http://www.letablisienne.com
la cordee	61 rue Traversière	75012	Paris	http://www.la-cordee.net/
La Manufacture	100 rue de Charenton	75012	Paris	http://la-manufacture.tumblr.com
Le 47 Lamarck	47 rue Lamarck	75012	Paris	http://www.47lamarck.com/
Le Fabulab- Le 100 ECS	100 rue de Charenton	75012	Paris	http://www.100ecs.fr/LE_FABULAB.html
Sensespace	11 rue Biscornet	75012	Paris	http://www.sensespaceparis.com/
Usine.io	181 - 183 rue du Chevaleret	75013	Paris	http://usine.io/
Fabelier	24 rue du Faubourg Saint Jacques	75014	Paris	http://fabelier.org
Le fablab du Lorem	4 Rue des Mariniers	75014	Paris	contact@pmclab.fr
Le Loop	Avenue Lucien Descaves	75014	Paris	http://www.leloop.org
Work In' Paris - Vaugirard	350 rue de Vaugirard	75015	Paris	www.workinparis.com
Start-way Auteuil	142 boulevard Exelmans	75016	Paris	http://www.start-way.com/
BeeOTop	14 boulevard Douaumont	75017	Paris	http://www.beeotop.org
Digital Non Sense	123 rue de Tocqueville	75017	Paris	http://www.digitalnonsense.org
Ilea Lab	24 rue des Epinettes	75017	Paris	http://www.ilea.fr/
Citizen Box	146 rue des Poissonniers	75018	Paris	http://www.citizenbox.fr
Draft Ateliers	31 rue Pajol	75018	Paris	http://www.ateliers-draft.com
Media village	8 rue Myrha	75018	Paris	http://www.mediavillage.fr
Split Coworking	3 rue Stephenson	75018	Paris	http://split-coworking.fr
Studios Singuliers	46, rue René Clair	75018	Paris	http://www.studios-singuliers.fr
Superbelleville	5 passage Piver	75018	Paris	http://www.superbelleville.org/
Carrefour Numérique2	30 Avenue Corentin Cariou	75019	Paris	http://www.cite-sciences.fr/fr/au-programme/lieux-ressources/carrefour-numerique2/
Laptop	6 rue Arthur Rozier	75019	Paris	http://www.laptop.com
Mutinerie	29 rue de Meaux	75019	Paris	http://www.mutinerie.org

Woma	15 rue Léon Giraud	75019	Paris	http://www.woma.fr/
Start-way Ménilmontant	83 rue de Ménilmontant	75020	Paris	http://www.start-way.com/

Liste des tiers-lieux collaboratifs des Hauts-de-Seine

Source : carte Tech on Map, la Fonderie <http://www.techonmap.fr/> décembre 2015

Nom	Adresse	Code Postal	Ville	Url site web
Electrolab	75 boulevard du Couchant	92000	Nanterre	http://www.electrolab.fr
Jokkolabs-Nanterre	11 boulevard du Sud-Est	92000	Nanterre	http://jokkolabs.net/
Le Cube	20, Cours Saint Vincent	92130	Issy les Moulineaux	http://www.lecube.com/
Nextdoor	43 rue Camille Desmoulins	92130	Issy-Les-Moulineaux	www.nextdoor.fr
Faclub	1 rue Marcel Paul	92230	Gennevilliers	http://www.faclab.org
Casaco	6 avenue Jean Jaures	92240	Malakoff	www.casaco.fr
Les Fabriqueurs	6 av Jean Jaures	92240	Malakoff	http://www.fabriqueurs.com
Devinci Fablab	12 Avenue Léonard de Vinci	92400	Courbevoie	http://www.devinci.fr/fablab/
Rueil 92 Coworking	9 avenue Paul Doumer	92500	Rueil-Malmaison	http://www.rueil-92-coworking.com

Liste des tiers-lieux collaboratifs de Seine Saint-Denis

Source : carte Tech on Map, la Fonderie <http://www.techonmap.fr/> décembre 2015

Nom	Adresse	Code Postal	Ville	Url site web
ICI Montreuil	135 boulevard Chanzy	93100	Montreuil	http://www.madeinmontreuil.com
La boîte à pêche	30 Avenue Faidherbe	93100	Montreuil	www.labapmontreuil.com
Mozinor	2 Avenue Salvador Allende	93100	Montreuil	www.mo-zi-nor.fr
Start-Way Montreuil	94 Rue des Sorins	93100	Montreuil	http://www.start-way.com/
Le Labo	45 rue Richard Gardebled	93110	Rosny-sous-bois	www.rosny93.fr/Le-Labo-c-est-quoi
Blue Office de Noisy-le-Grand	32 Avenue du Pavé Neuf	93160	Noisy-le-Grand	https://blueoffice.nexity.fr/
Fabrik'numérique	6 Rue des Alpes	93290	Tremblay-en-France	http://mjccaussimon.fr/?Fabrik-numerique
Hubstart Paris Region	5 rue de copenhagen	93290	Tremblay-en-France	http://www.hubstart-paris.com/
PlaineCoWorking	10 Rue Waldeck Rochet	93300	Aubervilliers	http://www.plainecoworking.org/
Atelier solidaire	2 rue Adrien Meslier	93400	St Ouen	http://atelier-solidaire-saint-ouen.org
Commune image	8, rue Godillot	93400	St Ouen	http://communeimage.com
Neruda Lab	16 bis Rue Salvador Allende	93400	St Ouen	http://copa-viapaysage.blogspot.fr/p/neruda-lab-16-bis-st-ouen.html
Actlab	9 Quai Chatelier	93450	L'Ile Saint Denis	http://actlab.tumblr.com/http://www.bellastock.com/category/projet-fr/actlab/le-laboratoire/
La nouvelle fabrique	19 rue Charles Auray	93500	Pantin	http://www.nouvellefabrique.fr/

Liste des tiers-lieux collaboratifs du Val-de-Marne

Source : carte Tech on Map, la Fonderie <http://www.techonmap.fr/> décembre 2015

Nom	Adresse	Code Postal	Ville	Url site web
Start-way Arcueil	28 Avenue Aristide Briand	94110	Arcueil	http://www.start-way.com/portfolio/espace-co-working-arcueil-vache-noire/
Blue Office d'Alfortville	5 rue Charles de Gaulle	94140	Alfortville	https://blueoffice.nexity.fr/
TechShop Ateliers Leroy Merlin	21, rue François Mitterrand	94200	Ivry	http://www.techshoplm.fr/
La Fabrique	13 avenue de la Vision Leclerc	94230	Cachan	http://lafabrique.agglo-valdebievre.fr/
Start-way Porte d'Italie	15 Rue Danton	94270	Le Kremlin Bicetre	http://www.start-way.com/
Coworking Vincennes	27 rue de Laitières	94300	Vincennes	http://www.coworkinthecity.fr/
L'Office	12 rue des Pommiers	94300	Vincennes	http://lescamionneuses.fr/
Exploradome	18 av Henri Barbusse	94400	Vitry sur seine	http://www.exploradome.fr/
Tmp Lab	6 rue Léon Geffroy	94400	Vitry sur Seine	http://www.tmplab.org

Liste des tiers-lieux collaboratifs de l'Essonne

Source : carte Tech on Map, la Fonderie <http://www.techonmap.fr/> décembre 2015

Nom	Adresse	Code Postal	Ville	Url site web
Le Magellan	7 rue Montespan	91000	Evry	http://www.lemagellan.com/
Blue Office de Massy	5 Avenue Carnot	91300	Massy	https://blueoffice.nexity.fr/
Proto204	200 rue André Ampère	91440	Bures-sur-Yvette	http://proto204.co/
Le Garage	Route de Villejust	91620	Nozay	http://www.alcatel-lucent.com/fr/blog/2014/le-garage
FabLab Mobile	Rue du Forez	91940	Les Ulis	http://fabriquesnumeriques.tumblr.com/fablab
Photonic FabLab	Rue du Belvédère	91127	Palaiseau	http://www.institutoptique.fr/Entreprises/L-entrepreneuriat-a-l-Institut-d-Optique-Graduate-School/Le-Photonic-FabLab

Liste des tiers-lieux collaboratifs de Seine-et-Marne

Source : carte Tech on Map, la Fonderie <http://www.techonmap.fr/> décembre 2015

Nom	Adresse	Code Postal	Ville	Url site web
Télécentre de la CCPGM	6 rue du Général de Gaulle	77230	Dammartin en Goële	http://cc-pgm.fr/telecentre/
Stop & Work Fontainebleau	3 rue Paul Tavernier	77300	Fontainebleau	www.stopandwork.fr
Stop & Work Montereau	5 rue du Châtelet	77130	Montereau-Fault-Yonne	http://www.stopandwork.com/fr/locations/montereau
Nomade Office	67 avenue de Verdun	77470	Trilport	www.nomadeoffice.fr
Pépinière d'entreprises Sénart	462, rue Benjamin Delessert	77552	Moissy-cramayel	http://ow.ly/W47Cw
Digital Village Seine et Marne	6 rue Antoine Lavoisier	77680	Roissy-en-Brie	http://digital-village.fr/
Globe Worker	1 rue de la fontaine	77700	serris	www.globe-worker.com
La Sandbox 212	6 cours du Danube	77700	Serris	http://www.netis-asso.fr/
Fablab Moebius	13 place de la mairie	77930	Cély	http://www.fablab-moebius.org/le-fablab/

Liste des tiers-lieux collaboratifs des Yvelines

Source : carte Tech on Map, la Fonderie <http://www.techonmap.fr/> décembre 2015

Nom	Adresse	Code Postal	Ville	Url site web
BuroLab	16, rue Benjamin Franklin	78000	Versailles	http://www.leboncoin.fr/bureaux_commerces/707270785.htm?ca=12_s
Versailles Sciences Lab	45 avenue des Etats-Unis	78000	Versailles	http://www.sciences.uvsq.fr/ufr-des-sciences/langue-fr/versailles-sciences-lab/presentation-du-versailles-sciences-lab-327760.kjsp
Coworking 78	2 rue Louis Bleriot	78130	Les Mureaux	http://www.coworking78.fr/
Blue Office de Montigny-le-Bretonneux	6 avenue Gustave Eiffel	78180	Montigny-le-Bretonneux	https://blueoffice.nexity.fr/
Centre d'affaires Parc Lumière	46 avenue des frères Lumière	78190	Trappes	http://www.centredaffairesparclumiere.fr/
b-libre coworking	43 boulevard Vauban	78280	Guyancourt	http://www.b-libre.com/
Le 50 Coworking	50 avenue Léon Crété	78490	Méré	www.le-50.fr
Dojo Buc	584 rue Fourny	78530	Buc	http://www.dojocrea.fr/dojo-buc/
Blue Office de Maisons-Laffitte	44 rue Jean Mermoz	78600	Maisons-Laffitte	https://blueoffice.nexity.fr/
Vanderlab	470 avenue William Kissam Vanderbilt	78955	Carrières-sous-Poissy	http://chateuephemere.org/le-laab/

Liste des tiers-lieux collaboratifs du Val d'Oise

Source : carte Tech on Map, la Fonderie <http://www.techonmap.fr/> décembre 2015

Nom	Adresse	Code Postal	Ville	Url site web
Stop & Work Cergy	4-6, rue des Chauffours	95000	Cergy	http://www.stopandwork.com/fr/locations/cergy
Silicon Banlieue	9 rue de Calais	95100	Argenteuil	http://www.siliconbanlieue.fr/
VoLAB	2 rue de l'Orée du Bois	95490	Vauréal	www.vorobotics.com
Fablab Eragny	14 rue du commerce	95610	Eragny sur Oise	https://www.eragny.fr/equipement/maison-de-linformation-de-lemploi-et-du-multimedia-miem

Remerciements

Le Crocis remercie :

Mme Aurélie DEUDON,
Consultante, LBMG Worklabs

M. Cédric FALGAS,
Directeur Général, Stop and Work

Mme Marie-Hélène FERON,
Chargée de mission, La Fonderie

M. Basil SAMSON,
Cofondateur, Studios Singuliers
Membre actif, Collectif des tiers-lieux d'Ile-de-France

CROCIS de la CCI Paris Ile-de-France - 27 avenue de Friedland - 75382 PARIS cedex 08
tél. : +33 (0) 1 55 65 82 00 - fax : +33 (0) 1 55 65 82 62 - e-mail : crocis@cci-paris-idf.fr
Retrouvez toutes nos publications sur www.crocis.cci-paris-idf.fr
Suivez nous sur twitter @CROCIS_CCI_IDF

- Président : Alain BUAT
- Responsable : Isabelle SAVELLI-THIAULT
- Industrie - Démographie d'entreprises : Yves BURFIN
- Commerce - Enquêtes - Développement durable : Julien TUILLIER
- Conjoncture - Benchmark européen : Mickaël LE PRIOL
- Services : Bénédicte GUALBERT
- Veille économique : Marielle GUERARD,
- PAO - Multimédia : Nathalie PAGNOUX
- Administration - Secrétariat : Isabelle BURGOT-LAMBERT

Directeur de la publication : Etienne GUYOT
Directeur de la rédaction : France MOROT-VIDELAINE
Rédacteur en chef : Isabelle SAVELLI-THIAULT
Maquette et mise en page : Nathalie PAGNOUX
Reproduction autorisée à la condition expresse de mentionner la source
Dépot légal : février 2016
ISSN :



un observatoire de la

