



Coworking et télécentres, un marché très convoité en Ile-de-France

Alors que le premier espace de coworking francilien a ouvert en 2008, l'Ile-de-France regroupe aujourd'hui 138 tiers-lieux collaboratifs (espaces de coworking, télécentres, ateliers partagés). Quelles sont leurs spécificités ? Qui sont les intervenants sur ce nouveau marché ? Quel est son modèle économique ?

LES TIERS-LIEUX DE TRAVAIL, UNE ALTERNATIVE AU DOMICILE Aujourd'hui 25 % de la population active francilienne travaille plus d'un jour par semaine en dehors du bureau (source LBMG Worklabs). Actuellement, dans 80 % des cas, le travail à distance s'effectue à partir du domicile. Mais d'autres lieux sont accessibles aux travailleurs à distance : 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.

4 TYPES DE 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 des 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 périurbaines 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 (freelance, créateurs d'entreprises, autoentrepreneurs) ou de petites entreprises (start-up, TPE,...). Ces 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 « fablabs » (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 télécentres, espaces de coworking, ateliers partagés sont dits « tiers-lieux collaboratifs ». Mais aujourd'hui les différents modèles s'hybrident et on observe une mixité des usages.

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 PME.

UNE FORTE PRÉSENCE DANS LA CAPITALE

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-France (source : base Tech on Map, La Fonderie).

Plus de la moitié est implantée à Paris (77 lieux), notamment dans les arrondissements du Nord-Est de la capitale (9ème, 10ème, 11ème et 12ème 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).

10 tiers-lieux sont implantés 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. On trouve 6 lieux en Essonne et 4 en Val-d'Oise. Le territoire 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, qui a adopté une politique extrêmement volontariste en faveur

des tiers-lieux, en regroupe 9 (dont 2 à Serris).

L'étude de benchmark « Le coworking dans les grandes métropoles » publiée par La Fonderie début 2016 place Paris (et sa région) à la 3ème position au plan mondial en nombre d'espaces. Selon la Caisse des Dépôts, 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 %.

UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE LA RÉGION

La Région Ile-de-France est particulièrement active dans le soutien aux tiers-lieux. Elle a confié à La Fonderie, son agence de développement numérique, le soin d'accompagner la mise en oeuvre de sa politique dans ce domaine. Via quatre appels à projets depuis 2012 ce sont au total 70 projets qui ont été retenus pour bénéficier d'une aide financière de la Région, d'un montant global de 4,6 M€. L'aide financière de la Région, à hauteur de 50 %, porte uniquement sur l'investissement pour le démarrage, l'aménagement et l'équipement du tiers-lieu.

UNE CLIENTÈLE SURTOUT COMPOSÉE D'INDÉPENDANTS

Les utilisateurs de tiers-lieux sont en large majorité des indépendants (62 %), 38 % des salariés, essentiellement de TPE et PME. Les tiers-lieux semblent donc répondre en priorité à un besoin d'entreprises et de structures locales. Les grandes entreprises n'ont en revanche pas encore vraiment identifié les télécentres et espaces de coworking pour leurs salariés. Selon notre enquête CCI Paris Ile-de-France/Mediamétrie réalisée en septembre 2015, seules 2 % des entreprises franciliennes proposent à leurs salariés de télétravailler dans un télécentre ou un espace de coworking. 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. Le marché des tiers-lieux 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.

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.

Des progrès devront également être faits 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.

UN MARCHÉ RÉCENT AU MODÈLE ÉCONOMIQUE ENCORE FLOU Le marché des tiers-lieux collaboratifs étant récent, 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.

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 %. 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, ne permet pas de compter sur des rentrées régulières : seuls les abonnements de longue durée des résidents permettent aux 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) et le faible prix des abonnements ne permet pas toujours de dégager des bénéfices suffisants pour les payer. 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 : formations, coaching, mentorat, conseil en communication par exemple.

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.

UN MARCHÉ CONVOITÉ PAR LES CENTRES D'AFFAIRES Le succès rencontré par le coworking et la croissance rapide et exponentielle du nombre d'espaces ouverts ont 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.

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 le développement d'un réseau personnel via des animations ou des outils de mise en relation. Ainsi Multiburo a-t-il lancé une nouvelle offre : « le Spot », mêlant 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. Depuis, la société a également ouvert un espace à Montereau (Seine-et-Marne) et à Cergy (Val-d'Oise), et projette de créer un réseau de centres notamment en Ile-de-France, toujours dans les secteurs résidentiels et périurbains de première ou deuxième couronne.

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 comptera 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.

37 « fab labs » en Ile-de-France

La base Tech on Map dénombre 37 « fablabs » (ateliers partagés) 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 » (ateliers de travail collaboratif autour de l'informatique et de l'électronique, inscrits dans une logique de détournement de technologies) : 5 à Paris, 1 dans les Hauts-De-Seine, 1 dans le Val-de-Marne, et 1 en Essonne, et 10 « maker spaces » (espaces à destination de bricoleurs), 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 ateliers partagés sont souvent associés à un espace de coworking et/ou un incubateur.

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. Il s'agit d'offrir des « bureaux satellites » à de grandes entreprises, mais aussi des espaces aux jeunes « entreprises agiles », 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. 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 (Hauts-de-Seine), et une deuxième à La Défense, où il restructure des tours vidées de leurs locataires.

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. Ces sociétés ont donc beaucoup travaillé sur cette notion de réseau et d'écosystème local.

Un 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 ».

Bénédicte GUALBERT

Cette étude est la synthèse d'un document plus complet qui a été publié en février 2016 par le Crocis sous le titre « Espaces de coworking et télécentres : le nouveau marché des tiers-lieux collaboratifs en Ile-de-France », Cahiers du Crocis, n°40.

POUR EN SAVOIR PLUS

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/>

Etudes et articles

- « Externalités des télécentres », Groupe Caisse des dépôts, mars 2014
- « L'économie du partage secoue les acteurs de l'immobilier tertiaire », Les Echos, 11 mars 2015

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, Théo HUTH
- 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

Crédit photo : Monkey Business/Fotolia

Dépot légal : mars 2016

ISSN : 1266-3255



un observatoire de la