

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 755



ÉCONOMIE

Septembre 2017 • www.lau-idf.fr

LES TIERS LIEUX : DE NOUVEAUX ESPACES POUR TRAVAILLER AUTREMENT

620

TIERS LIEUX EN ÎLE-DE-FRANCE, DONT 80 % EN CŒUR D'AGGLOMÉRATION.

1 000

TIERS LIEUX PROJETÉS PAR LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE À L'HORIZON 2021.

LE NOMBRE DE TIERS LIEUX A EXPLODÉ DEPUIS 2010. CE FOISONNEMENT EST LE REFLET À LA FOIS DE LA DYNAMIQUE ENTREPRENEURIALE SUR LE TERRITOIRE FRANCILIEN ET DES MUTATIONS À L'ŒUVRE DANS LES PRATIQUES DE TRAVAIL. CES ESPACES INCARNENT AUSSI UNE APPROCHE RENOUVELÉE DES LIEUX DE L'INNOVATION, QUI METTENT LE « FAIRE » AU CŒUR DE LEUR MODÈLE.

Les transformations numériques impactent en profondeur les modes d'organisation du travail (mobilité, accès à des ressources partagées, collaboratives et en réseau). Au côté du télétravail à domicile, de nouvelles formes de travail nomade, distant et collaboratif, apparaissent, favorisant l'émergence de nouveaux lieux dédiés à l'activité professionnelle : les tiers lieux. Qui sont les utilisateurs de ces espaces ? À quels besoins répondent-ils ? Quels sont leurs critères de localisation géographique ? Que peuvent en attendre les territoires ?

UN CONTEXTE D'ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES DEPUIS LES ANNÉES 2000

Les évolutions sociétales et technologiques de ces vingt dernières années ont conduit à rendre le travail plus nomade. Tiers lieux, *coworking*, *makerspaces*, *fab labs*, autant de termes pour évoquer l'existence de nouveaux lieux de travail qui émergent un peu partout en France, regroupant un nombre croissant d'acteurs économiques. Le développement des tiers lieux s'inscrit dans les nouvelles tendances de l'organisation du travail, rendues possibles par la diffusion du numérique. Le *coworking* émerge parallèlement à l'essor du « mode projet », des microentrepreneurs et d'un engouement croissant pour les start-up.

Plusieurs phénomènes sont au cœur du développement des tiers lieux :

- les évolutions de l'organisation du travail ont eu un fort impact sur l'entrepreneuriat et l'émergence de nouvelles formes de travail, plus flexibles. Les acteurs économiques doivent s'adapter : les projets entrepreneuriaux développent de nouveaux modèles économiques, les rythmes sont plus désynchronisés, la porosité entre vie personnelle et vie professionnelle s'accroît, etc. ;
- le développement de l'économie collaborative (Lexique p. 6) et de ses plates-formes fait augmenter la part du travail indépendant, en particulier dans les services aux entreprises. La croissance

LA POLITIQUE DE SOUTIEN À LA CRÉATION DE TIERS LIEUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Depuis 2012, le conseil régional d'Île-de-France organise des appels à projets afin de susciter l'émergence de tiers lieux sur l'ensemble du territoire francilien, notamment dans les espaces ruraux et périurbains. Ce développement a pour objectif de permettre : le désenclavement des territoires ; la création d'activités économiques nouvelles ; l'amélioration des conditions de travail pour une meilleure conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle ; la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements domicile-travail ; la mise en place de nouveaux modèles organisationnels et managériaux.

En 2016, 41 nouveaux tiers lieux (télétravail, *coworking*, etc.) ont ouvert en Île-de-France, soit 10 750 m² de surfaces supplémentaires et 1 145 nouveaux postes de travail, grâce à des partenariats avec les chambres de commerce et d'industrie, la SNCF, La Poste, des associations et des collectivités locales.

Conseil régional d'Île-de-France, rapport 1 000 tiers lieux à l'horizon 2021, délibération n° CR21-16 du 16 juin 2016.

du travail non salarié est de +30 % entre 2009 et 2015 en Île-de-France¹. Les travailleurs indépendants souhaitent sortir de l'isolement professionnel en se regroupant dans des espaces collaboratifs ;

- la transformation du travail dans les entreprises et la volonté de réduire les déplacements pendulaires entraînent une augmentation des pratiques de travail à distance. Le pourcentage de personnes qui télétravaillent régulièrement en France atteint 12 % (entre 8 % et 18 % selon les sources²) ;
- l'entrée dans l'économie de la fonctionnalité signifie que la valeur d'usage prend le pas sur la valeur de propriété. Pour produire, une entreprise ou un travailleur indépendant n'ont pas besoin de posséder ou de louer des bureaux ;
- le mouvement des *makers* (Lexique p.6) et l'émergence d'outils de fabrication numériques s'inscrivent dans une démarche collaborative.

UNE DYNAMIQUE RÉCENTE ET RAPIDE

Cette nouvelle forme d'organisation collaborative du travail ne cesse de se développer dans la région-capitale. En 2017, on dénombre 620 tiers lieux en Île-de-France : 171 espaces de *coworking*, 146 bureaux mutualisés, 87 *fab labs* et 216 lieux d'accompagnement.

La dynamique est récente : les trois quarts des lieux recensés ont été créés depuis 2010. Ils prennent différentes formes : espaces de *coworking*, bureaux mutualisés (télécentres et centres d'affaires), ateliers de fabrication numérique (*fab labs*), lieux d'accompagnement des entreprises. Les différences résident dans la taille des espaces offerts à la location, le public visé et les services qui y sont proposés. La plupart se définissent par rapport aux fonctions

et aux dynamiques qu'ils impulsent, souvent hybrides : ainsi un lieu peut à la fois être un espace de *coworking* et accueillir un incubateur ou une structure de prototypage.

UNE GRANDE DIVERSITÉ DES TIERS LIEUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Pour appréhender l'offre de services proposée dans les territoires d'Île-de-France, une cartographie des 620 tiers lieux a été réalisée. Il apparaît un fort déséquilibre entre les territoires centraux et ruraux. Plus de la moitié est implantée à Paris (323 lieux), notamment dans les arrondissements centraux et dans le nord-est de la capitale, en raison des loyers moins élevés et de la forte présence d'une population d'indépendants des secteurs web et des industries créatives.

Pour les mêmes raisons, la Seine-Saint-Denis concentre 51 lieux (Montreuil, Saint-Denis et Saint-Ouen). Dans les Hauts-de-Seine, 79 lieux sont présents, notamment dans le sud du département (Boulogne, Issy-les-Moulineaux), mais aussi dans les quartiers d'affaires de la Défense. On dénombre 42 tiers lieux dans le Val-de-Marne, essentiellement à Ivry et Vincennes.

En grande couronne, 125 tiers lieux sont recensés, majoritairement dans les Yvelines : 47 disséminés dans plusieurs villes du département (Les Mureaux, Versailles). On trouve 36 lieux en Essonne (Évry et Palaiseau) et 20 dans le Val-d'Oise. La Seine-et-Marne regroupe 22 tiers lieux (Moissy), poussés par la politique du conseil départemental.

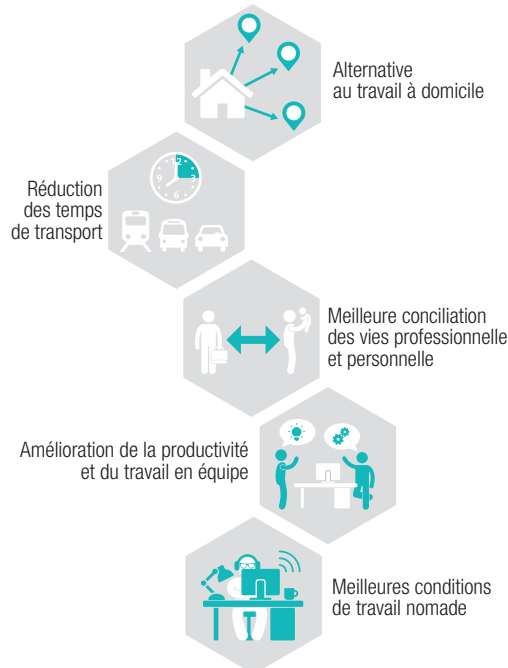
UN MODÈLE DE GOUVERNANCE MULTIPLE

Les statuts juridiques des tiers lieux montrent une diversité des modèles d'organisation.

Parmi les principaux espaces de *coworking*, on peut distinguer :

- **un modèle entrepreneurial** : ces structures sont montées par des entrepreneurs qui décident de faire de la gestion de l'espace leur activité principale, tout en exerçant à côté des activités de conseil, parfois en lien avec leur métier passé. L'objectif est de développer l'espace et d'en ouvrir de nouveaux afin de pouvoir se rémunérer sur le *coworking* ;
- **un modèle associatif** : il s'agit en général d'un lieu de taille moyenne (moins de 300 m²), conçu par ses fondateurs comme un bureau partagé pour répondre à leurs propres besoins d'espace de travail. Ces gestionnaires ont un autre métier, souvent dans les industries créatives en tant que travailleurs indépendants. On y trouve beaucoup de métiers de conception : architecte, designer, graphiste. L'espace est géré par une association ou une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) et sert surtout aux fondateurs pour développer leur réseau. Ils embauchent un employé pour la gestion administrative dès que les recettes le permettent.
- **un modèle public** : ces espaces sont montés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), avec le soutien de subventions publiques. Leur gestion est réalisée

Les avantages du télétravail en coworking



Les 620 tiers lieux franciliens recensés en 2016



Fonctions des tiers lieux

- Bureau mutualisé avec ou sans espace de coworking : bureau partagé équipé de services, comme les télécentres et les centres d'affaires.
- Espace de coworking : espace de travail partagé porté par une communauté d'utilisateurs indépendants, microentrepreneurs, start up, qui y travaillent de façon collaborative.
- Fab lab : atelier de fabrication numérique, hackerspace, makerspace, prototypage, impression 3D, etc.
- Lieu d'accompagnement : structure d'accompagnement et d'hébergement des entreprises (couveuse, incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises, accélérateur, etc.).

■ espace urbanisé ■ espace vert et boisé ■ espace agricole

0 5 km

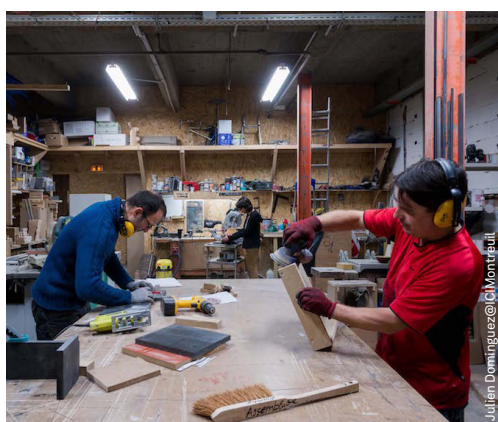
© IAU idF 2017
Sources : Apur, Blue Office, Crocus, mairie de Paris, Makery, MENESR, Multiburo, NCI, Neo nomade, Nextdoor, PRM, Région Île-de-France, Regus, Servcorp, Stop & Work, Technomap, IAU idF



Mutinerie : un espace de *coworking* dans Paris

Ouvert en mars 2012 et implanté dans le 19^e arrondissement de Paris, Mutinerie est un espace de 400 m² organisé selon les règles du *coworking* en France : plate-forme centrale ouverte, salles de réunion et espace de convivialité dans l'entrée. Il peut accueillir une cinquantaine de personnes et rassemble une communauté de travailleurs indépendants et d'entrepreneurs dans un espace de travail partagé. Des formations spécialisées sont organisées par Mutinerie School autour de compétences créatives, du développement logiciel et de la création d'entreprises. Des événements réguliers sont organisés autour de l'activité des start-up ou de l'économie collaborative, tandis que des moments plus informels permettent la rencontre entre *coworkers*.

coworking.mutinerie.org



ICI Montreuil : un *fab lab* pour artisans

ICI Montreuil a ouvert en 2012 dans les 1 700 m² d'une ancienne usine de matériel électrique à Montreuil (Seine-Saint-Denis). Il s'agit d'une initiative privée organisée en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC). Gérée par sept salariés (ETP), elle compte 350 usagers réguliers. Une diversité de compétences y est représentée : 165 résidents permanents qui regroupent 53 métiers de l'artisanat et des industries créatives. Outre les ateliers spécialisés (bois, cuir, tissu, etc.), ICI Montreuil possède une salle d'exposition, un restaurant ouvert au public, ainsi qu'une boutique. Des espaces de *coworking* permettent également aux résidents de travailler pendant les phases de conception. Les ateliers mêlent machines à commande numérique et techniques plus traditionnelles, avec des formations proposées à la fois aux résidents et à des personnes extérieures.

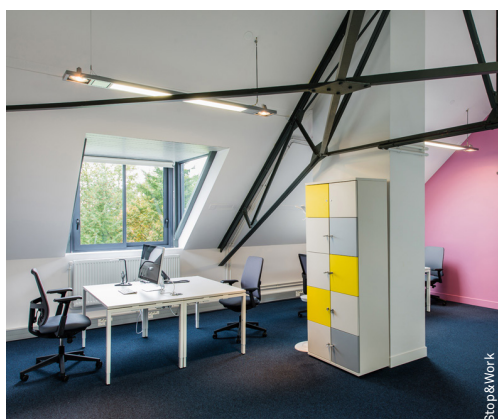
www.icimontreuil.com



Station F, le plus grand incubateur du monde

Initié par Xavier Niel, Station F est le plus grand campus de start-up du monde. Il rassemble entrepreneurs, investisseurs, acteurs et mentors de l'écosystème entrepreneurial pour créer une dynamique unique et donner au projet une dimension internationale. Dans le cœur du 13^e arrondissement de Paris, le bâtiment de l'ancienne halle Freyssinet est divisé en trois zones : Share, dans laquelle les membres peuvent prototyper, se rencontrer et assister à des événements ; Create, où plus de 3 000 postes de travail sont disponibles uniquement pour les start-up membres ; et Chill, l'espace de restauration et de détente de 4 000 m², accueillant les membres, mais aussi les habitants du quartier.

stationf.co/fr



Stop & Work Fontainebleau, le bureau mutualisé

Cet espace de 1 200 m² a été créé en 2014 à Fontainebleau, à 55 km au sud-est de Paris, proche des bassins résidentiels. Il s'agit du premier espace d'une marque de bureaux mutualisés cofinancée par Regus, Orange et la Caisse des Dépôts. Situé hors des quartiers d'affaires principaux, ce centre offre aux professionnels locaux des espaces ouverts partagés ainsi que des bureaux fermés, permettant de limiter les déplacements pendulaires. Il accueille également sur un étage la pépinière d'entreprises de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. Avec l'émergence du *coworking*, de nombreuses marques de centres d'affaires proposent aujourd'hui des services plus flexibles en renouvelant la forme de leurs espaces (le Spot Multiburo, Spaces de Regus). Les bureaux mutualisés s'installent cependant davantage dans des bâtiments de plus grande échelle, et permettent également d'héberger des PME.

stopandwork.com/fr/locations/fontainebleau

en délégation de service public, mais des modes de gestion hybrides avec une entreprise privée émergent. Ils s'implantent souvent dans des lieux où le marché privé ne trouve pas suffisamment de demande, dans l'intention d'encourager l'entrepreneuriat et les pratiques de télétravail ;

- **un modèle 100 % privé** : récemment, les promoteurs immobiliers s'engagent dans le développement de bureaux mutualisés, qui mutent vers un modèle de *coworking*. Nexity est le précurseur en 2014 avec la marque Blue Office, Bouygues avec Nextdoor. Les opérateurs développent des espaces en rupture avec les bureaux actuels, mais toutefois plus *corporate* que les premiers modèles de *coworking* pour répondre aux exigences de certains cadres. Le parc de *coworking* s'élève à 2-3 % de l'offre disponible, soit plus de 100 000 m² en 2017 [ORIE, 2017].

Le modèle économique varie en fonction des services fournis. Les bureaux mutualisés et les espaces de *coworking* se rémunèrent sur la location d'espaces de travail et de conférences. Dans les territoires plus ruraux, les télécentres fonctionnent grâce aux subventions publiques, qui peuvent parfois prendre la forme de mise à disposition des locaux. Afin que les projets soient en adéquation avec la demande de la population, les pouvoirs publics accompagnent de plus en plus des projets privés ou associatifs.

Des projets de renouvellement urbain s'appuient également sur la création d'espaces temporaires permettant l'installation d'activités économiques pendant quelques années. C'est par exemple le cas des Grands Voisins, où la gestion du site de 3,2 ha a été confiée à l'association Plateau Urbain par l'établissement public foncier d'Île-de-France, avant la construction d'un écoquartier à partir de 2017. À plus petite échelle, certains espaces de *coworking* sont installés dans des périmètres de veille foncière, sur lesquels des projets d'aménagement seront lancés à moyen terme.

UN PROFIL HÉTÉROGÈNE D'USAGERS

Les usagers des espaces de *coworking* dépendent de leur offre de services, leur spécialisation éventuelle, mais aussi de leur zone d'implantation. Au-delà des équipements mutualisés (imprimantes, salles de réunion, réseau haut débit) et de la domiciliation juridique, ils viennent y chercher du lien social, de la convivialité et des opportunités de mise en réseau, toujours avantageuses pour les travailleurs indépendants en recherche de contrats. Ces lieux permettent aussi une circulation des informations, bénéfiques aux petites entreprises hébergées. De plus, la confiance créée dans la coprésence permet des échanges de type don/contredon s'inscrivant dans une économie non marchande [Blein, 2016]. Dans une économie numérique, pouvoir se connecter rapidement à un écosystème – de financiers, start-up, grandes entreprises – devient essentiel.

LA COMMUNAUTÉ, UNE VALEUR FONDAMENTALE DU COWORKING

L'une des particularités défendues par les opérateurs de *coworking* est leur capacité à favoriser le développement des communautés, dont les membres partagent des valeurs et interagissent dans la réalisation de leurs projets. Ces communautés sont difficiles à objectiver, mais on peut donner quelques exemples de critères susceptibles de les constituer, avec l'exemple de la charte définie par les acteurs du *coworking* au sein du Grand Lyon [Métropole du Grand Lyon, 2014]. Celle-ci souligne la nécessité de disposer d'un lieu de convivialité, avec des outils mutualisés, et d'y organiser au cours de l'année des événements destinés aux *coworkers*, tout en maintenant une large amplitude horaire, avec au moins dix membres actifs chaque mois. La flexibilité d'accès sans engagement de durée, ou la limitation des équipes de plus de trois personnes, permettent également de favoriser les échanges, ce afin d'éviter la formation de groupes fermés travaillant en « silos ».

La communauté des *coworkers* est censée susciter l'émergence d'un sentiment d'appartenance parmi les usagers. Le gestionnaire de l'espace joue à ce titre un rôle d'animateur au cœur de cette dynamique d'interaction entre les individus, afin de renforcer la communauté.

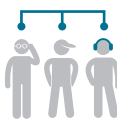
UN MOYEN DE REDYNAMISER DES TERRITOIRES ?

Partant du constat que les retombées économiques peuvent être significatives, de plus en plus de collectivités locales souhaitent faciliter l'implantation des tiers lieux et contribuer ainsi à la redynamisation de certains territoires, en perte de vitesse économique et démographique.

4 profils types d'usagers



Le **jeune diplômé** devenu travailleur indépendant (25-35 ans) après ses études ou un court passage en entreprise. Le statut est en général celui de **microentrepreneur**, puis évolue vers celui d'EURL/SARL, selon la dynamique de leur secteur d'activité.



La **petite entreprise** dans une phase de création ou de croissance, gérée par **2-3 fondateurs** de moins de 30 ans qui créent une **SA** et emploient des salariés. Une occupation transitoire est parfois suivie d'un déménagement dans des bureaux plus spacieux.

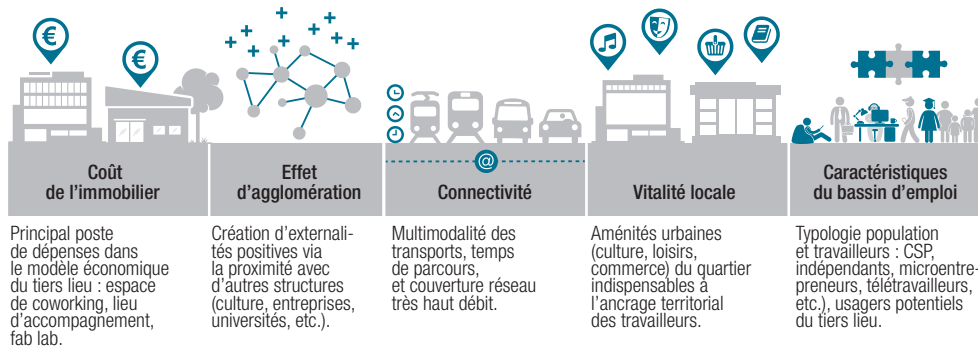


Le **travailleur indépendant** ayant une **expérience** de l'entreprise (35-45 ans), qui a préféré exercer seul dans son champ de compétence initial, ou en **reconversion** professionnelle.



Le **salarié nomade** ou en **télétravail**, statut plus rare (12 % des usagers) amené à se développer. La part des télétravailleurs augmente à mesure que cette pratique se développe dans l'organisation des entreprises.

Les critères d'implantation pour la réussite d'un projet de tiers lieu



© IAU idF 2017 ; pictogrammes © 123rf / lemercy © IAU idF source : IAU idF

Levier de développement économique

Ces nouveaux espaces peuvent offrir des lieux de vie, d'activité et d'attractivité. Une étude de la Caisse des Dépôts [CDC, 2015] développe un modèle de réseau de tiers lieux en 2025, faisant l'hypothèse d'accueillir 2,3 % des actifs en Île-de-France. L'installation d'un tiers lieu pourrait alors créer jusqu'à neuf emplois directs ou indirects dans la commune, pour un espace accueillant 200 postes. Selon cette hypothèse, les travailleurs pourraient contribuer jusqu'à 57 000 euros de dépenses locales annuelles, ainsi que des recettes fiscales s'ils choisissent de s'installer dans la commune. Ce mouvement de tiers lieux pourrait demain être au centre des stratégies de développement économique et de créativité des territoires. Un moyen de dynamiser les territoires à enjeux spécifiques, notamment les friches industrielles, les secteurs périurbains et les quartiers « politique de la ville », de désenclaver les quartiers et y encourager le développement d'activités économiques. Ainsi, de nombreuses zones périurbaines et rurales profiteraient de ces espaces pour se connecter aux principaux pôles économiques locaux, tout en déployant des activités autonomes. Les tiers lieux permettraient ainsi de maintenir, voire d'attirer des professionnels désireux de travailler à proximité de leur domicile, pour tout ou partie de leur temps.

Lieux d'innovation

Les tiers lieux constituent également les nouveaux centres de l'innovation : ils participent à l'écosystème d'innovation existant et offrent de nouveaux services et plates-formes spécifiques aux start-up, comme aux grands comptes (incubation, accélération, accompagnement, mentorat, accès aux ressources mutualisées de la communauté, formation, prototypage, organisation d'événement). Ils ont aussi vocation à être des lieux de vie économique, à travers des ateliers de formation, des rencontres, des événements, en connectant les univers professionnels (grandes entreprises, entrepreneurs, indépendants, étudiants), en mutualisant des compétences et en apportant des connexions et informations spécifiques à certains secteurs de l'économie.

La relation aux acteurs du territoire et à ses valeurs est essentielle et sera d'autant plus importante que la mission de redynamisation du tissu local sera stratégique dans le projet du tiers lieu. L'engagement civique et citoyen peut être fort et la démarche des responsables de lieux doit s'appuyer sur la sociologie spécifique du quartier pour développer des projets utiles aux habitants. ■

Carine Camors, économiste

sous la responsabilité de Vincent Gollain, directeur du département économie

Alexandre Blein, École des Ponts ParisTech-Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés (Latts)

1. Source : Insee, estimations d'emploi.

2. Une enquête menée par le cabinet LBMG Worklabs démontre que le télétravail en France s'apparente à du « télétravail gris » : informel, régulier ou occasionnel, et sans contrat. Le taux moyen en matière de télétravail affiché par l'Europe est d'environ 20 %, voire 30 à 35 % dans les pays du nord de l'Europe.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Olivier Cransac

INFOGRAPHIE

Pascale Guery

CARTOGRAPHIE

Sylvie Castano, Noémie

Le Grand, Jean-Eudes Tilloy

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU île-de-France

15, rue Falguière

75740 Paris Cedex 15

01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144

ISSN ressource en ligne

2267-4071



www.iau-idf.fr



RESSOURCES

- Apur, *L'innovation à Paris et dans la Métropole du Grand Paris*, octobre 2016.
- Blein Alexandre, « Le coworking, un espace pour les transactions hors marché ? La valorisation des réseaux sociaux pour travailleurs indépendants », *Réseaux*, n° 196, juin 2016, pp. 147-176.
- Bouleau Mireille, Leroi Pascale, *Nouveaux modes de travail et enjeux de mobilité*, IAU idF, novembre 2016.
- BpiFrance, *Créer et innover en Île-de-France : le rôle des plateformes d'innovation*, février 2017.
- Crocis, « Espaces de coworking et télécentres : le nouveau marché des tiers lieux collaboratifs en Île-de-France », *Les Cahiers du Crocis*, n° 40, février 2016.
- Groupe Caisse des dépôts, *Guide à usage des collectivités locales. Télécentres et tiers lieux*, janvier 2015.
- IAU idF, Apur, *Terres d'innovations*, juin 2017.
- Métropole de Lyon, *Coworking. Pourquoi ? Comment ? Où ? Mettre en place un espace de coworking*, avril 2016.
- ORIE, *Coworking & immobilier de bureaux en Île-de-France*, juillet 2017.

LEXIQUE

Tiers lieu : la notion de *third place* apparaît en 1989 dans les travaux de l'universitaire américain Ray Oldenburg (*The Great Good Place*) : troisième lieu d'exercice professionnel, après le domicile et le « travail », l'auteur inclut aussi les cafés et les librairies, permettant des échanges sociaux entre individus. Aujourd'hui, il désigne un nouvel espace de travail et de production qui accueille de plus en plus d'indépendants, en privilégiant un travail nomade, à distance et collaboratif.

Économie collaborative : partage ou échange entre particuliers de biens (voiture, logement, parking, etc.), de services (covoiturage, bricolage, etc.), avec échange monétaire (vente, location, prestation de service) ou sans (dons, troc, volontariat). Aussi appelée économie du partage, ou économie P2P (*peer to peer*), elle se développe via une plateforme numérique de mise en relation. **Makers :** communautés du « faire » (proche du *Do It Yourself*) partageant idées, outils et compétences au sein d'espaces collaboratifs (*fab labs* ou *makerspaces*). Ils créent et conçoivent des objets, souvent à l'aide de machines à commande numérique.



INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

