

TENDANCES ET NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL

COWORKING POURQUOI ? COMMENT ? OÙ ?



Mettre en place un espace de coworking



SOMMAIRE

ÉTAT DES LIEUX

CHAPITRE 1 : DE QUOI PARLE-T-ON ?..... p.04

- Qu'entend-on par télétravail/travail à distance ?
- Qu'est-ce que n'est pas un espace de coworking ?
- Qu'est-ce qu'un espace de coworking ?

CHAPITRE 2 : DES TENDANCES ET DES NOUVEAUX MODES DE VIES ET DE TRAVAIL p.12

- Un contexte d'évolutions sociétales depuis les années 2000
- Les nouvelles tendances et modes de travail

CHAPITRE 3 : LA DIMENSION ÉCONOMIQUE DU COWORKING p.20

- Soutien à l'économie locale
- Développement et attractivité du territoire
- Quelques initiatives en cours
- Le projet Darwin à Bordeaux
- Le projet Arvieu 2020, au cœur de l'Aveyron

DÉFINITION DU PROJET

CHAPITRE 4 : LE POTENTIEL DE LA COMMUNE..... p.32

- Profiter des opportunités avec les territoires voisins
- Position géographique des espaces
- Indicateurs sociodémographiques
- Les déplacements pendulaires
- Nouveaux arrivants
- Infrastructures
- Environnement local

CHAPITRE 5 : LES DIFFÉRENTS CONCEPTS / MODÈLES p.38

- Quel montage juridique ?
- Quels services proposés aux utilisateurs ?
- Que viennent chercher les travailleurs dans un espace de coworking ?
- Quelles sont les cibles de travailleurs ?
- Quels modèles économiques envisager ?

CHAPITRE 6 : LES ÉTAPES D'ÉTUDE ET DE CRÉATION D'UN ESPACE p.48

- Photographie factuelle des problématiques et objectifs du territoire
- Analyse de l'offre locale en bureaux partagés et espaces de créativité/réunions
- Analyse du potentiel et des besoins réels en coworking sur le territoire
- Qualification et cadrage du projet
- Études d'implantation et d'aménagement
- Simulations, modélisation économique et recherches de financement
- Recrutement et formation d'un gestionnaire et animateur de l'espace de coworking
- Communiquer autour du projet et le faire connaître
- Dernière étape : l'ouverture de l'espace de coworking



La Métropole de Lyon - Avril 2016

Direction de la prospective et du dialogue public

Temps & mode de vie

Coordination générale : Lucie Verchère

Rédaction : La Cordée

Maquette et mise en page : DPDP

Impression : Reprographie Métropole de Lyon

Illustrations de couverture : ©Grand Lyon, La Cordée, BoostInLyon, Écoworking

ÉDITO

L'entrée dans ce XXI^e siècle est marquée par une profonde et vaste période de transitions aux multiples facettes. La globalisation, l'urbanisation, la contrainte climatique, les impacts technologiques s'accompagnent d'une évolution des normes sociales, des pratiques personnelles, des aspirations générationnelles, des modes de faire et d'être qui s'expriment de façon exponentielle dans nos villes.

Anticiper, comprendre et s'appropriier ces émergences, s'engager au présent pour le futur de la Métropole de Lyon est le sens de la démarche Métropole intelligente engagée depuis six ans.

Le collectif glisse vers le collaboratif, le vivre ensemble s'organise autour d'espaces de valeur qui font communauté, l'innovation d'usage prime sur les avancées technologiques. La démarche Métropole intelligente prend appui sur le développement d'une culture numérique, du collaboratif, de la mobilité et sur l'évolution du rapport de l'individu à son travail, à sa ville, à l'espace public pour capter cette force créative et cette nouvelle forme d'intelligence collective.

Dès le départ, la Métropole de Lyon a soutenu et favorisé l'explosion des espaces de coworking, des lieux d'innovation ouverte, et autres tiers lieux qui sont autant d'interfaces dans la ville pour accueillir ces nouvelles dynamiques, accélérer ces nouveaux modes de faire et ces innovations d'usage.

La création du réseau « coworking Grand Lyon », réseau pionnier en France, tout autant que ce guide en sont l'aboutissement.

Lieu fertile à la création d'entreprise, à l'innovation et à l'emploi, lieu où se tisse du lien social, lieu de mutation du rapport au travail, l'espace de coworking nous dit beaucoup des aspirations et des valeurs des nouvelles générations.

Ce guide replace le coworking dans un contexte d'évolutions sociétales et souligne les bonnes pratiques à destination des territoires et des acteurs désireux de s'engager dans cette voie.



Karine Dognin-Sauze,

Vice-présidente de la Métropole de Lyon à l'Innovation -
Métropole intelligente - Développement numérique



CHAP.1

DE QUOI PARLE-T-ON ?



©La Cordée

Entre «travail à distance», «télétravail», coworking ou «tiers lieux», on s’y perd un peu ... Avant toute chose, il est nécessaire d’en clarifier la terminologie.

Depuis 2009, la Métropole de Lyon a entrepris de réfléchir autour de la question du « travail nomade », au départ sous un aspect prospectif, puis de plus en plus opérationnel et en se saisissant de toutes ses dimensions : télétravail, travail à distance, travail nomade, coworking... Ce travail a abouti à plusieurs projets en cours.

D’abord, une incitation des entreprises engagées dans un PDIE (Plan de Déplacement inter-entreprises) à mettre en place le travail à distance pour leurs salariés afin de réduire les déplacements « domicile-travail » et gagner en qualité de vie. Ensuite, notre engagement dans de nombreuses études ou benchmark a permis de cerner le sujet de ces nouvelles formes et lieux du travail. Enfin, l’accueil du Tour de France du télétravail en 2012, puis en 2014 a permis d’initier puis de conforter un réseau des espaces de coworking qui s’est structuré autour de valeurs communes et dont l’objectif est de faire connaître ces nouveaux lieux de travail et les compétences des coworkeurs. En s’appuyant sur le travail mené par le réseau l’idée est née de la rédaction d’un « guide du coworking », document recensant les bonnes pratiques qui pourrait être mis à destination des territoires souhaitant mettre en œuvre une telle démarche.

Mais la multiplicité de termes recouvrant ces questions de « travail à distance » nécessite dans un premier temps une explicitation de terminologie afin de différencier ce qui tient du « coworking » et ce qui n’en est pas.

Qu’entend-on par télétravail / travail à distance ?

Le travail à distance désigne généralement une organisation intra-entreprise permettant aux salariés de ne pas travailler dans les locaux de leur employeur. Ils peuvent exercer leurs tâches depuis leur domicile ou dans un autre endroit, plus ou moins adapté à leur activité (café, train, espace de coworking...)

Lorsque les travailleurs prennent un rythme régulier et un lieu relativement fixe (hors entreprise) pour exercer leur métier, on parle alors de télétravailleur, qu’il soit à leur domicile, dans un bureau aménagé ou en espace de coworking.

Le télétravail représente une immense opportunité pour les territoires, leur permettant :

- *d’attirer de nouveaux habitants, plus mobiles car n’ayant plus à se déplacer chaque jour pour rejoindre une entreprise ;*
- *de garder leurs habitants en journée, ce qui leur permet de consommer et d’utiliser des services locaux (crèche, écoles, restaurants, poste, pressing, etc).*

■ Qui est concerné ?

Le travail à distance concernait en premier lieu les personnes exerçant un métier « nomade » leur demandant de nombreux déplacements : commerciaux, managers, responsables qualité... Avec l’arrivée du numérique, tous les métiers s’exerçant grâce à un support nomade et à une connexion internet peuvent être réalisés en télétravail : fonctions marketing, ou financières, direction informatique, gestion de projets, ingénierie, etc.

Cette population est la locomotive du télétravail qui émerge depuis 2010. Les premiers, entre autres, à avoir montré l'exemple ont été les développeurs informatiques et métiers de la création visuelle, qui ont prouvé que le télétravail leur apportait productivité, surplus de temps travaillé, temps de transport économisé et plus grande satisfaction au travail. Les entreprises se sont adaptées à cette demande nouvelle des salariés. Les PME, dans un premier temps, pour conserver un talent ou économiser de l'argent, puis des entreprises de plus en plus grandes ainsi que des collectivités locales.

▶▶▶▶ **APRIL**, par exemple, grande entreprise lyonnaise, à la demande de certains salariés, permet à ces derniers de venir travailler dans les espaces de coworking lyonnais pour travailler plus près de chez eux et se mélanger à d'autres milieux professionnels.

Malgré tout, le télétravail en est encore à un stade émergent en France. 77 % des salariés français se rendent tous les jours dans leurs entreprises contre 65 % des Britanniques et seulement 54 % des Suédois (Source : Observatoire Actineo-Réalisée en 2014 auprès de "2500 salariés des secteurs privé et public travaillant dans un bureau, issus d'échantillons représentatifs de la population active de cinq pays" via un questionnaire en ligne). Un frein important à l'essor du télétravail est le manque actuel d'espaces de travail adaptés pour les télétravailleurs au plus près de leurs habitations, mais aussi pour le salarié la crainte de s'isoler. De plus en plus de collectivités péri-urbaines et rurales créent ou soutiennent néanmoins la création de tiers-lieux ou d'espaces de coworking permettant d'accueillir et de conserver des télétravailleurs sur leurs territoires. Le fossé entre demande et offre devrait donc rapidement se combler et encourager la montée en charge des lieux de coworking.

▶▶▶▶▶▶▶▶ **Qu'est-ce que n'est pas un espace de coworking ?**

Il est plus simple de commencer par traiter ce qui n'est pas un espace de coworking :

- **Un télécentre**

Un télécentre est un espace dédié au télétravail salarié, le plus souvent organisé en bureaux individuels. Ce lieu met à disposition des bureaux simples et traditionnels aux salariés d'entreprises désirant pratiquer le travail à distance sans être à leur domicile.

- **Un espace de bureau en open-space**

Des entreprises proposent parfois des espaces de bureaux ouverts, où l'on peut obtenir un bureau dédié, parfois en bail précaire. L'aspect collaboratif n'est en général pas ce qui est recherché, et il n'y a pas d'organisation spécifique de cet aspect (partage d'expériences, moments de rencontre, ateliers de formation).

- **Un centre d'affaires**

Un centre d'affaires propose des bureaux, des salles de réunion et un ensemble de services (domiciliation, secrétariat) pour permettre à des dirigeants et cadres d'obtenir une solution flexible et organisée de travail. Ces lieux sont normalement tournés vers un haut niveau de services, mais pas vers la collaboration entre ses clients.

- **Une pépinière**

Une pépinière est un lieu généralement financé par les collectivités mettant à disposition des entrepreneurs en création des locaux à tarif modéré, des services et un accompagnement pour le développement de leur projet. Généralement, les pépinières

sont cloisonnées et chaque travailleur exerce dans son local dédié. La collaboration entre structures n'est pas la première priorité mais peut se créer selon les personnalités des « pépîns » ou de l'encadrement.

• **Un incubateur ou accélérateur**

Incubateurs et accélérateurs sont des structures visant à l'accompagnement de projets (souvent des *start-up*) par un programme entrepreneurial et des mentors pour chaque équipe. Un aspect financement (soit par l'investissement dans le projet, soit par le financement de prestations de support) peut également être présent.

Ces structures proposent parfois des locaux, mais ce n'est pas le cœur de leur projet. Par ailleurs, la collaboration entre structures y est souvent encouragée.

• **Tiers-lieux**

Il s'agit de lieux qui ne sont ni le domicile, ni le lieu de travail traditionnel (usines, bureaux, commerces, ateliers, etc.) mais qui peuvent être d'autres lieux détournés de leur usage traditionnel, plutôt « nomades » (cafés connectés, bibliothèques, ...) ou non (tels les FabLab). Ce « troisième lieu » est surtout un lieu, plus ou moins nomade, de socialisation et d'expérimentation et dont la valeur-clé est la collaboration et le « faire ensemble ».

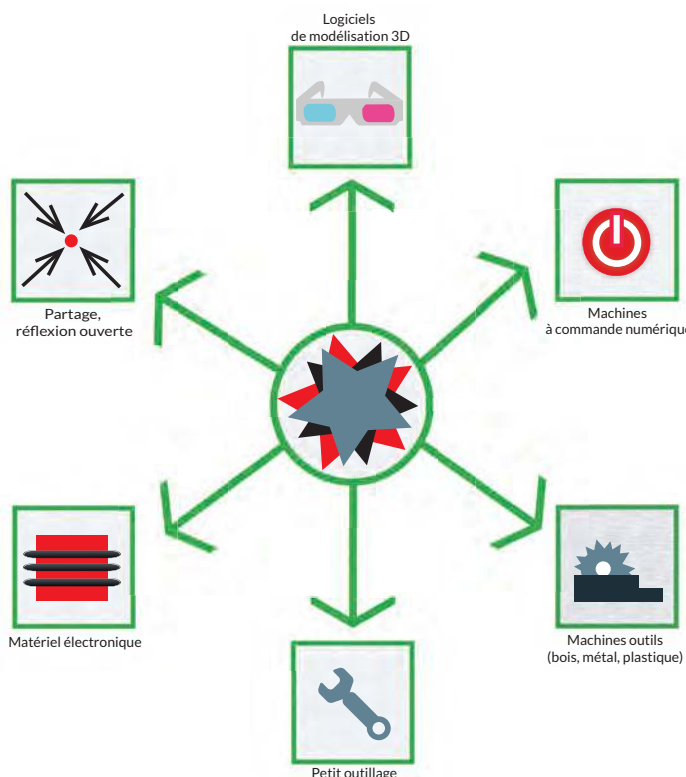
• **Fab Lab**

▶▶▶▶ **Le (1^{er}) Fablab du MIT - août 1998**

Le concept de fab lab a été créé par Neil Gershenfeld, professeur au MIT, à la fin des années 1990 et lancé au Media Lab de cette université, en collaboration avec le « Grassroots Invention Group » et le « Center for Bits and Atoms » (CBA), également du MIT.

Un FabLab est un espace dédié au partage d'outils technologiques (imprimantes 3D, outils de découpe laser) pour créer et concevoir des objets innovants. Ouverts, ils laissent place à la collaboration entre les utilisateurs mais demeurent des espaces dont l'utilisation est plus ponctuelle que dans un espace de travail régulier.

Pour se revendiquer « FabLab », ces établissements doivent respecter une charte mise en place par le *Massachusetts Institute of Technology (MIT)*.



Ces initiatives sont la plupart du temps portées par des collectifs de professionnels, des associations citoyennes ou des acteurs publics qui ont à cœur de démocratiser la fabrication au travers d'ateliers pratiques et techniques.

Qu'est-ce qu'un espace de coworking ?

Les espaces de coworking sont des espaces de travail fondés sur deux principes clés : la mutualisation et la collaboration.

1^{ère} apparition du terme « coworking » en 1999
Brian de Koven, game designer

*When I coined the term "coworking" I was describing a phenomenon I called "working together as equals." I was exploring how the insights I gained in designing games and facilitating play could apply to the facilitation of work.**

■ Mutualisation et socialisation



©Métropole de Lyon/Ecoworking

Quel que soit leur métier, les entrepreneurs individuels, les très petites entreprises ou les start-up ont vocation à se réunir pour mutualiser les coûts :

- Coût de l'hébergement/ du lieu de travail
- Coût de certains équipements (imprimantes, connexion internet...)
- Coût des consommables (café, produits d'entretien, ...)

Au-delà de ce principe de rationalité économique, les travailleurs sont aussi en recherche de lien social. Les indépendants n'ont par essence pas de collègue de travail et doivent combiner plusieurs métiers en un seul : responsable administratif, commercial, chargé de production,...

Ces compétences ne sont pas naturelles chez tout le monde. Le réseau qui les entoure dans un tel lieu peut alors les aider.

Les salariés d'entreprises viennent chercher plutôt un lieu de socialisation afin de rompre l'isolement.

■ Collaboration

Le coworking a émergé en même temps que l'essor des professions libérales, des *start up* et de la révolution numérique. Les entrepreneurs indépendants, travaillant seuls, ont souhaité sortir de l'isolement professionnel, corollaire de leur statut, en se regroupant.

«*Seul, on va plus vite. Ensemble, on va plus loin*» Proverbe africain.

Le coworking se définit donc aussi et surtout sur cette notion de communauté qui travaille ensemble.



©Métropole de Lyon/La Cordée

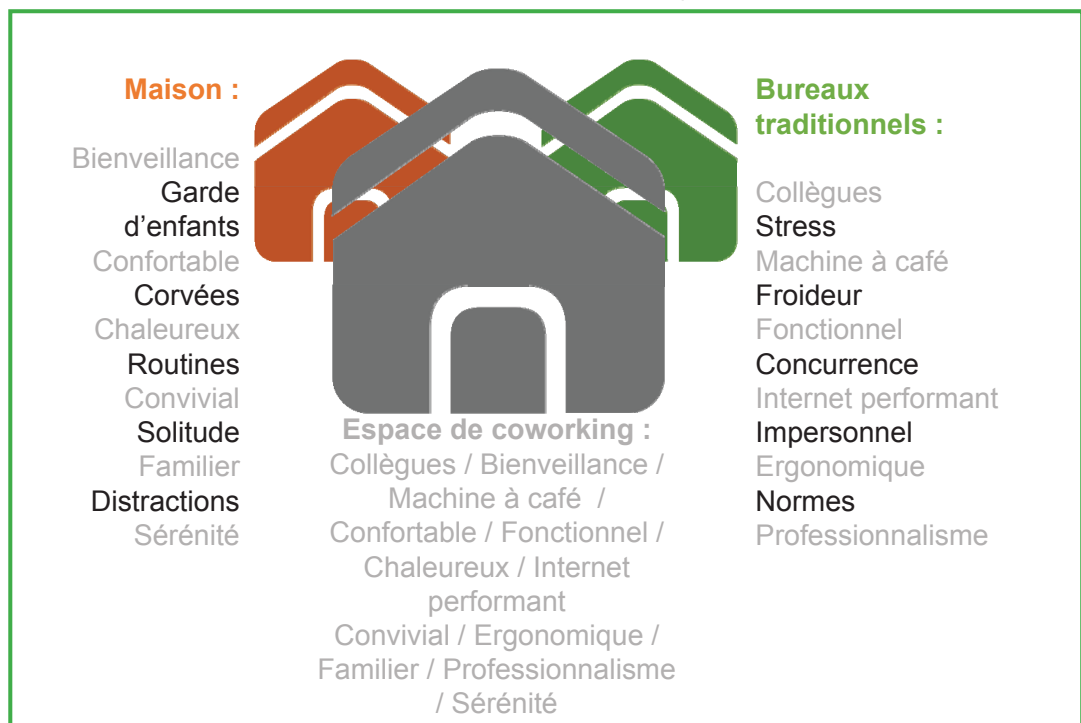
* « Quand j'ai utilisé le mot "coworking" je voulais décrire la pratique de travailler ensemble et sur un pied d'égalité. J'explorais comment ce que j'avais appris en ergonomie et design de jeux vidéo pouvait s'appliquer aussi dans les façons de travailler. »

Cette collaboration peut prendre de nombreuses formes :

- Une discussion de quelques minutes le matin autour d'un café pour faire part d'une problématique précise et avoir le retour informel d'un pair ayant plus d'expérience.
- Une réflexion commune autour de la problématique d'un des coworkeurs.
- Un « coup de main » ponctuel et gracieux entre deux travailleurs sur la base simple et naturelle de la solidarité.
- Un « troc » de prestations qu'on appelle encore échange de bons procédés.
- Une prestation classique à un tarif amical.
- La collaboration de deux travailleurs autour d'un projet ponctuel pour répondre à un appel d'offre.
- L'association de deux coworkeurs à la naissance d'une nouvelle société.
- Le test d'un service ou d'un produit d'un des travailleurs par tous ses collègues coworkeurs qui représentent aussi un panel d'utilisateurs potentiels.
- La recommandation des compétences auprès du réseau personnel et professionnel de chacun.
- Le soutien et l'amitié au quotidien d'un environnement de travail bienveillant avec lequel partager ses doutes et ses réussites

Derrière cette idée de collaboration, on retrouve rapidement les notions d'entraide, de solidarité, de bienveillance. Une communauté soudée autour de ces valeurs est l'élément qui caractérise un espace de coworking.

Pour résumer, dans un espace de coworking, on travaille ensemble (au même endroit) et on travaille aussi ensemble (sur des projets communs).



Les espaces de coworking sont de parfaits exemples de tiers-lieux. Ils sont gérés de façon à favoriser les rencontres, les échanges et la collaboration, et ainsi des projets émergent, des idées sont enrichies.

■ La montée en puissance mondiale du phénomène de coworking !

Quelle évolution depuis 2007 ! À l'époque, on ne comptait que 75 espaces de coworking. Désormais il en existe plus de 7 800 dans le monde (*Enquête Deskmag*).! C'est un succès grandissant qu'on voit aussi au niveau du taux de fréquentation de ces lieux, qui a beaucoup augmenté au cours de ces deux dernières années. Un phénomène qui est passé du statut d'émergent à établi. Il suffit de voir le nombre d'études, d'enquêtes ou d'articles qui lui sont désormais consacrés (cf. <http://www.scoop.it/t/le-teletravail>)

Deux études récentes le démontrent encore :

- ▶ La dernière enquête Deskmag réalisée entre septembre et novembre 2015, est très riche et renseigne aussi sur les motivations des coworkeurs, leurs attentes et leur niveau de satisfaction par rapport à ces espaces. 73% des espaces de coworking français s'attendent à voir croître le nombre de leurs utilisateurs en 2016. L'enquête pointe toutefois la question du business model et celle de la capacité de ces lieux à trouver leur public et à continuer à vivre.
- ▶ Selon l'étude Xerfi, cette nouvelle solution de travail concerne déjà plus de 200 espaces actifs, début 2016, en France, après seulement deux ans d'existence pour la moitié d'entre eux. D'abord concernés, les travailleurs nomades et hyperconnectés, les salariés des générations Y et bientôt Z plébiscitent ces nouvelles solutions de travail.

« Nous avons vu le nombre d'espaces de coworking dans le monde doubler chaque année depuis l'ouverture du premier espace à San Francisco en 2006, et les chiffres récents montrent que ce nouveau mode de travail tend à conserver cette même tendance. » cite Joël Dullroy, fondateur de Deskwanted

Deskmag a aussi réalisé une estimation prospective intéressante sur le nombre prévisionnel d'espaces de coworking dans le monde : il y en aurait plus de 18 000 en 2018 dans lesquels travailleraient alors plus d'un million de coworkeurs.

74% des salariés et 51% des dirigeants estiment que le coworking va devenir incontournable dans le futur (*Sondage Mobilitis/Opinion Way*).

« Favoriser la créativité ou, plus trivialement, économiser face à la cherté de l'immobilier, ces partages de bureaux entre sociétés offrent un cadre de travail différent, près des lieux de vie ».

(Source : Liaisons sociales Magazine, 01/09/14)

■ Un développement significatif du coworking sur la région Rhône Alpes et le territoire de la Métropole de Lyon

Il y a 5 ans, le coworking n'existait pas à Lyon ! Aujourd'hui, cette nouvelle forme d'organisation collaborative du travail, ne cesse de se développer dans la Métropole :

- ▶ Plus de 800 coworkeurs, travailleurs salariés à distance, entrepreneurs, indépendants, travaillent régulièrement au sein d'un des 12 espaces du collectif coworking Grand Lyon. Au départ, ils partagent des outils de travail et un lieu commun. Puis, des liens se nouent entre eux, leurs échanges se multiplient, l'entraide se développe et des innovations et du travail collaboratif émergent.
- ▶ En 2014, près de 500 événements sont proposés et animés par ces différents espaces qui hébergent 80 start-up.

Douze espaces de coworking de la Métropole se sont regroupés en réseau, soit près de 3 000 m² de coworking et près de 850 coworkeurs/mois dont 80 % des utilisateurs sont des indépendants.

► www.coworking.grandlyon.com



La métropole lyonnaise est particulièrement dynamique en termes d'espaces de coworking ; 12 espaces à ce jour regroupés en réseau et partageant une Charte Coworking Grand Lyon signée par 9 structures lyonnaises :



L'Atelier des Médias



La Cordée



Locaux Motiv'



Le Comptoir Etic



CCO-Villeurbanne



Ecoworking



MIX Tassin



WEBUP



BoostInLyon

Ces structures se sont engagées à respecter une charte et des valeurs communes



Bienveillance



Partage



Égalité



Transparence



Neuf représentants des structures de coworking à la signature de la charte Grand Lyon : WEBUP, BoostInLyon, Comptoir Etic, La Cordée, Atelier des médias, Ecoworking, CCO Villeurbanne, Locaux Motiv' et MIX Tassin ©LV



CHAP.2

DES TENDANCES ET DES NOUVEAUX MODES DE VIES ET DE TRAVAIL



©BoostInLyon

Avant de rentrer au cœur du sujet du coworking, il s'agit, dans ce chapitre, de montrer les évolutions sociétales de ces vingt dernières années qui ont conduit à revisiter les formes et lieux du travail, les rendre plus nomades, et de croiser certaines de ces évolutions avec les enjeux du coworking.

Un contexte d'évolutions sociétales depuis les années 2000

■ Des temps et des rythmes de plus en plus désynchronisés et complexes qui ont revisité la porosité entre vie personnelle et vie professionnelle

Depuis une vingtaine d'années, de nombreuses évolutions sont en cours et ont transformé nos modes de vies et nos modes de travailler. On peut citer parmi elles, la féminisation du travail qui conduit 80% des femmes en âge d'avoir des enfants à travailler (chiffre le plus élevé d'Europe), mais aussi la mise en place dans les années 2000 de l'ARTT (aménagement et réduction du temps de travail) même si à ce jour, seulement 50% des actifs en bénéficient. Également l'accroissement de la durée de la vie (+31 ans au cours du XX^e siècle) et le droit à la retraite qui permet de passer le tiers de notre vie hors travail traditionnel. À cela s'ajoute un accroissement considérable de notre temps libre (400 000 h à ce jour contre 100 000 h il y a un siècle).

Bref ! Fini le temps du « métro-boulot-dodo ». Nos modes de vies ne ressemblent en rien à ceux des générations précédentes et cela induit de la part du citoyen de nouvelles attentes de services, plus 24/24, plus « à la carte » ou « sur mesure », mais également de nouveaux désirs de travailler plus nomades, tant sur les modes de travailler que sur les lieux du travail.

La question du « travail à distance », « travail nomade », « coworking » est donc plus que jamais d'actualité avec un paradoxe puisqu'on assiste à une incitation, faiblement montante, des pouvoirs publics sur ce thème.

■ La révolution numérique

L'apparition et le développement exponentiel dans les années 2000 des outils numériques ont eu un effet induit très important sur cette porosité entre vie personnelle et vie professionnelle, et sur la revendication de nouveaux modes et lieux du travail. Ce bond technologique a amplifié le bouleversement profond des modes de travail déjà amorcé par l'arrivée de l'informatique : communication plus facile, accélération des échanges, dématérialisation des supports de production ou de stockage de données, innovation permanente et créativité accrue, nomadisme du travail.

Pour les plus optimistes, le numérique représente un encouragement au travail indépendant et à l'autonomie professionnelle et personnelle. D'autres craignent une remise en cause des droits sociaux et une précarité plus importante. Quel qu'en soient les avantages et les risques, le numérique est aujourd'hui une réalité, qui recompose les manières de vivre, d'échanger, de produire et de travailler.

■ La crise environnementale et sociale

Le contexte environnemental a également un impact de plus en plus important sur l'entrepreneuriat et les modes de travail. Face à l'urgence climatique constatée officiellement par le GIEC et désormais, depuis la COP21, par l'ensemble des puissances politiques mondiales, le monde économique doit s'adapter sous l'effet de politiques publiques. Celles-ci induisent via leurs Agendas 21 et leurs plans climat à une attention plus grande à la consommation d'énergie et de matières premières, une plus grande sobriété dans les déplacements (voie « télétravail »), mais également le déploiement de projets entrepreneuriaux et intrapreneuriaux visant l'intérêt général et environnemental, grâce à de nouveaux modèles économiques.



©La Cordée

■ La Génération Y arrive à maturité

La Génération Y (née entre 1980 et 1995) présente 3 caractéristiques majeures :

- ▶ Elle est la première génération pour qui le futur semble plus sombre que le présent. Il s'agit là d'une différence notable par rapport aux générations précédentes et explique le scepticisme qu'elle manifeste à l'égard des modèles établis dans le passé. Même si des paradoxes subsistent.¹
- ▶ Elle est la première génération mondialisée, grâce au numérique.
- ▶ Elle est la prochaine « grande » génération d'un point de vue volumique après celle des baby-boomers.

Âgée actuellement de 20 à 35 ans, cette génération semble plus défiante face à l'autorité, plus exigeante vis-à-vis de sa propre place dans la société et de son rôle sur l'environnement, elle a grandi avec l'arrivée du numérique et la liberté qui en a découlé. Ces caractéristiques se traduisent donc naturellement par l'exploration d'autres voies que celles de leurs aînés :

- ▶ Ils quittent un emploi plus facilement pour une mission plus épanouissante ou plus en cohérence avec leurs valeurs.
- ▶ Ils aiment innover au lieu de répliquer l'existant.
- ▶ Ils visent une autonomie d'action maximale et demandent de la confiance.

Ces observations amènent à trois besoins fondamentaux : autonomie, esprit entrepreneurial et équilibre vie privée/vie professionnelle.

¹. Étude IFOP - citrix - novembre 2015. Cette étude montre que cette génération Y cherche à la fois plus de flexibilité dans le monde du travail mais aussi une certaine stabilité.

■ La solitude des travailleurs

Les chiffres l'illustrent : le salariat stagne, l'entrepreneuriat individuel explose et salariés comme entrepreneurs aspirent à travailler de manière plus épanouie et plus libre. Si ces évolutions peuvent paraître bénéfiques pour l'épanouissement des travailleurs comme pour le dynamisme économique des territoires, les revers de la médaille sont identifiés :

- ▶ L'isolement et la perte de lien social pour les travailleurs à domicile.
- ▶ La précarisation de certains de ces travailleurs (en particulier les entrepreneurs) avec des revenus modestes et irréguliers pendant les premières années.
- ▶ La frontière de plus en plus ténue entre vie privée et vie professionnelle qui entraîne troubles familiaux et stress.

▶▶▶▶▶ Les nouvelles tendances et modes de travail

■ Le développement de la multi-activité

Parmi les nouveaux comportements, amplifiés par le contexte économique morose, on observe un développement de carrières plus fractionnées : passage d'un emploi à un autre, alternance entre phases de salariat et d'entrepreneuriat. On n'entre plus à 25 ans dans une entreprise en envisageant y passer sa vie entière ! Les toutes dernières études vont même jusqu'à parler de « multi-activité » et nous pouvons aisément vérifier cette tendance au sein des espaces de coworking.

Au sein d'une économie numérique qui se développe, les travailleurs ont de moins en moins vocation à n'avoir qu'un seul métier à la fois. De plus en plus, ces nouveaux métiers requièrent une polyvalence importante. Ainsi, le métier de *community manager* : animateur de communautés sur Internet, stratège en marketing, communication, développeur, concepteur-rédacteur et chargé de relation client sur les réseaux sociaux. Pour ces métiers polyvalents, il ne s'agit pas seulement d'alterner entre salariat et statut d'indépendant, mais aussi de combiner parfois deux ou trois métiers profondément différents.



3 questions à Cécile Emery :

▶▶▶ Bonjour Cécile, qui es-tu, que fais-tu dans la vie ?

Plein de choses ! Je travaille dans l'emailing (le marketing direct) pour une entreprise basée à Bordeaux : je monétise des bases de données. Je suis aussi commerciale pour une société qui commercialise des logiciels pour la gestion des centres de formation. Et enfin, j'organise des événements autour de la danse avec une amie professeure de danse.

▶▶▶ Tu as donc plusieurs métiers, pourquoi ?

Ça me permet d'avoir plusieurs sources de revenus, de ne pas mettre tous mes œufs dans le même panier. J'aime faire plusieurs choses différentes, pour mon épanouissement personnel, c'est mon caractère. Je pense que je m'ennuierais vite si je devais rester

sur une seule activité. J'ai été salariée à temps plein en tant que responsable marketing mais je m'ennuyais, du coup je créais plein de petits projets à côté. Par contre il faut être bon partout et très polyvalent.

▶▶▶ Comment t'organises-tu au quotidien ? Un jour par métier ?

J'essaie vraiment d'être un peu sur tous les fronts, rien n'est vraiment calé. Il n'y a pas un jour consacré à un travail, mais je me bloque des créneaux de quelques heures ou je me concentre sur un projet et durant lesquels je ne suis pas du tout disponible pour les autres tâches. Sauf si j'ai des rendez-vous, je ne connais pas du tout mon emploi du temps en démarrant ma journée et c'est ça qui me convient.

■ L'essor de l'économie de la fonctionnalité

L'économie de la fonctionnalité est le terme qui désigne le principe de favoriser l'usage plutôt que la propriété, d'utiliser un bien partagé plutôt que de posséder un bien pour un usage individuel. Le fait de posséder exclusivement un objet, un bien immobilier ou même un savoir est une idée qui tend progressivement à perdre son évidence. La propriété, au XX^e siècle, était le principal signe de réussite sociale. Posséder sa maison, sa voiture, son bureau était l'objectif de chacun, la norme sociale.

Trois éléments tendent à faire basculer cette norme :

- ▶ Le contexte économique qui s'est tendu ces 30 dernières années pousse à rationaliser : est-il utile de posséder une perceuse quand mon voisin en a une aussi et qui sert aussi peu que la mienne ?
- ▶ La crise des ressources énergétiques pousse aussi à plus de sobriété : est-il raisonnable de prendre ma voiture seul pour me rendre au travail ? Est-il pertinent d'acheter un nouveau taille-haie fabriqué en Chine alors qu'emprunter celui de mon voisin coûtera moins à moi-même et aux ressources de la planète ?
- ▶ Le développement des outils numériques au service des citoyens a permis de fluidifier la communication et les procédures de location. De nombreux sites permettent de mettre en contact des propriétaires avec des locataires ponctuels.

Quelques exemples de succès de l'économie de la fonctionnalité :

- ▶ Vélo'v, service de vélos en libre service proposé par la Métropole de Lyon : on ne s'achète plus un vélo, on paie pour en utiliser un pour un trajet donné.
- ▶ Le covoiturage : pour aller d'un point A à un point B, on se regroupe via une plateforme en ligne pour partager les frais et passer un trajet dans une ambiance conviviale.

The logo for Vélo'v, featuring the word 'vélo' in a bold, black, sans-serif font, followed by a stylized red and white 'v'.The logo for covoiturage GRANDLYON, featuring the word 'covoiturage' in a bold, black, sans-serif font, with a red 'c' and 'o', followed by 'GRANDLYON' in a smaller, red, sans-serif font below it.

- ▶ La location entre particuliers via des plateformes adaptées (Airbnb, Abritel, etc...)

■ En quoi le coworking est-il lié au concept d'économie de la fonctionnalité ?

On l'a dit : la valeur d'usage prend le pas sur la valeur de propriété. Pour produire, une entreprise et encore plus un travailleur indépendant n'ont pas besoin de posséder ou de louer des locaux. Un entrepreneur de moins de 5 salariés passe moins de 3 jours par semaine (soit environ 25 à 30 heures hebdomadaires) « au bureau ». Une semaine compte 168 heures. Pourquoi payer un local alors qu'on ne l'utilise que 18 % du temps ? D'où l'idée de ne payer que pour l'usage et non plus pour la propriété. On le verra par la suite mais les espaces de coworking proposent tous de payer à l'utilisation horaire ou journalière. Même lorsqu'ils proposent une offre au mois entier, les espaces de travail offre une plus grande flexibilité (pas d'engagement, pas de préavis de plus d'un mois) aux utilisateurs afin de leur permettre de ne payer que pour un besoin réel et d'adapter rapidement son utilisation à son évolution professionnelle (équipe qui grandit, déménagement, changement d'activité).

■ L'économie collaborative : de quoi parle-t-on ?

L'économie collaborative est en quelque sorte l'extension « sociale » de l'économie de la fonctionnalité. Attention, ici « sociale » veut dire « qui fonctionne en groupe » et n'est pas lié à « sociale et solidaire », qui définit des modèles d'entreprise tournés vers l'éthique. L'économie collaborative consiste à faire appel aux ressources et aux richesses des particuliers pour les mettre à disposition d'autres particuliers. L'entreprise prend alors le rôle d'organisateur et de médiateur en mettant à disposition des uns et des autres une interface numérique rémunérée leur permettant d'échanger.

En résumé, pour qu'il y ait économie collaborative, il faut que soient présents trois éléments :

- L'**autonomie** : Chacun est à même d'utiliser les outils d'échange (en particulier numériques) et d'engager temps et/ou argent
- La **confiance** : Chacun reconnaît chez l'autre une volonté commune de s'engager et une bonne foi.
- La **sociabilité** : Chacun a envie de faire appel à un autre particulier plutôt qu'une solution de masse.

■ En quoi le coworking est-il concerné par l'économie collaborative ?

Ce lien s'établit à plusieurs niveaux :

1. Partager un espace de coworking, c'est aussi partager ses propres affaires quand c'est nécessaire. C'est susciter l'entraide, la débrouillardise entre pairs, avant de faire appel à des acteurs plus traditionnels.
2. De nombreux projets au sein des espaces de coworking, voire même des espaces de coworking eux-mêmes, ont émergé grâce à du financement participatif
3. Une grande majorité de coworkeurs, quels que soient leurs habitudes de travail, sont aussi adeptes et fréquents utilisateurs des *Blablacar*, *Airbnb*, ou encore *Ulule*.

■ Les différents enjeux du coworking

Tous ces constats amènent à rappeler ici les différents enjeux du coworking tels qu'une collectivité se doit de les prendre en compte. Ces nouvelles formes de travail s'inscrivent dans un cadre social, juridique, organisationnel, culturel.

- ▶ **Environnemental**, *via* la question de la réduction des déplacements domicile-travail. Nous avons atteint nos limites et si nous ne faisons rien nos villes seront bientôt asphyxiées.

17 000 voitures individuelles en moins circulant aux heures de pointes le vendredi sur l'agglomération lyonnaise en 2020, si 70 % des télétravailleurs potentiels exerçaient dans un espace de travail tout près de chez eux.

60 jours annuels durant lesquelles la métropole lyonnaise est en situation de grave pollution atmosphérique.

Source : *Étude sur les opportunités des territoires à développer le télétravail, modélisation des gains pour les individus, les entreprises et les territoires – Commissariat Général à l'égalité des territoires*

Une étude de l'ANDT², montre que les temps de transports, ainsi évités, des télétravailleurs salariés équivalraient de 60 à 120 mn par jour ; ce temps gagné sur les déplacements profite à 68 % au travail des télétravailleurs, pour 62 % à la famille. Une étude conduite par Cisco³ démontre elle que 60 % du temps gagné sur les déplacements, est consacré au travail, 40 % à la vie privée améliorée.

Baucoup de territoires ont développé des PDIE -Plans de déplacements Inter Entreprises, qui devraient intégrer cette dimension plus qu'ils ne le font. Quelques entreprises ont déjà considéré cette dimension : par exemple, chez Dexia où la mise en place du télétravail est liée au PDE. Sur le territoire de la Métropole de Lyon, trois territoires sont en phase d'incitation auprès des entreprises de leur territoire : Techlid, Part Dieu et Vallée de la Chimie.

Enfin, côté sécurité routière : 57 % des accidents du travail sont des accidents de la route dans les trajets domicile-travail et professionnels !

- **Social** : moins de stress, une meilleure qualité de vie pour des salariés télétravailleurs, une meilleure articulation des temps de vies pour les travailleurs déportés de leurs entreprises. Ainsi dans l'article Futuribles⁴, les salariés Cisco en travail à distance disent « être plus productifs, plus heureux à 66 % » et 80 % avoir accru leur qualité de vie ! On peut également citer Jérôme Ballarin (président de l'Observatoire de la parentalité) : « ...les salariés bien dans leur peau, détendus, sont un levier de performance pour l'entreprise ; les employés les plus créatifs et les plus innovants sont ceux qui ont une vie épanouie. Il faut repenser l'organisation du travail, favoriser le télétravail, arrêter ces réunions aux horaires impossibles. Avec l'arrivée des générations Y, les salariés sont de plus en plus demandeurs d'équilibre de leurs vies ». Toutefois attention à l'isolement et la perte de lien social ! Le recours au coworking est la solution idéale pour éviter cette dérive.

124 € mensuels économisés en moyenne pour les employés télétravaillant 2 jours par semaine⁵

2. Association Nationale du travail à distance.

3. « Les entreprises au défi de l'ubiquité », Futuribles, mars 2011.

4. « Les entreprises au défi de l'ubiquité », Futuribles, mars 2011.

5. <http://www.cget.gouv.fr/etude-opportunités-territoires-developper-teletravail-modelisation-gains-individus-entreprises>

- ▶ **Économique** : en favorisant l'accès à l'emploi, des personnes handicapées, auto-entrepreneurs, start-up, etc., mais aussi l'allègement des coûts (foncier), le travail à distance peut aussi permettre de recruter des profils très spécifiques, de garder des « cerveaux », de personnes qui ne souhaitent pas forcément déménager. Par exemple chez Accenture, où la mise en télétravail de 50 % du personnel a permis d'économiser 100 postes de travail sur place.
- ▶ **Développement de nouveaux modes de faire collaboratifs, qui favorise la créativité et le lien social** : Sur le territoire de la Métropole de Lyon, c'est plus de 800 coworkeurs, travailleurs salariés à distance, entrepreneurs, indépendants, start-up qui travaillent régulièrement au sein d'un des **12 espaces du collectif coworking Grand Lyon**. Au départ, ils partagent des outils de travail et un lieu commun. Puis, des liens se nouent entre eux, leurs échanges se multiplient, l'entraide se développe et des innovations et du travail collaboratif émergent. En 2014, près de **600 événements** sont proposés et animés par ces différents espaces qui hébergent 100 start-up.

Il s'agit, pour la plupart des espaces, d'animer une communauté de travailleurs pour partager des compétences, créer des synergies et de l'entraide tout en développant le business de chacun et en laissant la liberté à chacun d'entreprendre selon ses envies. Il s'agit également d'activer par ce mode de faire « l'effet réseau », soit en bénéficiant des réseaux existants ou en favorisant la création de réseau. Se développent ainsi des communautés, de savoir-faire dont l'une des conséquences est de porter ensemble des projets. Le coworking favorise **ainsi la création de valeur économique, et de la création d'emplois**.
- ▶ **Promouvoir l'innovation numérique** : en accueillant de jeunes entrepreneurs dont une grande partie des coworkeurs sont des start-up ou des auto-entrepreneurs qui travaillent dans ce domaine et ainsi concourt au développement de l'innovation numérique.
- ▶ **Développer une ville « des courtes distances »** : implanter un espace de coworking sur une commune, et en particulier sur une commune périphérique, c'est permettre aux coworkeurs d'avoir un mode de vie plus sobre en énergie, qui joue plus la proximité avec le territoire et qui participe donc à la **revitalisation des centres périurbains ou ruraux**.

Le développement du travail à distance s'inscrit ainsi complètement dans une démarche de développement durable qui promeut du gagnant pour chacun : entreprises, individus, territoires et collectivités.





CHAP.3

LA DIMENSION ÉCONOMIQUE DU COWORKING



©BoostInLyon

L'implantation d'un espace de coworking sur un territoire peut et doit permettre de booster l'économie locale. Ce chapitre montre ce que peut apporter le coworking à une commune ou à un territoire.

L'implantation d'un espace de coworking sur un territoire peut générer de nombreux impacts économiques avec toutes les parties prenantes concernées et toujours dans un rapport gagnant/gagnant.

►►►►► Soutien à l'économie locale

Créer un espace de coworking offre aux entrepreneurs locaux et aux porteurs de projet un outil précieux pour les aider à se développer et à démarrer. De par l'accessibilité en termes de tarifs de ces espaces et la richesse des rencontres qu'ils peuvent y faire, ils ont là comme un « tuteur » informel au bénéfice de leur projet. Une étude récemment menée auprès des membres de La Cordée à Lyon a même permis de mettre en lumière l'intérêt financier que peuvent avoir les coworkeurs à se regrouper :

- 1 096€ gagnés en moyenne par an grâce aux recommandations par les pairs
- 3 820€ gagnés par an en prestations réalisés pour ses pairs
- 2 334€ gagnés par an grâce à des projets communs construits entre les membres

La même étude montrait que les membres d'un espace de coworking, lors de leurs trois premiers mois, augmentent de 44 % leur nombre de contacts professionnels et personnels et de 35 % leur productivité.



Questions à une coworkeuse lyonnaise historique : Aurélie Duclos

►►► Qui êtes-vous et que faites-vous dans la vie ?

Je suis traductrice-rédactrice freelance depuis peu, après 5 ans passés comme chef de projet dans une agence de traduction. Je suis aussi lyonnaise d'adoption depuis 2010.

►►► Où travailliez-vous avant d'intégrer l'espace de coworking L'Atelier des Médias ?

Avant d'arriver à Lyon j'étais documentaliste à l'ESC Lille (devenue SKEMA Business School depuis). Quand j'ai changé d'activité en 2010 pour rejoindre Trad Online (l'agence de traduction qui m'a embauchée comme community manager à l'époque) j'ai aussi déménagé à Lyon dans le même temps. L'agence n'avait pas de bureaux (j'étais la première salariée !) donc j'ai démarré mon activité en télétravail. Quelques mois après mon arrivée à Lyon et après moult recherches j'ai découvert que venait d'ouvrir l'Atelier des Médias, le tout premier espace de coworking lyonnais : je les ai donc rejoints au tout début de l'aventure.

▶▶▶▶ Quel est le plus grand changement que vous avez observé grâce à cet « outil de travail » ?

Le plus gros changement fut le lien social. Imaginez que je venais de Lille, que ma famille était en Bretagne, que mes collègues étaient à Paris et à Laval et que je travaillais seule de chez moi ; l'isolement était total. J'avais des relations avec tout ce petit monde, mais à distance. L'Atelier des Médias m'a permis de retrouver le plaisir d'une pause déjeuner ou d'un café autour duquel on discute, les yeux dans les yeux. J'ai aussi découvert Lyon à travers les coworkeurs (échange de tuyaux, d'adresses, etc), et certains sont devenus des amis. Sans le coworking, je n'aurais jamais réussi mon intégration dans cette ville.

▶▶▶▶ Avez-vous un chiffre marquant à nous donner qui symboliserait ce que vous a apporté le coworking ? (hausse des revenus, nombre d'heures travaillées, montée en compétences, productivité, réseau...)

*Etant salariée dans un domaine bien précis, j'ai eu assez peu l'occasion de collaborer à titre professionnel avec les autres coworkeurs. J'ai en revanche découvert plein de choses sur la vie d'indépendant car c'était le statut de 90 % des coworkeurs, à tel point que ça m'a donné envie de me lancer à mon tour en entrepreneure. Donc finalement mon chiffre c'est le **virage à 180°** : c'est un véritable changement de vie que m'a apporté le coworking !*

Les espaces de coworking ont également vocation à être des lieux de vie économique, à travers des ateliers de formation et des rencontres informelles. Cela permet de connecter des univers professionnels, par exemple les industriels du territoire d'un côté, les entrepreneurs et indépendants de l'autre, en apportant aux entreprises du territoire compétences et connexion aux nouvelles tendances de marché. Enfin, pour les porteurs de projet, un espace de coworking est aussi le « pied-à-terre » où trouver les conseils utiles d'experts : comptables, juristes, communicants, ... Ne pas être isolé quand on monte un projet ou qu'on travaille loin de ses clients et de son marché est essentiel pour l'équilibre personnel et le bon démarrage du projet.

Ces rencontres, lorsqu'elles sont organisées et structurées, aident en profondeur les porteurs de projet. Que ce soit pour mieux réussir ou, d'une façon très pragmatique, pour se rendre compte le plus tôt possible qu'un projet fait fausse route.



©Melchior

▶▶▶▶▶▶ Développement et attractivité du territoire

Une étude commanditée par la Caisse des Dépôts¹ précise que la relocalisation de travailleurs dans des télécentres permet de recréer en moyenne 9 emplois (direct ou indirect) sur la commune concernée par cet espace dans des commerces de proximité. Toujours selon cette étude, près de 57 000€ annuels supplémentaires seront dépensés dans les commerces locaux des communes grâce à l'implantation d'un espace de coworking. Les recettes fiscales (taxe d'habitation, taxe foncière, CFE) engendrées peuvent apporter jusqu'à 50 000€ de plus à la collectivité par an.

1. <http://lejournaldeleco.fr/les-tiers-lieux-revitalisent-les-territoires-ruraux>

Les espaces de coworking sont aujourd'hui un sujet d'actualité médiatisé, et les travailleurs connectés, entrepreneurs ou start-up qui cherchent une meilleure qualité de vie prennent désormais en compte dans leur choix d'implantation, la présence de ce type de structure de socialisation et de développement professionnel.

Les acteurs économiques locaux (artisans, commerçants, ...) peuvent également profiter de cette relocalisation de l'activité au plus près des quartiers de vie. Un coworkeur sur deux fréquentant un espace de coworking prend son déjeuner à la boulangerie la plus proche ou dans le petit restaurant qui propose de la cuisine maison.

Ces comportements peuvent même être encouragés à travers de l'affichage dans les espaces de coworking :



Plan des restaurants, cafés et commerces de proximité autour de La Cordée Perrache.

Enfin, les artisans locaux peuvent aussi être mis à contribution dès le lancement du projet en réalisant eux-mêmes travaux, mobiliers, équipements et aménagement avant l'ouverture d'un tiers-lieu. Cela peut même les inspirer pour créer ou impulser un tiers lieu type Fab Lab. En effet, le coworking devrait pouvoir dans les mois ou années à venir s'étendre à des métiers autres que tertiaires. Des collectifs d'artistes ou d'artisans se forment déjà pour gérer ensemble des lieux à l'ADN plus « manuel ».

◆◆◆◆◆◆◆◆ Quelques initiatives en cours

► Pays de Murat et Cantal, pionniers du télétravail



La Communauté de Communes du Pays de Murat, associée au département du Cantal, est un des meilleurs exemples des initiatives portées par les acteurs publics pour le dynamisme du territoire. Au cœur du Massif Central, cette collectivité a, dès 2006, entamé un chantier de construction de télécentres sur son territoire avec les objectifs suivants :

- Endiguer la fuite des actifs vers les grandes villes
- Dynamiser l'activité économique des villages
- Attirer des citoyens fatigués de la ville, au vert

À l'heure actuelle, le département du Cantal accueille 7 espaces de travail partagés avec chacun une identité propre en cohérence avec leur situation ou leur public cible. Par exemple, l'espace de Chaudes-Aigues est orienté « Santé & Travail » du fait de sa proximité avec l'établissement thermal de la ville.

► Un réseau « coworking » en Belgique francophone



Coordonné par L'Agence du Numérique, le programme cadre « Creative Wallonia » est un rassemblement de huit espaces de coworking en Wallonie. Poussant au bout l'idée qu'on est plus forts à plusieurs que seuls, les espaces de coworking sont fédérés et s'entraident pour développer l'activité économique et ainsi rendre plus attractif leur territoire afin d'accueillir de plus en plus de travailleurs et d'entrepreneurs.

Pour bénéficier et concrétiser cette idée d'écosystème global, l'Agence du Numérique a créé un « Pass Wallonia » permettant aux coworkeurs de bénéficier d'avantages lorsqu'ils passent d'un espace de coworking à un autre.

Quelques chiffres de cette expérience :

- 81 % des coworkeurs ressentent une hausse de leur motivation.
- 83 % reconnaissent avoir aussi trouvé un réseau d'affaires au sein du réseau CoWallonia.
- 91 % des coworkeurs mettent moins de 30 minutes de trajet pour se rendre au travail.

D'après une enquête récente relayée par *RTL.be*, 7 travailleurs belges sur 10 envisagent de changer d'emploi dans les prochaines années. Pour 66 % d'entre eux, cette volonté s'explique par des déplacements domicile-travail trop longs.

»»» Le regard du Ministre Belge, Claude Marcourt, en charge de l'Économie, de l'Innovation et du Numérique :

« Les espaces de coworking répondent à des enjeux de société importants tels que la mobilité, l'hybridation des pratiques et la transversalité des disciplines, la mutualisation des espaces et de l'équipement, ... Ces nouveaux lieux forment aujourd'hui un maillage cohérent au cœur de nos centres urbains. Ils offrent des opportunités aux start-ups mais aussi aux travailleurs et porteurs de projet qui souhaitent entreprendre dans des espaces professionnels modernes, équipés et connectés (...) Ces espaces permettent à une nouvelle génération 'entrepreneante' de se lancer sans devoir déboursier des sommes astronomiques au niveau de la location de bureaux et des équipements de base ».

»»» Deux exemples d'espaces situés sur la Métropole de Lyon, aux modèles économiques différents



MIX Coworking à Tassin-la-demi-lune : Interview Bénédicte Poncet

»»» Quel est la valeur ajoutée du MIX ?

J'ai cherché à créer un lieu beau et paisible pour offrir de bonnes conditions de travail, un lieu où on se sent bien, heureux, détendu... Mon rôle est vraiment d'accueillir et d'écouter les coworkeurs et de créer de la convivialité, de favoriser les rencontres, les liens et les synergies... Enfin, j'ai choisi de développer un axe spécifique sur le soutien à l'emploi quelles que soient les situations.

Il y a d'abord une "MIXTEAM" de chercheurs d'emplois qui se réunit tous les lundis matins soit avec un intervenant soit simplement pour se booster. L'idée est de ne pas rester seul dans sa recherche d'emploi, d'avoir un rendez-vous hebdomadaire, de planifier sa semaine, de se stimuler et se donner des idées, de croiser les réseaux.

Pour accompagner les créateurs d'entreprises, je fais une veille des opportunités, événements, bons plans ... Je les aide à trouver les bons interlocuteurs et à développer leur réseau. Tous les deux mois, l'apéritif MIXCO permet la rencontre de créateurs ou jeunes entrepreneurs et des chefs d'entreprise plus expérimentés ...

Enfin, pour soutenir et développer les indépendants, j'ai mis en place un programme d'ateliers et de formations (MIX CAMP) avec plusieurs rencontres chaque semaine.

Des permanences d'experts (MIX WORK), banquier, expert comptable, avocat se tiennent la disposition des coworkeurs le temps d'une demi-journée !

Un vendredi sur deux, un groupe de coworkeurs mangent en anglais... pour tous ceux qui ont envie/besoin de progresser en conversation anglaise !

Quels éléments ou réflexions t'ont incité à créer MIX ?

Je constate que les nouvelles formes d'organisation du travail peuvent générer de la solitude, de la fragilité, une démotivation même. Et pourtant nous avons tellement besoin de lien social et professionnel ! Créer un lieu de coworking, c'est pour moi croire qu'il existe des nouveaux modes d'organisation du travail qui contribuent au développement de l'emploi, à la créativité et à la production de richesses. De mon côté, j'ai toujours aimé mettre les gens en réseau, trouver la personne qui pourra rendre le service attendu par une autre, bref, marier les gens ! Je crois que le développement de notre pays passe par une économie de proximité, à la mise en réseau et à la multiplication d'initiatives locales. Quand un créateur d'entreprise du MIX fait appel à un graphiste du MIX, quand un coworkeur montre à un autre une solution ou partage un bon plan... ça me réjouit ! Mais pour que les membres d'une communauté échangent, collaborent, travaillent ensemble, il faut qu'ils se rencontrent ! C'est pourquoi le lieu et ce qui s'y vit est si important à mes yeux.

Quel a été le contexte local et le rôle des collectivités dans la création de MIX ?

Lorsque je me suis lancée dans le projet, j'ai reçu des encouragements chaleureux du collectif Coworking Grand Lyon ! Il n'y avait pas de projet dans l'Ouest de Lyon. La ville de Tassin a toujours soutenu le développement du projet en particulier en termes de communication mais nous n'avons pas de partenariat contractuel. En revanche, MIX va ouvrir une antenne dans un local mis à disposition par la ville de Francheville dans le cadre d'une convention expérimentale de trois ans.

Quelles difficultés et quels soutiens as-tu pu rencontrer dans cette initiative ?

Le plus difficile a été de trouver un lieu qui corresponde parfaitement aux besoins : surface, volumes, localisation, dessertes, proximité du centre-ville, et un lieu qui rompt avec le bureau traditionnel. J'ai fini par trouver une ancienne menuiserie à moins de 100 mètres de l'horloge. Le financement du projet a également été un point complexe car les banques connaissent mal les nouveaux modèles économiques des tiers-lieux. Heureusement, je constate que cela bouge assez rapidement.

Parmi les soutiens reçus pour monter le projet, la campagne de financement participatif que j'ai menée a été un moment important : au-delà des sommes collectées, le soutien de tant de personnes qui croyaient au projet m'a beaucoup aidé.





Locaux Motiv', tiers-lieu de travail associatif dans le 7^e arrondissement de Lyon.

Interview d'Emmanuelle Jouas, chargée de développement

▶▶▶▶ Quelle est l'histoire de Locaux Motiv' ?

Dès l'origine du projet (2009), Locaux Motiv' porte une ambition d'être un espace ressource sur le quartier de la Guillotière : à la fois espace de travail pour des structures locales ayant des difficultés à accéder à un local et des interactions avec le quartier. Sur les deux premières années d'ouverture du local, de 2011 à 2013, le collectif s'est concentré à structurer le modèle socio-économique de l'espace de travail partagé (tarifs, optimisation de l'espace, gouvernance...). En 2014, le poste de chargée de développement est créé pour développer des projets et des partenariats, en prenant appui sur la communauté, en ouverture sur le quartier et pour faire rayonner le projet associatif à plus large échelle, comme la métropole.

Le volet "coworking" - gestion de l'espace et des adhérents - est autogéré par les bénévoles de l'association et autofinancé par les cotisations des adhérents.

Le volet "animation" - laboratoire d'expérimentations et d'innovations sociales - est financé par des fonds publics et privés, liés à des projets spécifiques.

L'un des points forts de Locaux Motiv' est que, contrairement à d'autres Tiers-lieux, le modèle a survécu au départ des cofondateurs.

▶▶▶▶ Quels types de structures ou d'entreprises accueille Locaux Motiv' ?

Il y a une grande mixité de structures accueillies à Locaux Motiv', ce qui génère par ailleurs une grande richesse dans les échanges. Parmi les résidents, environ 50 % sont de nature associative dans les champs de l'ESS et de l'éducation populaire et se côtoient avec des entreprises dites de l'économie traditionnelle (SARL, EURL) mais aussi des travailleurs indépendants et des entrepreneurs salariés de coopératives d'activités et d'emploi.

À titre d'exemple, nous hébergeons Habicoop, association qui accompagne la création de coopératives d'habitants, dont le projet pilote est Le Village vertical, inauguré l'année dernière à Villeurbanne.

Nous accueillons aussi Framasoft, une association d'intérêt général et un réseau de sites web et de services libres et gratuits, alternatifs aux solutions propriétaires que nous connaissons tous. Ou encore Mobiped, un consultant spécialisé dans la mobilité durable.

Tous les adhérents de Locaux Motiv' partagent les valeurs fondatrices de l'association, que l'on retrouve dans le Manifeste qui constitue un socle commun.

▀▀▀▀ Quels sont les partenaires de Locaux Motiv' et leurs rôles ?

L'écosystème de Locaux Motiv' est très large :

▀ *les acteurs de l'ESS et de l'éducation populaire pour son rôle de catalyseur social dans le quartier*

▀ *le réseau coworking Grand Lyon pour le soutien, les bonnes idées et la synergie avec les confrères*

▀ *des acteurs plus "éco" ou innovation sociale (Ronapia, Alter'Incub, CRESS...) pour accompagner au mieux les projets de certains membres ou pour participer à des réflexions plus générales.*

La Région Rhône-Alpes et la Direction départementale de la cohésion sociale financent le poste de chargée de développement.

Locaux Motiv' est l'animateur de Rhone-Solidaires.org, vitrine des acteurs de l'ESS sur le territoire dont la Métropole et la Ville de Lyon financent l'animation.

Des fondations soutiennent aussi Locaux Motiv sur certains projets.

▀▀▀▀ Quel rôle social et économique cet espace joue dans le quartier de la Guillotière ?

Difficile de mesurer l'impact socio-économique de Locaux Motiv' : c'est une vraie question, nous touchons là à des indicateurs trop peu souvent évalués. Pour les adhérents et utilisateurs réguliers : un accès facile et peu coûteux à des espaces de travail pour des structures locales, dont de nombreuses associations du quartier en besoins fréquents de salles de réunion par exemple, sans attribution d'un poste de travail. Cette tarification volontairement basse est un réel soutien au départ et l'écosystème "coworking" tout entier complète ce soutien : développement de coopérations, mises en relation, partage des compétences, échanges de services...

Pour les habitants du quartier : de nombreux projets voient le jour à destination des habitants : coding goûter, apéro découvertes, JeudiWe, JeunESS d'or... Ils créent du lien entre des publics (entrepreneurs, collégiens, gérants, familles, jeunes déscolarisés...) qui n'ont pas l'habitude de se côtoyer ou de s'entraider.

Pour les acteurs socio-éducatifs du quartier : le potentiel est ici très mal exploité par manque de dialogue. Locaux Motiv' joue un rôle social et éducatif complémentaire et les institutions (écoles, MJC, centres sociaux, Pôle Emploi, Mairies) ont du mal à s'approprier ces nouvelles façons de faire d'un lieu novateur. D'une façon générale, pour qui ne fréquente pas un espace type Tiers-lieux comme Locaux Motiv', ce qu'il s'y passe reste assez obscur !

▀▀▀▀ Comment les collectivités peuvent-elles accompagner plus encore ces initiatives et ces transformations ?

On vient de lancer un Dispositif Local d'Accompagnement avec RDI (Rhône Développement Initiative) pour nous aider à consolider notre modèle socio-économique, faire des choix parmi les activités/services proposés actuellement et éventuellement imaginer de nouvelles sources de revenus en cohérence avec notre mission première et nos valeurs.

Concrètement, les besoins de soutien que l'on peut avoir de la part des collectivités sont :

- ▶ *co-financer un emploi type "couteau-suisse" : soulager les bénévoles de certaines tâches (comme l'accueil des nouveaux adhérents), soutenir et développer les temps de coopération entre adhérents, créer plus d'interaction avec le quartier.*
- ▶ *nous accompagner sur les expérimentations sociales (projets en direction de publics fragiles, faciliter les incubations de projets socialement innovants...).*

Le projet Darwin à Bordeaux



©Darwin

Darwin est un OVNI dans la galaxie des tiers-lieux français. Ce projet est un des plus ambitieux envisagé jusqu'à présent sur le territoire et se fonde sur la phrase de Charles Darwin lui-même :

« Les espèces qui survivent ne sont pas les espèces les plus fortes, ni les plus intelligentes, mais celles qui s'adaptent le mieux au changement. »

Créé sur une friche militaire, au sein d'une partie des magasins généraux de l'ancienne caserne, le projet fut déjà de réutiliser un patrimoine architectural et historique hors du commun. Situé sur la rive droite de la Garonne, l'ambition de rénover ce lieu structurant de l'agglomération bordelaise fut pour la Ville et la Communauté Urbaine Bordelaise une opportunité inespérée. Opportunité qu'elles ont su encourager et soutenir en cédant à un prix très bas l'ensemble des 20 000 m² qui servent de prototype au futur éco-quartier prévu dans la décennie à venir.

L'ambition de l'écosystème Darwin est claire et assumée : « Faciliter la transition écologique des activités qu'il accueille ». Pour y parvenir, tout est pensé pour le long terme et la plus grande sobriété énergétique possible. Ces engagements concernent la gouvernance du lieu mais aussi et surtout l'intégralité des acteurs et utilisateurs, réguliers ou ponctuels du lieu et est résumé dans un « Guide d'occupation environnementale et mode d'emploi écolo du bâtiment Darwin ».

Que trouve-t-on au sein de Darwin Ecosystème ?

- ▶ Une communauté variée autour des valeurs de collaboration et de transition
- ▶ Un espace de coworking (290€ HT par poste)
- ▶ Une pépinière d'entreprises en transition
- ▶ Une épicerie bio et locale proposant des ateliers et des événements
- ▶ Des chambres d'hôtes
- ▶ Une ressourcerie-recyclerie
- ▶ Des ateliers partagés
- ▶ Un skatepark – laboratoire de streetart pour sensibiliser un public plus jeune aux enjeux environnementaux et entrepreneuriaux
- ▶ Une salle de sport (yoga, pilates, aïkido...)
- ▶ Une ferme urbaine

Tant d'initiatives et de projets ne pourraient être menés par une petite équipe d'une même structure. La force du projet Darwin est de réussir à réunir au sein d'un même projet et de même valeurs une diversité de partenaires impressionnante :

- ▶ Institutionnels : Europe, Région Aquitaine, Ville de Bordeaux, Communauté urbaine de Bordeaux, ...
- ▶ Grands groupes : GDF Suez, Suez Lyonnaise, Orange, ...
- ▶ Experts : l'ADEME, le PNUE (Programme des Nations Unis pour l'Environnement)
- ▶ Et tous les occupants du lieu, investis en gouvernance partagée dans la gestion et l'évolution du projet.

De par cette collaboration entre acteurs publics et initiatives privés, le modèle économique, d'après les premières observations, semble viable.

Au-delà de ça, le crédo des porteurs du projet est bien d'inventer un nouveau modèle de création, d'entrepreneuriat, de vivre ensemble qui ne se fonde pas forcément sur les indicateurs traditionnels auxquels on peut s'attendre...

Le projet Arvieu 2020, au cœur de l'Aveyron



Arvieu est une commune rurale de 800 habitants au cœur de l'Aveyron. Relativement enclavée, Rodez est à 35 minutes de voiture et Millau à 45 minutes. Arvieu a perdu environ 200 habitants entre 1990 et 2010. Depuis quelques années, la population se stabilise et le chiffre de 800 habitants est un chiffre charnière pour garder son autonomie avec des commerces, des services de santé et des entreprises qui recrutent et ne pas devenir un village dortoir.

Depuis les dernières élections municipales, la Mairie a mis en place des Conseils Villageois sur différentes thématiques, dont celle de la Transition du village (et de sa redynamisation).

Dans le cadre d'un projet à l'échelle du mandat nommé « Arvieu 2020 », la mairie et la société Laëtis, agence web et multimédia pour les collectivités, ont mutualisé leurs moyens pour réfléchir à la création une « ZAN » : Zone d'activités numériques, intégrant un espace de coworking.

Cet espace existe déjà de façon informelle, en alternance entre les locaux de la société Laëtis et « le Cantou », cyberbase, médiathèque et espace public numérique qui emploie déjà deux salariés, financés à 50% par la mairie et à 50% par la Communauté de communes. De par leur expérience et les nouvelles tendances dans les modes de travail qui se dégagent (retour à la campagne, démobilité, télétravail, économie circulaire et locale...), les Arvieunois ont compris la nécessité d'être un laboratoire d'initiatives pour inventer le village rural de demain, convivial, collaboratif et connecté au très haut débit. Depuis fin 2015, La Cordée accompagne ce projet et réalise une étude de faisabilité de cette ZAN, impliquant d'autres pré-requis comme l'amélioration de l'hébergement, la conception d'offres de services à plus haute valeur ajoutée et le lien avec les secteurs agricoles, artisanaux et numériques.

Au-delà de l'aspect expérimental, les objectifs sont bien réels et chiffrés :

- ▶ Accueillir d'ici 2020, 15 à 20 travailleurs de plus sur la ZAN.
- ▶ Accueillir 5 à 10 familles dont le travail pour un des membres du foyer serait local.
- ▶ Consolider la maison de santé avec des permanences plus régulières (infirmière, kinésithérapeute, dentiste...).
- ▶ Accueillir 5 à 10 créations d'entreprise d'ici 2020 sur la ZAN.

Là aussi, le soutien des collectivités (de l'Europe à la communauté de communes Lévézou-Pareloup, en passant par la Région) sera dans les mois qui viennent un exemple d'intelligence collective au service des nouvelles façons de produire, d'entreprendre et tout simplement de vivre à la campagne.

D'autres exemples pourraient être cités ici tel le développement des *smart work center* à Amsterdam² ou « mon premier bureau » à Paris, espace de coworking pour chômeurs en création d'entreprise³.



Un Smart Work Center du groupe Spaces est situé en plein cœur d'Amsterdam, dans le quartier huppé de Jordaan

2. http://www.wedemain.fr/Comment-Amsterdam-a-reduit-ses-embouteillages-de-20-grace-au-coworking_a1449.html

3. <http://zevillage.net/2016/02/mon-premier-bureau-coworking-pour-chomeurs-en-creation-dentreprise/>



CHAP.4

LE POTENTIEL DE LA COMMUNE



Charly - Melchior Coworking©LV

La viabilité et le succès d'un espace de coworking dépendent en partie d'un ensemble de caractéristiques socio-démographiques et structurelles du territoire. Ce chapitre consiste à expliquer ce qui constitue ce terreau favorable à l'implantation d'un tel outil de développement local.

▶▶▶▶▶▶ Profiter des opportunités avec les territoires voisins

Si la création d'un espace de coworking est souvent pensée localement, par une commune, un groupe d'habitants ou une entreprise, ses utilisateurs sont néanmoins nomades, et viennent souvent de communes voire d'intercommunalités voisines :

Il est ainsi intéressant, voire nécessaire, de penser dès l'émergence du projet à collaborer avec les collectivités des territoires voisins susceptibles d'héberger des utilisateurs futurs du lieu. Ainsi, il peut être intéressant de lier deux territoires complémentaires pour des échanges d'expériences. On voit ainsi émerger des collaborations d'un espace de coworking urbain et d'un rural qui fonctionnent ensemble et proposent à leurs membres des séjours thématiques « au vert » pour les uns, et la connexion avec la dynamique économique urbaine pour les autres.

▶ **Mutinerie** est un espace de coworking parisien dans le 19^e arrondissement.



Classique dans son organisation (des opens spaces, quelques salles de réunion, un petit comptoir à l'entrée vendant boissons et en-cas) mais singulier dans son identité, il est un des pionniers et modèle du coworking en France.

Mutinerie Village a ouvert à la campagne, dans le Perche en Eure-et-Loir, à 150 km de Paris. Ce tiers-lieu offre un espace de travail partagé mais aussi et surtout le gîte et le couvert pour 40€ HT/jour. Mutinerie Village accueille aussi des événements, des séminaires et un Fab Lab. Les deux espaces travaillent en étroite collaboration, le second est véritablement l'extension « au vert » du premier.

Enfin, comme pour toute offre marchande, une véritable étude de marché est à mener et le positionnement, l'offre, et, en conséquence, le public cible ne concerneront sans doute pas qu'un territoire administrativement limité. Les axes de communication, le dynamisme économique local et la typologie de population et de travailleurs influenceront grandement sur la réussite du projet, c'est ce que nous allons voir dans les paragraphes suivants.

Position géographique des espaces



©La Cordée

En ville, un peu partout en France, de nombreux espaces maillent les centres urbains. La « clientèle » des espaces de coworking est majoritairement de quartier, venant à pied, en vélo ou en transports en commun en moins de 20 minutes par l'ensemble de ces modes de transport. Les coworkeurs urbains automobilistes sont plutôt minoritaires.

Les espaces sont alors généralement situés :

- ▶ à proximité immédiate d'un pôle de transports en commun.
- ▶ dans un quartier « de vie » (par opposition à une zone d'activité ou industrielle), permettant aux coworkeurs d'utiliser les commerces et services locaux.

Sur des espaces de travail plus péri-urbains voire ruraux, la zone d'influence change totalement. La voiture reprend son hégémonie sur les habitudes des travailleurs, il faut donc que l'espace soit facilement accessible et pourvu en places de parking.

Sur ces territoires, on ne réfléchit plus en distance à proprement parler mais en temps d'accès. Ainsi,

on peut observer qu'un espace de travail partagé en zone rurale ou péri-urbaine peut accueillir des travailleurs motivés pour faire 30 minutes de voiture, voire plus.

Les espaces se trouvent alors :

- ▶ en centre-bourg ou en périphérie, en fonction de la capacité à fournir des places de parking gratuites à proximité de l'espace.
- ▶ généralement dans l'un des villages ou petites villes importantes de l'intercommunalité.

Indicateurs sociodémographiques

Plusieurs indicateurs sociodémographiques (que l'on étudiera facilement depuis le site de l'INSEE) permettent de déterminer qu'un espace de coworking trouvera sa place dans le paysage entrepreneurial local :

▶▶▶▶ Ces indicateurs ne sont que des indices. Ils ne présagent pas du succès ou de l'échec d'un espace, et ne doivent pas empêcher des porteurs de projet motivés de se lancer. Ils indiquent simplement de potentiels facilitateurs ou obstacles à prendre en compte dans le montage et le financement du projet.

Économie :

- ▶ Le taux de création d'activité
- ▶ La proportion d'entrepreneurs
- ▶ La proportion de Très Petites Entreprises
- ▶ Le taux d'entreprises de services

Plus ces indicateurs sont élevés, mieux c'est !

Niveau de formation :

- La proportion de diplômés Bac+3 et Bac +5

Plus elle est élevée, plus l'espace démarre facilement (grâce aux indépendants, qui ont souvent effectué des études supérieures).

Les déplacements pendulaires

On observe communément dans les espaces de coworking une différence d'utilisation en fonction de la distance de l'espace par rapport au logement de l'utilisateur. En dessous de 15 min de déplacement, les utilisateurs viennent le plus souvent quotidiennement. Entre 15 et 30 min de déplacement, les utilisateurs viennent régulièrement, même si cela demande un peu d'organisation dans sa journée. Au-delà de 30 min, les gens ne viennent que très ponctuellement. Le potentiel d'utilisateurs d'un espace de coworking est l'ensemble des personnes vivant à 30 min de distance (en voiture ou transport en commun).
Cela fait du monde !

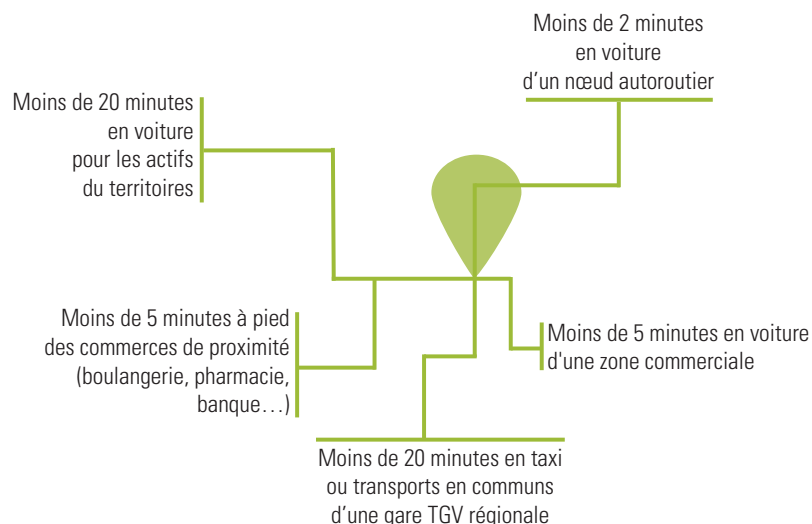
Source : Observation de La Cordée

Leur analyse avant l'implantation d'un espace de coworking doit être réalisée via deux prismes :

- L'espace de travail partagé doit se placer à un endroit stratégique proche d'un axe relativement important pour être facilement accessible au plus grand nombre de travailleurs, et accessoirement pour profiter d'une potentielle visibilité.
- D'un autre côté, un espace de coworking situé au cœur d'une zone surchargée en migrations pendulaires peinera à trouver sa clientèle si cette dernière doit subir de trop forts ralentissements.

Ainsi, sur des territoires péri-urbains, on peut imaginer que les meilleurs emplacements pour ces espaces de coworking soient des lieux à la lisière entre zones résidentielles et zones d'attractivité (commerciale, professionnelle, ...) denses.

La grille de lecture suivante peut être un outil pour l'ensemble des projets sur le territoire de la Métropole :



Nouveaux arrivants

Une commune attractive voyant sa population augmenter grâce à des néo-arrivants aura tout intérêt à profiter de cette attractivité pour ouvrir un espace de travail partagé (et probablement bien d'autres services de proximité) afin que ces nouveaux habitants ne considèrent pas leur nouveau lieu d'habitation comme une cité dortoir ; il est peut être intéressant de leur suggérer l'idée.

D'un autre côté, via une politique de l'offre prospective et ambitieuse, la création d'un tiers-lieu de travail peut être aussi une solution pertinente pour des communes se dépeuplant. Combiné à une offre de logement et une redynamisation des espaces communs, de plus en plus de communes rurales voire enclavées se lancent dans ce genre de projet.

Infrastructures

Là aussi, les problématiques sont profondément différentes selon le territoire ciblé et il est préférable de s'adapter aux usages de chaque typologie d'utilisateurs.

En ville, pour toucher des citoyens usagers des transports en commun, il sera pertinent d'installer des espaces de travail près des nœuds de transports : gares SNCF, stations de métro, pôles multimodaux, stations vélo'v...

En zone péri-urbaine, si la commune se situe en première couronne périphérique, il est pertinent de positionner les tiers-lieux près des nœuds de transports en commun tout en les positionnant faciles d'accès aux voitures.

En zone rurale, on cherchera à optimiser les moyens de faire vivre l'espace : il faudra un lieu proche d'une gare ET accessible facilement pour les voitures qui viendraient de villages à proximité.

En termes d'infrastructures, celle qui semble la plus importante pour les travailleurs est la connectivité (internet et téléphone). Chaque quartier, chaque bâtiment ou parcelle sur lesquelles un espace de coworking est envisagé doit bénéficier :

► D'une couverture réseau optimale

Bien que les opérateurs soient de plus en plus performants et les zones blanches de moins en moins nombreuses, certaines parcelles demeurent handicapées et feront fuir les travailleurs. Aussi, il est fréquent que des bâtis anciens avec des murs épais suffisent à couper la connectivité GSM. Si ces châteaux, vieilles bâtisses ou manoirs ont du cachet pour leur reconversion, ils cachent parfois ce genre de problématique, qu'il faudra résoudre par le biais de nouvelles antennes ou d'amplificateurs GSM.

► D'une connexion haut débit

Tout projet d'espace de coworking doit être relié à internet avec une bande passante suffisante et à calibrer selon l'occupation envisagée.

Attention toutefois à ne pas exiger de coûteux et inutiles travaux en liaison fibre ou très haut débit. Si c'est un « plus », il est accessoire, et le lancement d'un espace peut tout à fait se faire à l'aide d'une connexion ADSL de qualité, notamment pour des espaces n'accueillant pas plus de 10 personnes en simultanément.

■■■■■■■ Environnement local

Au-delà de tous les éléments précédents, la composante essentielle à la réussite d'un espace de coworking sur un nouveau territoire sera la concordance des volontés de trois groupes d'acteurs :

1. L'écosystème entrepreneurial local : Entrepreneurs motivés, structures publiques ou parapubliques existantes (pépinière, antenne Pôle emploi, CCI, CMA, ...), syndicats, clubs d'entrepreneurs.

Qu'ils soient sponsors, prescripteurs, utilisateurs ou les trois à la fois, les acteurs de l'entrepreneuriat doivent être concernés au plus haut point par l'émergence de ce genre de projet. Ce sont eux qui peuvent solidifier et légitimer un projet de ce type.

2. Les élus de tous niveaux : municipaux, intercommunalité, département, région...

La volonté d'une équipe politique est un levier essentiel, surtout sur des territoires péri-urbains et ruraux. D'intérêt général, le développement du coworking doit être appréhendé et soutenu par les élus. Ce soutien peut se formuler de différentes manières, de la capacité à communiquer au financement de tout ou partie du projet, en allant même jusqu'à l'utilisation du lieu pour des travailleurs ou des réunions de la collectivité.

3. Les habitants et premiers utilisateurs demandeurs ou convaincus.

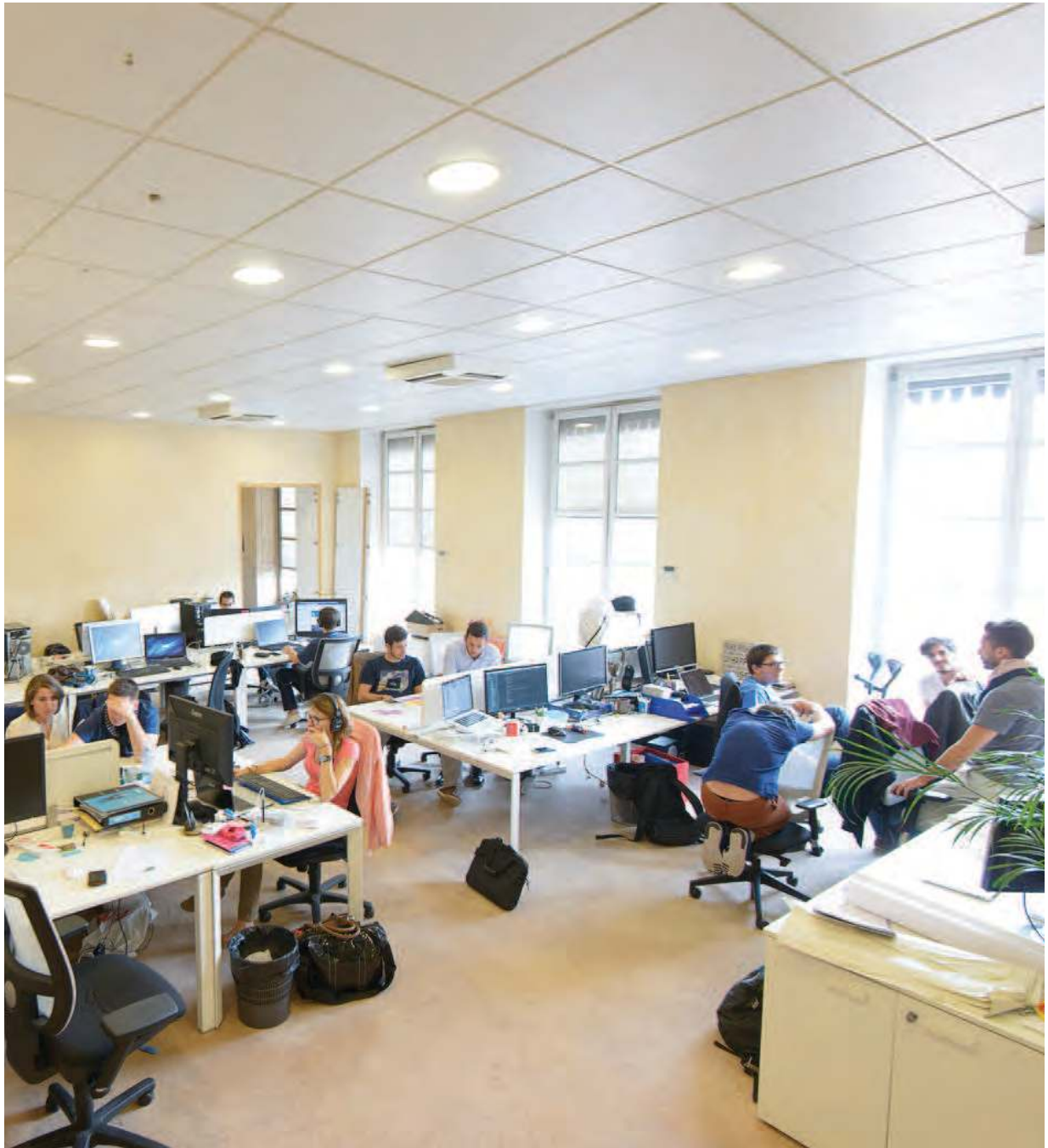
Un espace de coworking s'appuie d'abord sur une communauté existante de travailleurs et d'habitants formulant ce besoin et cette demande. Un lieu vide durant les premiers mois a de fortes chances de ne jamais se remplir. C'est un très bon point lorsque des premiers coworkeurs se regroupent, se font connaître et entendre, voire portent eux-mêmes tout ou partie du projet.





CHAP.5

LES DIFFÉRENTS CONCEPTS / MODÈLES



©BoostInLyon

▀▀▀▀▀▀ Quel montage juridique ?

Trois solutions sont envisageables pour la gestion d'un espace de coworking :

- ▶ Modèle 100 % privé
- ▶ Modèle mixte
- ▶ Modèle 100 % public

▀▀▀▀ Les initiatives autonomes du secteur privé

▀ SOUS FORME D'ASSOCIATION :

Les premiers espaces de coworking français ont émergé sous la forme d'association. Portés par le besoin de mutualiser des locaux et de trouver des « collègues », des travailleurs se sont organisés en association pour louer des locaux. En termes d'animation et de gestion, chacun fait sa part : les différentes tâches (administratif, visites, partenariats, logistique, ...) sont réparties selon les envies et les compétences des coworkeurs.

Deux exemples à Lyon : L'Atelier des Médias, Locaux Motiv'

Les avantages :

- Une démarche très participative et transparente pour les membres
- Un prix minimum pour les utilisateurs
- L'esprit du « faire ensemble » à son paroxysme
- Une plus grande facilité pour percevoir des subventions et aides extérieures

Les inconvénients :

- L'obligation pour chacun de consacrer du temps à la gestion de l'espace et de l'association
- Le risque de subir des critiques de manque de professionnalisme
- Une gouvernance et des prises de décision moins réactives
- La dépendance à la bonne volonté de personnes non rémunérées pour leurs tâches

▀ SOUS FORME DE SOCIÉTÉ PRIVÉE :

Depuis environ 5 ans, des entreprises privées s'engagent dans l'aventure du Coworking, principalement dans les très grandes villes où le marché est plus adapté. Certaines initiatives viennent de porteurs de projet qui ont réussi à trouver un équilibre entre valeurs solidaires et nécessaire rentabilité, en mobilisant parfois des investisseurs.

Exemples sur la Métropole de Lyon : La Cordée, Écoworking, L'Alternative Coworking, Mix Coworking

D'autres initiatives s'appuient sur les moyens financiers plus importants de grands groupes pour créer des espaces de travail partagés.

À Lyon, ce type de modèle est encore peu développé mais La Poste, BNP Paribas, la SNCF ont créé en région parisienne des espaces de coworking ou télécentres.

Les avantages :

- Une stratégie d'entreprise souvent claire, définie et stimulante pour l'opérateur.
- Une gouvernance attentive et réactive.
- Des coworkeurs impliqués, mais déchargés de toute gestion.
- Un espace de coworking fonctionnel et professionnel.

Les inconvénients :

- Le risque financier réel pour les fondateurs et les investisseurs sur un marché jeune.
- La difficulté pour les fondateurs d'être majoritaires et de rester garants de la stratégie d'origine.
- La dimension communautaire très engageante et potentiellement difficile à faire émerger ou entretenir sur le long terme.

🌈 Les initiatives 100% publiques

Face au besoin exprimé par les habitants et entreprises du territoire, il arrive que des collectivités locales (mairies, communautés de communes ou communautés d'agglomération) prennent d'elle-même l'initiative de porter et d'opérer un espace de coworking. Ces projets ont l'avantage de garantir une cohérence maximale avec la stratégie territoriale en matière économique et peuvent permettre de mutualiser des moyens humains et logistiques.

Le risque réside dans la difficulté à gérer une dynamique communautaire, pour des acteurs publics qui ne viennent pas de cet univers. Pour le moment, ces initiatives bénéficient d'un historique plus court, mais les années qui viennent permettront d'observer leur viabilité.

🌈 Les initiatives mixtes public/privé

Ces modèles, encore expérimentaux, se développent de plus en plus. Ils permettent d'allier la connaissance du territoire de la collectivité et la dynamique et l'expérience de porteurs de projets spécialisés. Cela fait sens en particulier dans des territoires ruraux ou péri-urbains, où la demande naturelle est inférieure, et où il est donc nécessaire de faire beaucoup de pédagogie autour des nouveaux usages.

Ces partenariats prennent plusieurs formes :

- Convention partenariale directe (le plus souvent).
- Délégation de service public (DSP).
- Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC).

Le bon modèle est à discuter avec le ou les opérateurs potentiels, souvent des acteurs spécialisés dans le coworking, dans les télécentres, des associations numériques, voire des porteurs de projet individuels issus du territoire. Et l'implication de la collectivité dépend du besoin de soutien : loyer progressif, aménagement des lieux voire soutien à l'exploitation dégressif dans le temps. Très peu de modèles se construisent aujourd'hui sur un soutien indéfini dans le temps, afin d'éviter de gréver les finances publiques. La plupart de ces initiatives sont également co-financés par des acteurs du développement territorial : Fonds européens, État, Région, Caisse des Dépôts...

En milieu rural, l' exemple le plus proche est Lamure-sur-Azergues (69), qui ouvre en mai 2016.

Les avantages :

- Le gage de sérieux et d'ambition apporté par l'aide de la collectivité.
- Un opérateur partiellement déchargé de l'angoisse financière, plus concentré sur la qualité de service.
- Une bonne image grâce à l'association intelligente d'acteurs portés par l'intérêt collectif.
- La possibilité d'impliquer des acteurs diversifiés dans le projet au bénéfice du projet.

Les inconvénients :

- Une plus grande inertie potentielle due aux multiples dirigeants et à leurs visions potentiellement différentes.
- Une marge de manœuvre opérationnelle moins évidente pour l'opérateur.
- Le risque financier porté par la collectivité peut déresponsabiliser l'opérateur.

Quels services proposer aux utilisateurs ?

1. Hébergement

Le terme « espace de coworking » sous-entend *a minima* l'hébergement d'entreprises de petite taille, voire unipersonnelle. On l'a vu précédemment, le public cible peut être étendu aux salariés télétravailleurs, aux étudiants, retraités, chômeurs...

Cet hébergement peut être de différents types :

- Bureaux et places pour travailleurs nomades,
- Bureaux fixes en open space mixte,
- Bureaux fixes en open-space réservé à une équipe,
- Bureaux privés.

Dans ce dernier cas, on s'éloigne alors du concept de coworking mais certaines professions réglementées peuvent avoir besoin d'un bureau fermé, tout en fréquentant les open-spaces.

Malgré tout, les sources de revenus peuvent et doivent être multiples pour permettre aux espaces de coworking de dégager des revenus.

2. La location de salles de réunion

La plupart des entrepreneurs ont besoin d'un lieu adapté pour recevoir du public. Leur mettre à disposition moyennant une participation supplémentaire un espace privé fait partie des prestations classiques d'un espace de coworking. Ces salles d'entretiens ou de réunions peuvent aller de 2 à 30 personnes.

Elles peuvent prendre différentes formes. Si la plupart des besoins sont relativement classiques avec une table et quelques chaises ; il peut être pertinent de proposer des petits salons ou des micro-ateliers.

En termes d'équipement, les coworkeurs ne manqueront pas de demander ce dont ils ont besoin, à l'usage. Malgré tout, « paper-boards », tableaux blancs, feutres, vidéoprojecteurs sont les équipements de base à prévoir.

D'autres types d'espaces peuvent être proposés au public :

- Atelier de bricolage avec établis, outils
- Atelier numérique avec imprimante 3D, découper laser, ...
- Studio photos
- Studio audio/vidéo/télévision
- Showroom/Galerie

3. La privatisation

L'événementiel est une action marketing forte dans le monde de l'entrepreneuriat, de nombreuses entreprises cherchent des lieux pour cet usage, notamment en soirée. Le côté atypique d'un espace de coworking qui n'est pas dédié par essence à de l'événementiel est souvent un critère recherché ; à l'espace en question de décider ensuite s'il souhaite être assez modulable pour accueillir convenablement un événement de plusieurs dizaines de personnes, sans troubler les usagers quotidiens du lieu.

4. L'accompagnement à la création d'entreprise

Depuis peu, de nombreuses pépinières intègrent une dimension coworking et inversement. En effet, les espaces de coworking, qui sont déjà naturellement des incubateurs informels peuvent structurer une offre afin d'aider plus encore les porteurs de projet qui en feraient la demande. Celle-ci peut prendre la forme de tutorat ou mentorat avec un entrepreneur chevronné qui prendra sous son aile un créateur. On peut aussi imaginer des sessions de formations ou d'ateliers thématiques entre membres ou dispensés par un organisme de formation partenaire.

5. La domiciliation juridique

Toute entreprise doit avoir un siège social. Les espaces de coworking sont les lieux de travail principaux d'entrepreneurs qui peuvent par ailleurs être locataires de leur habitation. Proposer une offre de domiciliation d'entreprise permet à ces derniers de ne pas immatriculer, à leur domicile, leur entreprise.

6. Des espaces de stockage

Si le numérique a apporté un allègement manifeste des armoires et des tiroirs, certains métiers ne peuvent pas faire sans un minimum d'espaces de stockage. Selon l'atmosphère qu'on souhaite, plusieurs techniques permettent d'intégrer ces espaces de stockage au mieux, soit par des pièces séparées, soit en les intégrant subtilement dans l'espace de travail.

7. Un espace reprographie et impressions

Dans la même logique que la nécessité de pouvoir stocker quelques documents sur place, les travailleurs ont et auront sûrement toujours besoin d'imprimer. Dans un tel espace de travail regroupant potentiellement plusieurs dizaines de coworkeurs, l'imprimante doit être efficace et fiable. Il s'agit là d'un investissement important et les consommables qu'il utilise peuvent être un réel poste de dépense, à répercuter aux utilisateurs. En complément, il sera pertinent de proposer aussi à ses travailleurs une relieuse, une plastifieuse, avec leurs consommables associés et des produits classiques de papeterie.

8. De la petite restauration

De plus en plus d'espaces de coworking intègrent à leur offre la possibilité d'acheter directement sur place de quoi petit déjeuner, déjeuner ou boire un verre. Cette offre a du sens dans un espace de travail mais nécessite un savoir-faire supplémentaire et surtout des équipements plus spécifiques : une cuisine aux normes, privée, des règles d'hygiène drastiques, une potentielle licence pour la vente de boissons... Il n'est pas rare non plus que des partenariats se tissent entre un espace de coworking et un restaurateur ou un boulanger pour accueillir régulièrement une vente de produits sur place.

▶▶▶▶▶▶▶▶▶▶ Que viennent chercher les travailleurs dans un espace de coworking ?

Même si déjà évoqué en début du guide, au-delà des éléments à prendre en compte pour une étude de potentialité préalable à l'ouverture d'un espace de coworking, il est nécessaire d'avoir à l'esprit les raisons très pragmatiques pour lesquels des travailleurs viennent dans ce genre d'espaces :



Melchior ©resized

1. Le lien social

D'où l'importance d'un lieu rempli et vivant. L'entrepreneuriat ou le télétravail à domicile impliquent une solitude potentielle bien peu productive. Pour être efficace, créer, être poussé hors de sa zone de confort, l'entrepreneur a besoin d'être entouré. Il ne viendra pas dans un espace vide ou un espace où personne n'échange.

2. La productivité

Le coworking étant un budget non négligeable, il faut que le travailleur, ou l'entreprise, s'y retrouvent financièrement. Ainsi, lorsqu'il est en phase de production, ce dernier doit être plus efficace que s'il était à la maison ou dans un lieu nomade... Cette « garantie de productivité » passe par des équipements fiables et un bien-être au travail : Internet efficace, réseau téléphonique fiable, postes de travail confortables, ambiance studieuse et accueillante...

3. La flexibilité

Même en postes dits « fixes » avec un loyer mensuel, les espaces de coworking n'imposent souvent que très peu d'engagement dans le temps à leurs utilisateurs. L'unité de temps la plus souvent utilisée sera même la plupart du temps la journée, avec des systèmes de tickets. Certains espaces proposent également une facturation à l'heure, ce qui demande une gestion plus importante mais offre une flexibilité maximale aux utilisateurs. Cette flexibilité est un critère fondamental pour des travailleurs testant un projet sans certitude qu'ils en vivront bien dans les mois à venir.

4. Le prix

Dans la même logique, le prix reste un élément essentiel dans le choix de son espace de travail. En effet, jusqu'à présent, les trois alternatives au coworking qui existaient étaient :

- La location en bail commercial d'un bureau, ce qui entraîne un engagement de long terme et l'immobilisation de fonds importants.
- Les centres d'affaires avec des niveaux de prestation élevés, pour des tarifs le plus souvent au-dessus de 500 € par mois.
- Travailler à la maison, pour un budget réduit mais avec l'absence de cadre et de lien social dont on a déjà parlé.

La mutualisation d'espaces de travail complétée par des services annexes permet aux espaces de coworking de proposer une solution intermédiaire, flexible et sociale. On assiste même aujourd'hui à une diversification de l'offre de coworking sur certains territoires avec des espaces «low-cost» et d'autres se revendiquant «haut-de-gamme».

5. Les opportunités réseau

Même s'il ne s'agit pas là d'une «première» raison pour lesquelles les espaces de coworking sont sollicités, il faut reconnaître que ces liens tissés dans les espaces de travail peuvent offrir régulièrement des opportunités d'affaires.

Attention malgré tout à modérer cette qualité des espaces de coworking. Basé sur l'idée de collaboration et de transparence, un espace de travail partagé se transformant en espace de prospection massive déséquilibrerait les rapports entre les travailleurs. Un espace de coworking est effectivement un réseau intéressant en termes de business mais un réseau «doux» où l'envie de travailler ensemble émerge quand la confiance, la sympathie et l'entraide ont déjà créé les fondations des relations tissées.

Quelles sont les cibles de travailleurs ?

Loin des clichés souvent véhiculés, le coworking n'est pas une affaire de jeunes adeptes du numérique et sortant tout juste d'études.

Age moyen des coworkeurs : 40 ans

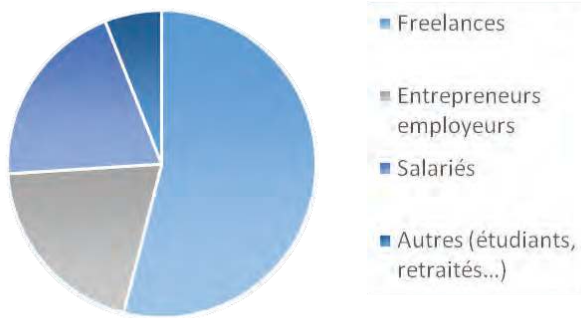
Les coworkeurs sont en grande majorité des travailleurs ayant déjà eu une première «carrière», et ayant souhaité changer de voie, ou utiliser leur expérience pour développer leur propre entreprise.

Répartition par sexe :

Si les chiffres montrent une évolution positive, on remarque tout de même que la présence en espace de coworking est encore majoritairement masculine.

À cela s'ajoute le fait que les indépendants du secteur web / numérique sont aussi souvent des hommes quand les femmes s'orientent vers des métiers d'artisans-créateurs, moins adaptés au coworking tel qu'il s'est développé jusqu'à présent.

Statut



D'après une étude Deskmag datant de 2014, les entrepreneurs indépendants sont encore la majorité des travailleurs fréquentant les espaces de coworking.

Cependant, la part de télétravailleurs salariés augmente à mesure que cette pratique se démocratise dans l'organisation des entreprises.

Par ailleurs, sans que l'on ait de chiffres précis sur ce sujet, on voit apparaître deux nouveaux types de demande depuis que le coworking se développe et prouve par les chiffres ses qualités :

- ▶ De grands groupes ou des PME remettent en question l'idée de réserver leurs locaux à leurs seuls collaborateurs. Des réflexions sont menées et des projets émergent de lieux dédiés à l'innovation et ouverts à des travailleurs extérieurs à ces entreprises pour collaborer plus efficacement, notamment en Recherche & Développement.
- ▶ Des start-ups de taille intermédiaire (5-20 personnes) cherchent à intégrer des espaces de coworking existant ou à se réunir pour recréer « l'esprit coworking » au sein d'espaces adaptés à leurs besoins.

Quelques « personas » utilisateurs typiques d'un espace de coworking

Architecte / Graphiste

- 28 ans
- Coworke 3-5 jours/semaine
- Indépendante
- Peut avoir besoin d'un poste fixe
- Intéressée par le cadre de travail et les rencontres

Développeur web

- 32 ans
- Coworke 5 jours/semaine
- Indépendant ou télétravailleur
- Peut avoir besoin d'un poste fixe
- Intéressé par l'ambiance

Coach / Consultant

- 52 ans
- Coworke quelques heures/semaine
- Indépendant
- Ultra nomade
- Intéressé par le réseau et pour recevoir ses clients

Journaliste

- 40 ans
- Coworke 1 jour/semaine
- Salariée
- Nomade
- Intéressé par la proximité avec son domicile et le cadre de travail

« Startupeur »

- 50 ans
- Coworke 5-6 jours/semaine
- Dirigeant ou porteur de projet
- Nomade mais a besoin d'espace de stockage
- Intéressée par l'entraide et le réseau

Quels modèles économiques envisager ?

Le modèle économique d'un espace de coworking est –normalement– dépendant d'un seul critère : la vision stratégique de l'entreprise.

La question est alors simple et va être la colonne vertébrale du modèle économique.

Quelle valeur est apportée aux utilisateurs ?

Le modèle économique est un équilibre subtil entre une ambition et des contraintes, et plus basiquement entre des recettes espérées et des dépenses identifiées.

Voici un tableau synthétique reprenant les différents services envisagés précédemment et comment ils peuvent être monétisés :

| PRODUIT / SERVICES | DU PLUS CLASSIQUE / STRICT | AU PLUS FLEXIBLE |
|--|--|----------------------------------|
| HÉBERGEMENT | | |
| Postes nomades | Loyer mensuel avec engagement | Tickets journée ou à l'heure |
| Bureaux fixes en open-spaces | Loyer mensuel avec caution et engagement | Tickets journée ou loyer mensuel |
| Bureaux fixes privatifs | Loyer mensuel avec caution et engagement | Loyer mensuel sans engagement |
| LOCATION ET PRIVATISATION | | |
| Petites salles de réunion (- de 8 personnes) | à la journée | à la demi-heure |
| Grandes salles de réunion (+ de 8 personnes) | à la semaine | à l'heure |
| Espace de travail intégral | à la journée (week-end ou soirée) | à l'heure |
| Espaces spécifiques (studio, atelier, showroom...) | Loyer mensuel | à l'heure |
| ACCOMPAGNEMENT / CONSEIL | | |
| Permanences | Honoraires de RDV | gratuites |
| Mentorat / tutorat | Système de promo à l'année | Honoraires de RDV ou gratuit |
| Ateliers / Formations | Système de promo | à l'heure |
| Cursus complet d'accompagnement | Système de promo sur plusieurs années | au trimestre |
| CONCIERGERIE / PETITS SERVICES | | |
| Domiciliation | à l'année | au trimestre |
| Mentorat / tutorat | à l'année | au moins ou gratuit |
| Ateliers / Formations | Forfaitaire / tickets | à l'unité |
| Cursus complet d'accompagnement | Forfaitaire / tickets | à l'unité |
| RESTAURATION | | |
| Distributeur d'en-cas | Forfaitaire / tickets | à l'unité ou gratuit |
| Commerce de viennoiseries et boissons chaudes | Forfaitaire / tickets | à l'unité |
| Commerce de produits cuisinés | Forfaitaire / tickets | à l'unité |
| Café, bar | Forfaitaire / tickets | à l'unité ou gratuit |
| COMMUNAUTÉ | | |
| Cotisation ou abonnement | à l'année | au mois |
| Entraide | compte crédit-temps | entraide gracieuse |

En 2016, une immense variété de tiers-lieux et d'espaces de coworking voient le jour et il serait bien audacieux d'envisager de lister l'intégralité des services commercialisés. Ce tableau est un récapitulatif de ce qui est généralement proposé, chaque espace choisissant ces ingrédients en fonction de la vision portée.



Melchior Coworking©LV



CHAP.6

LES ÉTAPES D'ÉTUDE ET DE CRÉATION D'UN ESPACE



©ADM

Photographie factuelle des problématiques et objectifs du territoire

La commune doit d'abord évaluer le plus objectivement possible ses problématiques et objectifs en cohérence avec sa vision et sa stratégie politique :

► Quels points d'amélioration identifiés dans les secteurs de l'entrepreneuriat, des nouvelles technologies, de la cohésion sociale, de l'aménagement du territoire ?

Une remontée d'informations et des entretiens individuels précis, qualitatifs voire anonymes doivent être menés afin d'obtenir ces indicateurs de la façon la plus neutre possible.

► Quels objectifs précis et phasés dans le temps la collectivité se fixe-t-elle ?

► De quels moyens dispose-t-elle pour remplir ces objectifs ?

- Budgets
- Ressources Humaines
- Foncier

► Quels partenaires peuvent être identifiés pour participer au remplissage de ces objectifs ?

- Autres collectivités (région, Europe, ...)
- Partenaires privés (promoteurs, urbanistes, bureaux d'études, ...)
- Associations (entrepreneurs, professions libérales, corporations, vie locale et citoyenne...)

► Quelles spécificités locales potentiellement vécues comme des contraintes peuvent être des leviers de différenciation et d'attractivité ?

►►►► Le regard de Manuel Da Silva, Associé chez CMN Partners, Architectes de projets

« Le développement d'une offre de tiers-lieux doit s'intégrer dans un stratégie de développement économique plus large et plus particulièrement dans une stratégie immobilière du territoire. Ce lieu doit être le catalyseur du dynamisme économique du territoire, le lieu de rendez-vous de ses dirigeants et le lieu totem du développement économique du territoire. »

Analyse de l'offre locale en bureaux partagés et espaces de créativité / réunions

Avant de se lancer dans la démarche de créer un espace de coworking, il est nécessaire de réaliser une véritable étude de marché avec l'analyse des alternatives locales au coworking :

- Offre de bureaux (partagés ou privés) pour les indépendants, TPE, start-ups
- Offre et spécificités des pépinières, accélérateurs, incubateurs du territoire

- ▶ Espaces partagés plus ou moins formels et associatifs
- ▶ Lieux divers pouvant accueillir des professionnels (hôtels, salles, domaines pour séminaires...)

Il est aussi utile de recenser les initiatives d'espaces partagés sur le territoire ou les territoires voisins pour envisager une œuvre plus collective. On n'oubliera pas non plus de lister le foncier disponible pouvant accueillir un espace de travail.

▶▶▶▶▶▶ Analyse du potentiel et des besoins réels en coworking sur le territoire

Il s'agit sans doute de l'étape préalable la plus importante.

Deux phases peuvent être distinguées :

1. Évaluation du potentiel du territoire

Les éléments mentionnés dans le chapitre 4 page 32 de cet ouvrage, sont une bonne base pour évaluer ce potentiel.

2. Recueillir les besoins et demandes des utilisateurs potentiels

Cette étape passe d'abord par une communication réelle et efficace à destination des habitants du territoire. Pour faire émerger une première communauté d'intéressés, il faut qu'ils soient au courant du projet.

Cette communication doit être structurée et multicanal :

- ▶ Réunions publiques / Événements
- ▶ Affichage
- ▶ Presse
- ▶ Réseaux sociaux
- ▶ Emailing et newsletter

Une fois une première communauté de curieux mobilisés, leurs visions et besoins doivent être écoutés et analysés. Plus ces utilisateurs potentiels seront impliqués dans le projet, plus ils sont susceptibles de le faire vivre à son démarrage mais surtout d'en être les premiers prescripteurs. Le bouche-à-oreille reste le meilleur « canal de prospection » pour ce type d'espaces partagés. Même dans la façon de se retrouver et de co-construire le projet, il sera pertinent de les laisser choisir un outil collaboratif adapté : groupe *Facebook*, *LinkedIn*, forum de discussion, questionnaires, ...

La collectivité prend, à cette étape, le rôle de chef de projet avec ses qualités de coordination/facilitation et référent juridique et administratif auprès des intéressés.

▶ Melchio Coworking à Charly

Au sud-ouest et à 15 minutes de Lyon, dans une démarche de développement durable, avec un souci de limiter les déplacements pendulaires, Melchior Coworking s'est implanté à Charly sur une initiative de la Maire soutenue par la Métropole.

Les futurs utilisateurs pourront trouver des espaces de travail proches de chez eux et correspondant à leur cadre de vie. Au sein d'un environnement exceptionnel de



verdure et de calme, dans un bâtiment classé entièrement rénové, l'équipe Melchior s'est attachée à préserver l'identité forte de ce lieu et le cadre chaleureux « comme à la maison » (cuisine, salle de détente, box, téléphone...).

C'est un espace de travail partagé professionnel, coopératif et stimulant, entièrement équipé. Il existe une flexibilité dans l'offre et les tarifs, chacun pouvant trouver son poste de travail en fonction de ses besoins : salles de coworking, bureaux fixes ou partagés. Melchior Coworking c'est également le lieu idéal pour organiser réunions, séminaires, formations, conférences et soirées d'entreprise grâce à une offre de salles sur mesure. Le coworking à Charly crée du lien (particulièrement vrai en milieu périurbain), encourage l'entraide, développe le réseau professionnel et les compétences de chacun.



Le regard de Cécile Grézé, cabinet Ocalia, Architecte TIC des territoires

« La réalisation d'une étude préalable permet de mieux intégrer le lieu à son territoire compte tenu des spécificités de son contexte, des enjeux de développement et d'aménagement qui lui sont propres, de l'existant et des projets en cours en matière de développement économique, d'entrepreneuriat ou d'appui à l'innovation.

Cette approche préalable permet en outre de repérer les zones les plus propices à la création d'un espace de coworking (forte densité d'activité tertiaire, forte dynamique entrepreneuriale, absence d'offre adaptées en matière d'aide à la création, offre immobilière à destination des TPE insuffisante etc.), les partenaires potentiels et les leviers de financement.

L'étude préalable permet également de dimensionner plus finement et d'ajuster la taille et l'ergonomie des espaces à créer à travers

une évaluation du nombre des utilisateurs potentiels et une étude de leurs différents profils et de leurs attentes vis-à-vis du lieu. C'est aussi l'occasion de sensibiliser localement les organisations publiques et privées quant à la pertinence de ces nouvelles formes de travail collaboratives et à distance.

Ces échanges avec les futurs utilisateurs permettent enfin d'amorcer un processus collectif de co-construction et d'appropriation du lieu absolument déterminant pour la réussite du projet. »

Qualification et cadrage du projet

Une fois ces étapes réalisées au sein d'une étude globale stratégique, vient le moment de s'interroger sur l'avenir du projet.

De nombreuses réponses doivent ici être trouvées sur la faisabilité du projet :

- ▶ Un besoin réel a-t-il été identifié ? Si oui, est-il dans la même lignée que les objectifs globaux du territoire identifiés dans la première étape ?
- ▶ Si ce besoin est flou, le potentiel éventuel est-il néanmoins suffisant pour faire vivre un lieu ?
- ▶ Y'a-t-il carence de l'offre privé ?
- ▶ Quel rôle la collectivité doit jouer dans le projet ? (soutien, financier, opérateur, ... ?)
- ▶ Quel soutien politique et financier peut être par ailleurs mobilisé ?
- ▶ Quelle gouvernance et, par extension, quelles modalités de sélection et de délégation d'un opérateur privé ?
- ▶ Quelle surface semble nécessaire ou optimale pour la viabilité du projet ?
- ▶ Dans quelles mesures le lieu doit pouvoir évoluer dans le temps (réaménagements, extension, cession de surfaces...) ?

Pour compléter cette étude sur la faisabilité et le cadrage du projet, une attention particulière sera portée sur les services et équipements constituant le cœur de l'offre de l'espace de coworking.

La tentation peut être de proposer une offre la plus innovante possible alors que des besoins très pragmatiques et « classiques » ne sont pas satisfaits. L'équilibre est parfois délicat à trouver, la concertation avec les premiers concernés est encore là un bon garde-fou.

La formulation d'un appel à maîtrise d'ouvrage pour la gestion du tiers-lieu peut d'ailleurs être publiée à ce stade de l'étude. Toutefois, toutes les étapes suivantes, jusqu'à la dernière avant l'ouverture de l'espace peuvent être intégrées dans l'étude préalable de cadrage du projet.

Études d'implantation et d'aménagement

Cette étape marque le début très opérationnel du projet, se manifestant par :

- ▶ Le ciblage d'un quartier ou d'une zone répondant aux besoins.
- ▶ Des visites de lieux ou de parcelles (rénovation ou construction) avec un chiffrage des coûts envisagés.

- ▶ La pré-sélection de deux ou trois solutions avec une analyse pour chacune d'elles :
 - Zone isochrone d'influence à 10, 20, 30 minutes avec analyse fine de la population couverte
 - Données de circulation automobile, zones de congestion potentielles
 - Infrastructures de transport à proximité directe des emplacements choisis
 - Recensement et contacts avec les commerçants voisins pour voir de quelle façon ils peuvent s'investir ou être acteurs / partenaires du projet
 - Vérification de la possibilité de se brancher à un réseau Internet Haut Débit, voire Très Haut Débit selon la taille du lieu envisagé.
 - Vérification de la qualité du réseau de téléphonie mobile, y compris à l'intérieur des locaux s'ils existent.
 - Prise de contact avec le voisinage pour ressentir l'accueil potentiel d'un lieu pouvant apporter une surcharge de fréquentation et les nuisances éventuelles engendrées.
 - Cachet du lieu, potentiel à en faire un espace qui donne envie.
 - Validation technique : vérifier que le lieu ciblé peut effectivement accueillir un espace de travail partagé (respect des normes, isolation, accessibilité).

Cette étude peut se faire sous la forme de grille d'évaluation avec notes et coefficients afin d'avoir une analyse la plus objective possible.

Une fois le lieu choisi et retenu, arrive la seconde phase concernant l'aménagement intérieur de l'espace de travail.

Trois questionnements majeurs sont alors à poser :

- ▶ Quelle organisation des espaces concevoir ?

Répondant aux objectifs définis précédemment, le lieu devra coller au maximum aux besoins émis, tout en laissant une marge d'évolutivité dans le temps et dans l'espace (cloisons amovibles, mobiliers adaptables...).

- ▶ Quelle identité visuelle et atmosphère transmettre aux utilisateurs ?

Les espaces de coworking les plus efficaces sont ceux qui ont réussi à impulser à leur communauté et à leur lieu une ambiance singulière, mêlant professionnalisme et remise en cause des codes traditionnels des bureaux. Une identité très singulière sera un gage de différenciation apprécié.

- ▶ Quels sont les équipements à prévoir pour cet espace de coworking ?

Pour l'ensemble des fournitures, éléments de décoration, mobilier, équipements informatiques, une cohérence subtile doit découler de l'identité choisie précédemment et incarner l'atmosphère choisie jusque dans les plus petits détails.

Des réponses à ces trois questionnements pourront être extraites des planches tendances et une première vision modélisée par informatique du lieu, en vue 2D ou 3D.

Simulations, modélisation économique et recherches de financement

Étape cruciale et finale de la construction du projet, la modélisation économique d'un ou plusieurs scénarios de gestion de l'espace de coworking doit permettre de vérifier sa viabilité sur le long terme.

En s'appuyant sur les étapes précédentes, le porteur de projet a désormais toutes les cartes en main pour estimer :

- ▶ Les coûts d'investissement
 - Immobiliers (acquisition, rénovation, construction...)
 - En équipements et mobilier
- ▶ Le montant des amortissements de ces investissements
- ▶ Les charges immobilières (loyer éventuel, charges d'immeuble)
- ▶ Les charges de fonctionnement (achats, sous-traitance, ...)
- ▶ Les charges de personnel
- ▶ Toutes autres charges éventuelles selon les services proposés
- ▶ La grille tarifaire des services proposés
- ▶ Les hypothèses de remplissage et d'utilisation
- ▶ Des projections de recettes et CA au fil du temps et des saisons
- ▶ Les besoins en financement et subventions
- ▶ Les infrastructures techniques à mettre en place pour respecter le mode de fonctionnement et la politique tarifaire envisagée

Une fois les réponses à l'ensemble de ces questions non pas trouvées mais plutôt simulées selon plusieurs scénarios, il faut avoir à l'esprit les différentes façons de financer ce type de projet. De nombreuses aides existent :

- ▶ Les fonds mobilisables des collectivités de la Commune à l'État :
 - Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR)
 - Fonds National d'Aménagement et de Développement des Territoires (FNADT)
 - Dispositifs contractuels des Régions, Conseils Généraux ou Intercommunalités
 - Subventions communales
- ▶ Fonds de l'Union Européenne : FEDER, FSE, FEADER
- ▶ Dotations d'appels à projets d'investisseurs publics ou privés institutionnels (exemple : Gares & Connexions en 2015)

En outre, les collectivités ou des entreprises « sponsors » peuvent aussi s'investir dans les projets en mettant à disposition à des loyers nuls ou modérés des locaux ou encore en intégrant leurs travailleurs dans l'espace de coworking créé pour initier le remplissage et donc la vie de l'espace.

▶▶▶▶▶▶ Recrutement et formation d'un gestionnaire et animateur de l'espace de coworking



Gérer et animer un espace de coworking n'est pas inné tant les tâches touchent des qualités et compétences extrêmement variées.

Un gestionnaire d'espace de coworking est tout à la fois :

- ▶ Animateur/G.O. d'une communauté de travailleurs, à qui il doit transmettre dynamisme, rythme, énergie.

- ▶ Modérateur/Diplomate et fin psychologue pour toujours cadrer ou orienter les utilisateurs dans la plus grande bienveillance possible.
- ▶ Concierge du lieu, en charge de la logistique, de bricolages, petits nettoyages, pour garantir un lieu fonctionnel et agréable.
- ▶ Administrateur garant de la facturation des utilisateurs, de leurs paiements (et éventuellement des impayés), des règlements fournisseurs, des devis à envoyer...
- ▶ Agent commercial, garant de l'attractivité de l'espace, du marketing très en amont au suivi du flux commercial quand des travailleurs indépendants ont déjà fait une visite et qu'ils hésitent entre plusieurs solutions.

Un tel profil est peu commun et nécessite une campagne de recrutement très spécifique où les diplômes sont au final de bien moindre importance qu'une réelle personnalité et un savoir-être à déceler.

Communicer autour du projet et le faire connaître



Cette étape est un projet fil rouge à lancer dès la décision prise d'ouvrir un espace de coworking. De façon prudente et subtile, voire même en provoquant volontairement un peu de mystère sur les contours du projet, on doit entendre parler du projet bien avant qu'il n'ouvre.

Une réelle stratégie de communication sur le pré-lancement est à concevoir avec des objectifs, des points d'étapes, une identification des cibles et des messages à transmettre ainsi que le recensement de tous les supports permettant d'atteindre les objectifs fixés.

Les moyens de faire connaître un espace de coworking sont nombreux :

1. Événementiel

Un espace de coworking étant naturellement un tiers-lieu, ces moments de vie commune doivent être organisés et surtout valorisés pour tout ce qu'ils apportent, potentiellement avant même l'ouverture du lieu, dans un « coworking éphémère » par exemple.

Catalyseurs de créativité, puits de connaissances échangées ou simple lieu de retrouvailles ou de travail pour des projets, l'événementiel est un des principaux leviers pour se faire connaître auprès de ses cibles : entrepreneurs, habitants, citoyens, travailleurs en reconversion...

2. Marketing

Quelle que soit la forme juridique du projet (privé, association, régie publique...), l'initiative doit paraître professionnelle auprès du public visé.

Cela passe par une offre claire et mise en forme pour être « vendue » et une identité singulière à transmettre.

Ces éléments seront ensuite à exposer graphiquement avec le plus grand professionnalisme sur divers supports de communication : plaquettes, site internet, réseaux sociaux, ... Une réelle stratégie de communication et marketing est à suivre, tout au long de l'exploitation de l'espace de coworking.

3. Lien avec les institutions

Pour faire connaître un espace de coworking, il faut évidemment aussi capitaliser sur ceux qui ont participé à créer cet espace. Les institutions (mairies, Pôle Emploi, CCI, CMA, agences de développement économique...) en lien avec le public et les médias ont un rôle de prescription à assurer pour remplir les objectifs identifiés durant l'étude préalable.

Comme vu précédemment, la création d'un espace de coworking bénéficie à l'ensemble des acteurs économiques du territoire, dont la collectivité et les structures d'accompagnement à l'activité et à l'emploi. Des ateliers, des permanences ou de simples mises en réseau entre ces différents acteurs avec les porteurs de projet permettra d'intensifier aussi ce cercle vertueux économique.

Là encore, le défi est simple : que tous les acteurs aillent dans le même sens au bénéfice du développement local.

4. Commerçants et voisinage

Un espace de coworking a d'abord pour mission d'accueillir et d'héberger une partie de l'écosystème entrepreneurial local : graphiste de l'autre côté de la rue, journaliste de l'autre côté de la Saône, ...

En conséquence de cette création et concentration d'activités en un espace physique, l'ensemble des entreprises à proximité pourront en profiter : boulanger, sandwicherie, restaurants, bars, pharmacies, épicerie. Il arrive même de formaliser ces apports gagnant-gagnant par des offres de partenariats entre les coworkeurs et les commerçants du quartier pour renforcer un peu plus ce lien d'entraide.

Pour aller plus loin, on peut même envisager qu'au sein d'un territoire ayant créé une monnaie locale pour développer le commerce de proximité, on puisse intégrer l'espace de coworking à la démarche. Les coworkeurs pourraient payer une partie de leur abonnement en monnaie locale, argent qui serait ensuite dépensée par l'espace de coworking pour les frais de réception lors d'événements par exemple.

Pour terminer de façon très concrète, on peut également envisager que la création d'un espace de coworking implique dès le début du projet des travailleurs locaux pour tout ce qui concerne la conception (bureau d'études), la gestion (porteur de projet, indépendant en transition professionnelle, ...) ou encore les travaux (plombiers, électriciens, maçons, etc.)

En conclusion de ce chapitre sur la prospection, quand bien même tous les efforts de visibilité, de partenariats, de communication seraient employés, le levier le plus fiable reste le bouche-à-oreille généré par un accueil et un service en cohérence avec le positionnement et les exigences communiquées.

Comme pour tout projet entrepreneurial, cette cohérence nécessitant attention et engagement de la part de tous est la clé pour mener à bien cette aventure.

Dernière étape : l'ouverture de l'espace de coworking

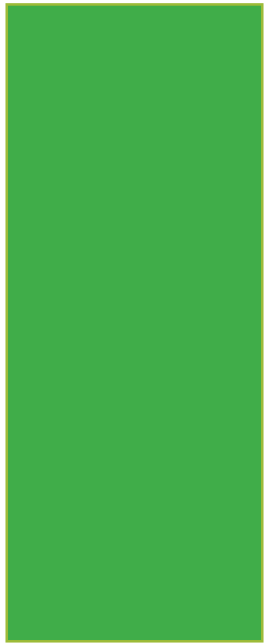
Enfin, tout est calé : le potentiel d'utilisateurs est là et constitue une petite communauté déjà en lien, les travaux se finissent et donnent une chaleur au lieu bien loin des bureaux traditionnels, le modèle économique est calé : recettes, dépenses, apports... La bonne personne a été trouvée pour animer le lieu et le plan de communication et de promotion du projet est déjà lancé depuis plusieurs semaines pour faire connaître l'initiative.

Il ne reste plus qu'à ouvrir, à communiquer toujours plus, à organiser des événements et à faire vivre cet espace, nouveau haut lieu d'innovation et de développement économique du territoire.

Bonne chance !



©WEBUP



©La Cordée



©La Cordée

POSTFACE

Une mutation profonde du travail est en cours, qui amène des personnes de plus en plus nombreuses, entrepreneurs, indépendants, salariés, à choisir de travailler autrement.

Autrement, c'est-à-dire en ayant plusieurs lieux de travail, en télétravaillant, en collaborant avec d'autres, en repensant leurs horaires de travail.

La Cordée a émergé il y a plus de quatre ans, à Lyon, avec la volonté de porter ce mouvement, en proposant une manière de travailler conviviale, bienveillante, collaborative, flexible, à travers des lieux de travail et de partage, des lieux de coworking.

Ces mutations sont une formidable promesse pour le territoire, en permettant à chacun de choisir son lieu de travail, donc de pouvoir travailler plus près de son lieu de vie. En permettant même à certains de choisir un cadre de vie au vert, ce qu'ils n'auraient pas pu faire avant.

Depuis nos débuts, nous cherchons à contribuer à l'équilibre du territoire en développant notre écosystème local d'espaces de coworking en milieu urbain comme en milieu rural.

Et pour aller plus loin dans l'esprit de partage, nous accompagnons des collectivités et porteurs de projets pour comprendre les mutations en cours et, lorsque cela semble le bon moment, faire émerger des espaces collaboratifs sur les territoires. En imaginant notre métropole, dans l'avenir, maillée et connectée par des espaces de coworking différents, mais tous porteurs d'une énergie commune.

Ce guide, pensé par le Grand Lyon et co-rédigé avec La Cordée, est un maillon important de cette marche vers l'avenir du travail. Nous espérons qu'il donnera les clefs pour mieux comprendre les mutations en cours et en faire profiter notre territoire et ses habitants !

Michaël SCHWARTZ

Co-fondateur de La Cordée



WWW.
MILLENAIRES.
COM

RETROUVEZ
TOUTES LES ÉTUDES SUR

BLOG TEMPS & MODES DE VIE

M3 LA PROSPECTIVE
DE LA MÉTROPOLE DE LYON

GRANDLYON
la métropole



MIEUX CONCILIER LES RYTHMES DE VIE A L'ÉCHELLE D'UN TERRITOIRE

TEMPS
& MODES DE VIE

MÉTROPOLE DE LYON
DIRECTION DE LA PROSPECTIVE
ET DU DIALOGUE PUBLIC
20 RUE DU LAC - 69399 LYON CÉDEX 03