JANVIER 2022

ESPACES DE TRAVAIL PARTAGES ET COWORKING

Angers Loire Métropole et la région angevine

aura
agence d'urbanisme
de la région angevine

SOMMAIRE

Sommaire 3

Chiffres Clés & enjeux 4

Des tiers-lieux aux espaces de coworking 5

Hybridation du travail et coworking : définitions, typologies, tendances 5

Tiers-lieux d'Anjou et d'ailleurs 10

Caractérisation du marché du coworking à l'échelle nationale 20

Chiffres clés du coworking en France 20

Les principaux acteurs du marché national et stratégies : proposition de typologie 21

Le(s) modèle(s) économique(s) du coworking 26

Etat de la demande : qui travaille dans un espace de travail partagé ? 30

Le coworking angevin : un marché encore émergent ? 31

Cartographie des espaces de coworking angevin 31

Caractéristique de l'offre de coworking à Angers Loire Métropole : résultats de l'enquête auprès d'opérateurs locaux 33

Les espaces de travail partagés et le coworking dans le périurbain et le rural 41

Perspectives et enseignements pour le coworking angevin 44

4 tendances lourdes : à quoi ressembleront les bureaux de demain ? 44

Une évolution de la demande loin de l'esprit d'origine du coworking mais un impact modéré dans le temps ? 46

Le coworking, nouvel eldorado ou évolution naturelle de l'immobilier tertiaire ? 48

L'organisation du travail et les bureaux demain : quels scénarios ? 49

Conclusion 53

Annexes 55

Glossaire 55

De la part de salariés en télétravail en France au potentiel de télétravail localisable 57

Descriptif des principaux acteurs du marché de l'immobilier de coworking et des espaces de travail partagés 59

Caractéristiques des espaces de travail partagés angevins (sur la base des éléments connus à fin 2021, à compléter) 64

Bibliographie / webographie 65

Chiffres clés & enjeux

Sources : veille et enquête AURA, France Tiers-lieux, DARES, Banque de France, ANDRH, Opinion Way, Ubiq, ESSEC

Le télétravail…

- 3% des salariés et 8% des entreprises en 2019 contre 80% des entreprises au plus fort de la crise sanitaire (mars 2020) et 22% des salariés aujourd'hui
- 68% des entreprises prévoient d'instaurer 2 jours de télétravail / sem.
- 38% des salariés prêts à changer d'employeur en cas de retour à 100% de présentiel (57% pour les moins de 35 ans)

Tiers-lieux et espaces de travail partagés…

- 1 800 tiers-lieux en 2018, 2 500 en 2021 (dont 218 Fabrique de territoire) et 3500 fin 2022
- Dont 75% d'espaces de travail partagés ou coworking
- 68% : le taux d'occupation moyen des espaces de travail partagés
- 41% de la surface allouée au coworking est consacrée aux espaces communs
- Profil des *coworkers* : 54% d'hommes, 44% de 26-35 ans // 47% de 36-55 ans, 65% > niv. Bac +4, 51% d'indépendants, secteurs diversifiés, 58% viennent tous les jours… et 51% travaillent aussi à domicile

Le bureau…

- 38% des moins de 35 ans considèrent le bureau comme un lieu où ils aiment passer du temps
- 64% des entreprises envisagent d'adapter leur bureau après le confinement (économies, flexibilité, mesures sanitaires)
- 66% pensent qu'on ne pourra pas se passer de bureaux demain (lien social, équilibre vie perso. / vie pro., culture d'entreprise)

Le coworking en France

- Grands espaces privés (> 200 postes de travail) = 8% des espaces mais 45% des surfaces
- Petits espaces indépendants (< 20 postes) = 40% des espaces
- Les principaux acteurs : WeWork, Wojo, Morning, Spaces, Regus, Starway, Deskeo, Wellio/Covivio, YouFirst/Gecina…
- Les ¾ des espaces ont moins de 5 ans
- 150 000 coworkers en France
- 30% des clients sont des grands comptes

Le coworking à Angers

- Une quarantaine d'espaces au sens large à ALM
- Une offre équilibrée entre espaces de coworking, bureaux mutualisés et centres d'affaires
- Essentiellement des acteurs locaux et indépendants, beaucoup de nouveaux projets (période Covid ou postérieure)
- Le plus grand : WeForge, acteur pionnier avec près de 3 000 m ² à Angers, 350 coworkers, 130 entreprises
- Des tarifs dans la moyenne nationale
- Des taux d'occupation très variables

Tendances et enjeux

- **Flexibilité** des usages du bureau et modularité de ses espaces, hybridation des modes de travail, contrat de location plus souples (contrat de management ou de franchise)
- **Mixité** fonctionnelle au service du **collectif**
- **Mobilités** et fluidité des pratiques, favorisées par les outils digitaux
- **Services** et animations des espaces de travail
  - ⇨ **Enjeux organisationnels** dans les entreprises : adaptation du management, rénovation du Pacte social (contrats de travail, dialogue social…), gestion des pics de présence en entreprise
  - ⇨ Vers la **déconcentration du travail**, de nouveaux équilibres de vie, et de nouveaux équilibres territoriaux ?

DES TIERS-LIEUX AUX ESPACES DE COWORKING

Les tiers-lieux se sont multipliés – principalement depuis une dizaine d'années – silencieusement, bien souvent en marge des politiques nationales. Offrant une alternative aux lieux domestiques comme à ceux du travail salarié traditionnel, ils endossent un rôle concret : rompre l'isolement, recréer du lien et des solidarités, faciliter l'accès à l'emploi par l'économie collaborative, ouvrir à la culture, « redonner du commun dans un monde fragmenté », comme le dit Pierre Veltz (La France des territoires, défis et promesses, Edition de l'Aube, 2019).

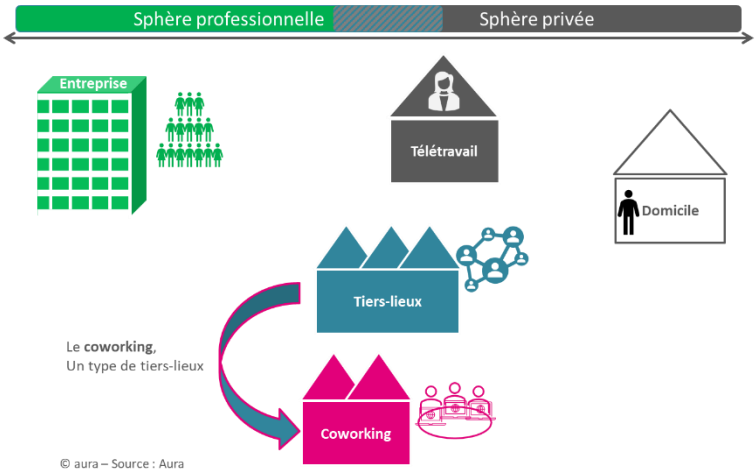
Hybridation du travail et coworking : définitions, typologies, tendances

Des tiers-lieux aux espaces de travail partagés : une première définition du coworking

Un glossaire en annexe précise un certain nombre de définitions et terminologies.

Les modes de travail et l'organisation des entreprises sont en forte mutation depuis quelques années, d'abord sous l'effet de la digitalisation, puis de nouvelles pratiques et de réformes sociales, avec en point d'orgue l'accélération du télétravail rencontrée en 2020 pour cause de crise sanitaire. Sans pouvoir présager du niveau d'ancrage du télétravail dans des conditions redevenues « normales », l'année 2020 marquera certainement un tournant dans l'organisation des entreprises, celles-ci poussant plus loin la réflexion sur leur immobilier et l'accueil de leurs employés. On parle désormais d'hybridation du travail[1], c'est-à-dire sous des formes différentes et en particulier la combinaison du travail au bureau et à distance : aujourd'hui 75 % des salariés français souhaitent adopter un mode de travail hybride (étude Adecco, juin 2020).

Hybridation du travail : des frontières de plus en plus floues entre sphère privée et sphère professionnelle



La frontière entre sphère privée et sphère professionnelle est donc de plus en plus poreuse, et les nouveaux modes de travail de plus en plus variés, au sein de l'entreprise ou ailleurs : open space, flex office et desk sharing, télétravail (ou Home office et Remote), smart office, nomadisme digital, etc. autant de concepts et termes anglo-saxons à décrypter dans un monde du travail en ébullition (voir glossaire).

[1] C'est l'un des enseignements majeurs de cette crise, l'hybridation gagne du terrain sur tous les fronts, au sens où ils mêlent digital et présentiel : https://www.lesechos.fr/idees-debats/leadership-management/lhybridation-une-autre-facon-daborder-le-travail-et-le-monde-1263630
Pour l'ANDRH les principaux enseignements de la crise Covid-19 sont : l'hybridation de l'organisation du travail, un lieu de travail à repenser (pour toujours mieux collaborer), un nouveau management mixte (autonomie, confiance et culture du feed-back), et un dialogue social à réinventer (évolution du contrat de travail, digitalisation de la représentation salariale…).

Avant même le coworking, c’est quoi un tiers-lieu ?

Le sociologue américain Ray Oldenburg est considéré comme le père du concept de tiers-lieux.
A la fin des années 80, ce spécialiste des questions urbaines définissait pour la première fois le tiers-lieu dans son livre *The Great Good Place*, le désignant comme un lieu de sociabilité autre que le domicile et le travail (notion de « *troisième lieu* »), mais aussi un lieu de destination choisie.

Les tiers-lieux sont des espaces physiques pour faire ensemble : coworking, micro-folie, campus connecté, atelier partagé, fablab, garage solidaire, social place, makerspace, friche culturelle, maison de services au public… Les tiers-lieux sont les nouveaux lieux du lien social, de l’émancipation et des initiatives collectives. Ils se sont développés grâce au déploiement du numérique partout sur le territoire. Chaque lieu a sa spécificité, son fonctionnement, son mode de financement, sa communauté. Mais tous permettent les rencontres informelles, les interactions sociales, favorisent la créativité et les projets collectifs. En résumé, dans les tiers-lieux, on crée, on forme, on apprend, on fait ensemble, on fabrique, on participe, on crée du lien social… (source : AMI Fabrique de territoire, ANCT)

Aujourd’hui on parle aussi d’espaces hybrides, lieux d’échanges multifonctionnels avec des vocations plus ou moins affirmées (entrepreneuriale, culturelle, sociale, etc.)…

Le coworking, un tiers-lieu particulier ?

Le coworking, ou cotravail, est un mode de travail qui se développe de plus en plus depuis une dizaine d’années en France. Le coworking signifie avant tout « travailler ensemble » et regroupe deux notions clés : à la fois celle d’un espace de travail partagé et celle d’un réseau de travailleurs (ou communauté) encourageant l’échange et l’ouverture.

L’espace de coworking est donc considéré comme un type de tiers-lieux, à vocation de travail et qui repose sur la dimension collective. Pour ses utilisateurs on parle de « communauté » de *coworkers*. Certains espaces de coworking sont adossés à des tiers-lieux ayant d’autres vocations complémentaires, sinon il s’agit de leur seule et unique vocation qui justifie leur existence en tant que tel.

Source : mai-lan.fr

Le télétravail, ou le retour du travail à domicile, alternative à l'entreprise et aux tiers-lieux ?

Alors que le recours au télétravail était jusque-là balbutiant[2], la pandémie du Covid-19 a considérablement accéléré cette pratique en 2020, avec 25 à 41% des travailleurs en télétravail simultanément lors du premier confinement en avril 2020 (selon la période ou les secteurs). Si le télétravail n'est pas l'objet de cette étude, l'explosion de cette pratique est venue interroger davantage encore la place des travailleurs et l'organisation du travail avec l'appropriation croissante de nouvelles pratiques, sociales comme de digitalisation, mais aussi de nouvelles logiques immobilières des entreprises et d'aménagement des bureaux.

Le télétravail au temps du Covid-19 (source : DARES, groupe Adecco)

Avant la crise du Covid-19, 3% des salariés pratiquaient le travail à la maison au moins une fois par semaine en France selon la DARES, et ce taux s'est stabilisé à 21% en moyenne en septembre 2021 (voir en annexe). Selon une étude de l'ADEME de 2020, 35% des salariés devraient télétravailler régulièrement dans les années à venir.

Mais après le premier déconfinement en 2020, le nombre de télétravailleurs a drastiquement chuté. Selon une étude du cabinet YouGov pour les Echos publiée fin août, seulement 15% des personnes en situation d'emploi travaillaient à domicile, contre 27% au printemps 2020. Et début octobre, un nouveau sondage Odoxa-Adviso Partners pour France Info est venu confirmer le repli de ce «phénomène de société» : 14% de télétravailleurs réguliers seulement dont 4% ne se rendent pas du tout dans leur entreprise et 10% alternent entre bureau et domicile.

Or le « potentiel » de télétravail reste élevé en France : environ 6 salariés sur 10 sont en capacité de télétravailler (36% sans difficultés et 25% avec des difficultés). Et alors que début novembre 2020 70% d'entre eux télétravaillaient au moins partiellement, 58% de ces salariés préféreraient revenir sur leur lieu de travail au moins 1 jour par semaine (et 4 sur 10 se sentent isolés).

Toujours en matière de potentiel de télétravail, 76 % des cadres ont un métier télétravaillable contre seulement 37 % des employés. C'est le cas de 53 % des habitants de l'agglomération parisienne contre 30 % dans les agglomérations moyennes et rurales. **Le télétravail est donc une notion très variable selon le profil socio-démographique.**

Comme l'écrivait à juste titre l'agence d'urbanisme de Toulouse (AUAT), *après ce test grandeur nature, en matière d'urbanisme et de développement territorial, l'usage massif du télétravail pose [néanmoins] de nombreuses questions de différentes natures et soulève des enjeux qu'il faut anticiper : la fin des bureaux ? Le développement des tiers-lieux ? L'adaptation des logements ? Les effets sur les mobilités ? Les conséquences environnementales ? Le modèle territorial réinterrogé par le télétravail ?*

L'étude de la littérature et travaux récents, de l'actualité et différents retours d'expériences, nous permettent de donner une définition plus précise du coworking, tout en le replaçant dans un contexte plus large des tiers-lieux et espaces de travail partagés. Cette réflexion a été partagée et affinée lors d'une réflexion collective avec une partie des équipes d'Aldev au printemps 2020.

Ce qui nous semble constitutif à la fois des tiers-lieux et espaces de coworking, c'est :

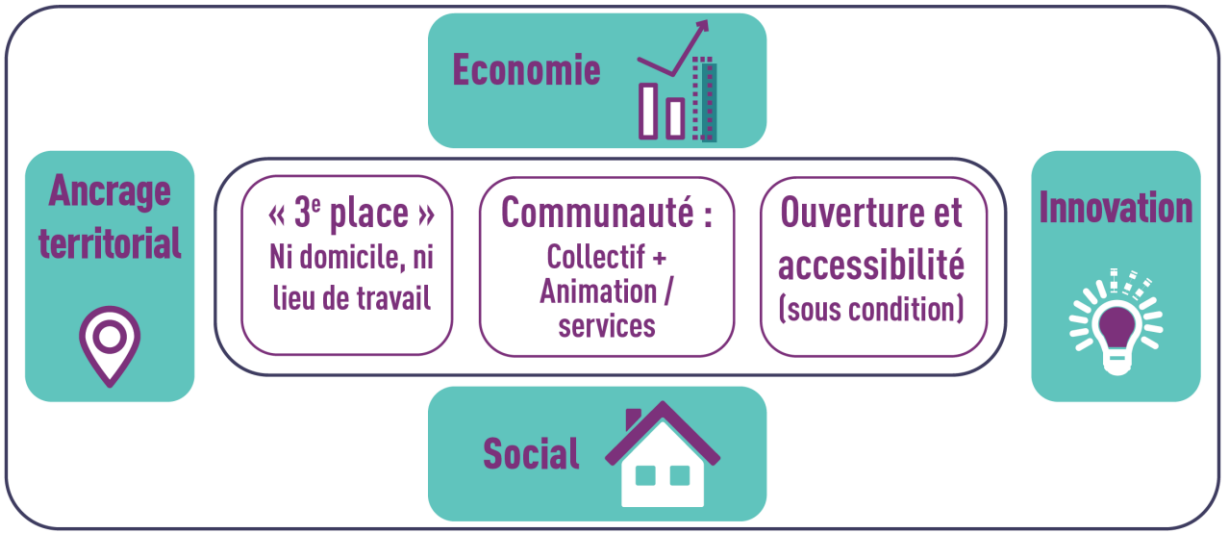
- l'idée d'espace tiers (ni domicile ni lieu de travail),
- l'esprit de communauté de ses membres, en général soutenu par un animateur dédié et les services proposés,
- une ouverture du lieu, au sens propre comme figuré, la plus large possible (dans une logique de mixité et de sociabilité) et son accessibilité (sous certaines conditions).

[2] Avant le premier confinement, seules 8% des entreprises avaient développé le télétravail en France ; au premier semestre 2020, huit entreprises sur dix y ont recouru (source : Association nationale des directeurs de ressources humaines (ANDRH)).

Ces principaux éléments ne sauraient occulter les piliers sur lesquels reposent ce type d'espaces : évidemment leur dimension sociale et économique, mais aussi un ancrage territorial fort (un tiers-lieu ne peut être le même ici et là), et la dynamique d'innovation et de créativité. Son identité est d'abord celle que lui confèrent ses initiateurs avec plus ou moins d'énergie.

L'espace de coworking est ainsi un type de tiers-lieu parmi d'autres (ou une catégorie de tiers-lieu), dont la vocation principale est destinée au travail, avec des services idoines.

Eléments constitutifs des tiers-lieux et espaces de coworking



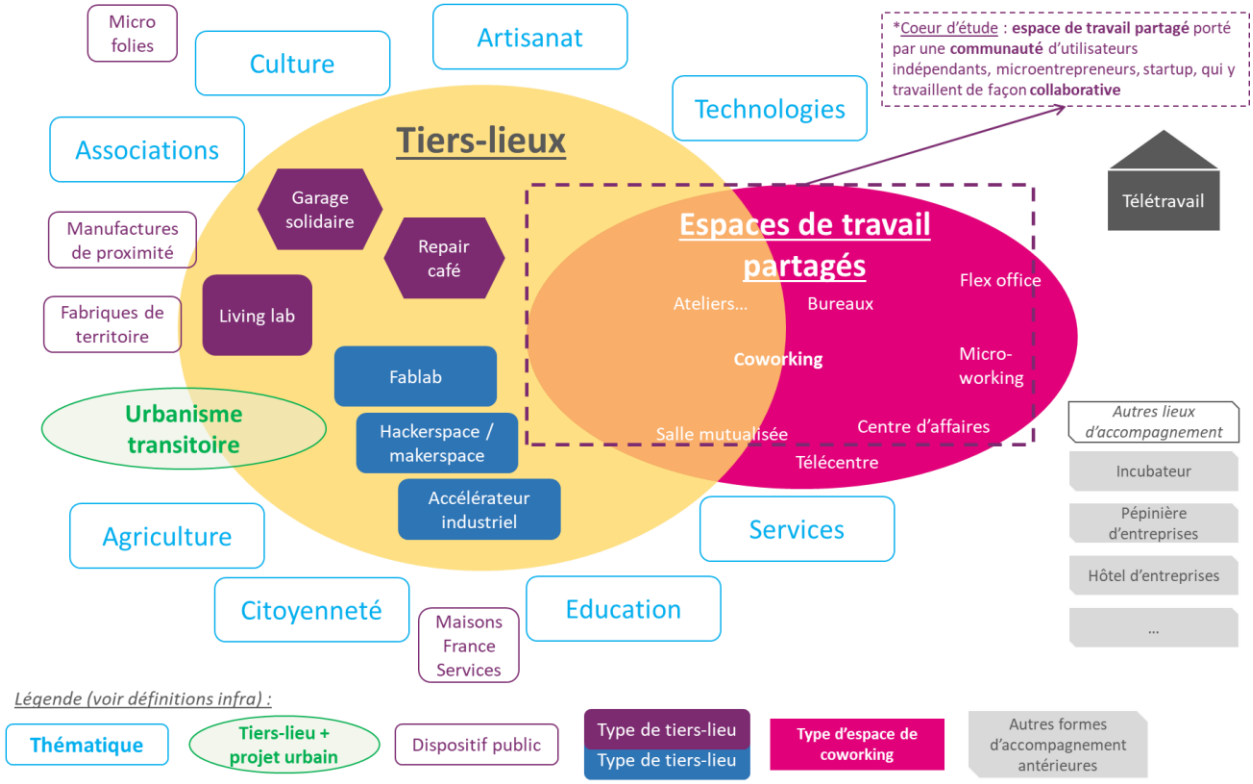
© aura – Source : Aura

Une autre manière d'appréhender un espace de coworking serait de l'approcher à travers les acteurs qui le portent : les espaces marchands (entreprises privées), les espaces de l'économie sociale et solidaire (ESS, associatifs…), et les espaces publics.

Cette double dimension constitutive des espaces de coworking (ECW), à la fois physique et immatérielle, est à la base des différents types d'espaces qui se sont développés sous des formes finalement très diverses.

La thématique associée au lieu lui confère très souvent sa vocation principale, et le type d'acteur qui porte le projet en est lui-même bien souvent à l'origine. Les tiers-lieux sont ainsi protéiformes et aussi variés que les motivations de leurs instigateurs, comme le schéma ci-dessous en propose un premier aperçu non exhaustif.

La galaxie des tiers-lieux et lien avec les espaces de travail partagés



© aura – Source : Aura, mars 2020
*Voir définitions infra

Les tiers-lieux s'inscrivent très souvent dans des écosystèmes variés, la plupart du temps dans l'économie sociale et solidaire comme vient le rappeler le rapport 2021 de France Tiers-lieux *Nos territoires en action*, mais aussi ceux du numérique, de l'artisanat ou de la culture. L'ouverture et la rencontre des acteurs en ces lieux propices à la sérendipité sont alors sources de synergies et moteurs de collaborations fructueuses. Tout autant créateurs de richesse que de lien social.

Ces lieux hybrides sont au carrefour des transitions écologiques, numérique, du monde du travail, de l'apprentissage par le faire via des ateliers partagés explique Patrick LEVY-WAITZ, *et au fond, cela réunit des gens qui veulent être acteurs de leur propre vie*.

Les facteurs de réussite d'un (nouveau) tiers-lieu :

- Le penser pour et par ses futurs usagers, « sur-mesure » voire adapté à son territoire / quartier ;
- Être patient et se laisser le temps de l'éclosion du projet ;
- Trouver le loyer et les charges justes pour assurer un modèle économique durable, et ne pas hésiter à pousser la concertation en amont ;
- Faire vivre le lieu, animer la communauté, créer une émulation qui permette de décloisonner les mondes et faire émerger l'innovation.

Le succès du tiers-lieu se mesure ensuite et d'abord à son taux de remplissage, mais aussi aux actions menées à l'intérieur pour décloisonner les acteurs, voire à son impact environnemental.

A contrario, les différentes taxes appliquées sur les mètres carrés en fonction des activités exercées (bureau et commerce en première ligne) peuvent se révéler être un frein à l'essor des tiers-lieux.

Quels modèles économiques pour les tiers-lieux[3]

Les modèles économiques sont variés, parfois hybrides : 62% ont opté pour le statut associatif quand 26% sont des SAS ou SARL. (…) Les tiers-lieux hexagonaux reposent à 50% sur des subventions publiques et à 50% sur des recettes en propre. (…) Si la crise due au Covid-19 a sans doute redistribué les cartes, 21% des tiers-lieux réalisaient des bénéfices en 2019 et 49% d'entre eux étaient à l'équilibre. Pour autant, leur chiffre d'affaires cumulé s'élevait à 248 millions d'euros en 2019 pour 6 300 emplois directs. A la base de ces projets on trouve le coworking qui concerne 75% des tiers-lieux 150 000 travailleurs quotidiens. (…) Toujours dans une volonté d'utilité sociale, les tiers-lieux luttent parfois pour l'inclusion : 60% délivrent des formations, notamment dans le numérique. (…) *La pandémie a bien évidemment touché ces espaces à l'équilibre encore fragile, mais ces derniers pourraient bien répondre à certaines envies révélées par la crise. A commencer par la quête de lien social. En 2019, 2,2 millions de personnes ont fréquenté un tiers-lieu.* Comme le dit Patrick LEVY-WAITZ, président de l'association France Tiers-Lieux, on est passé de l'émergence d'un phénomène d'origine citoyenne, en 2018, à un véritable phénomène de société en voie de se professionnaliser (voir infra). Les fondateurs de tiers-lieux ruraux, souvent soutenus par les collectivités et entreprises locales, ont le projet de redynamiser les territoires (source : Le Monde du 28 août 2021 d'après le rapport 2021 de France Tiers-lieux *Nos territoires en action*).

Tiers-lieux d'Anjou et d'ailleurs

Difficile de savoir combien le territoire compte de tiers-lieux, aussi bien au niveau local que national.

Une des difficultés à identifier les tiers-lieux tient d'une part à leur émergence soudaine et rapide ces dernières années, et chaque jour encore ; mais également à leur définition même. De nombreux lieux se revendiquent aujourd'hui en tant que tiers-lieux mais il faut sans doute distinguer « le contenu et son contenant ».

Les centres sociaux par exemple préexistaient aux Tiers-lieux et répondent sans doute en grande partie à leur définition : lieux de sociabilité relativement ouverts à des publics divers et proposant des animations tout aussi variées, avec des fonctions proches voire identiques à celles proposées par les tiers-lieux (cybercentres et médiation numérique, repair café, ateliers de fabrication, formations, etc.).
Dès lors, par exemple, les centres sociaux ou espaces publics numériques d'hier sont-ils aujourd'hui des tiers-lieux ? De la même manière tous les lieux où résident une association à vocation sociale ou culturelle sont-ils aujourd'hui des tiers-lieux ?

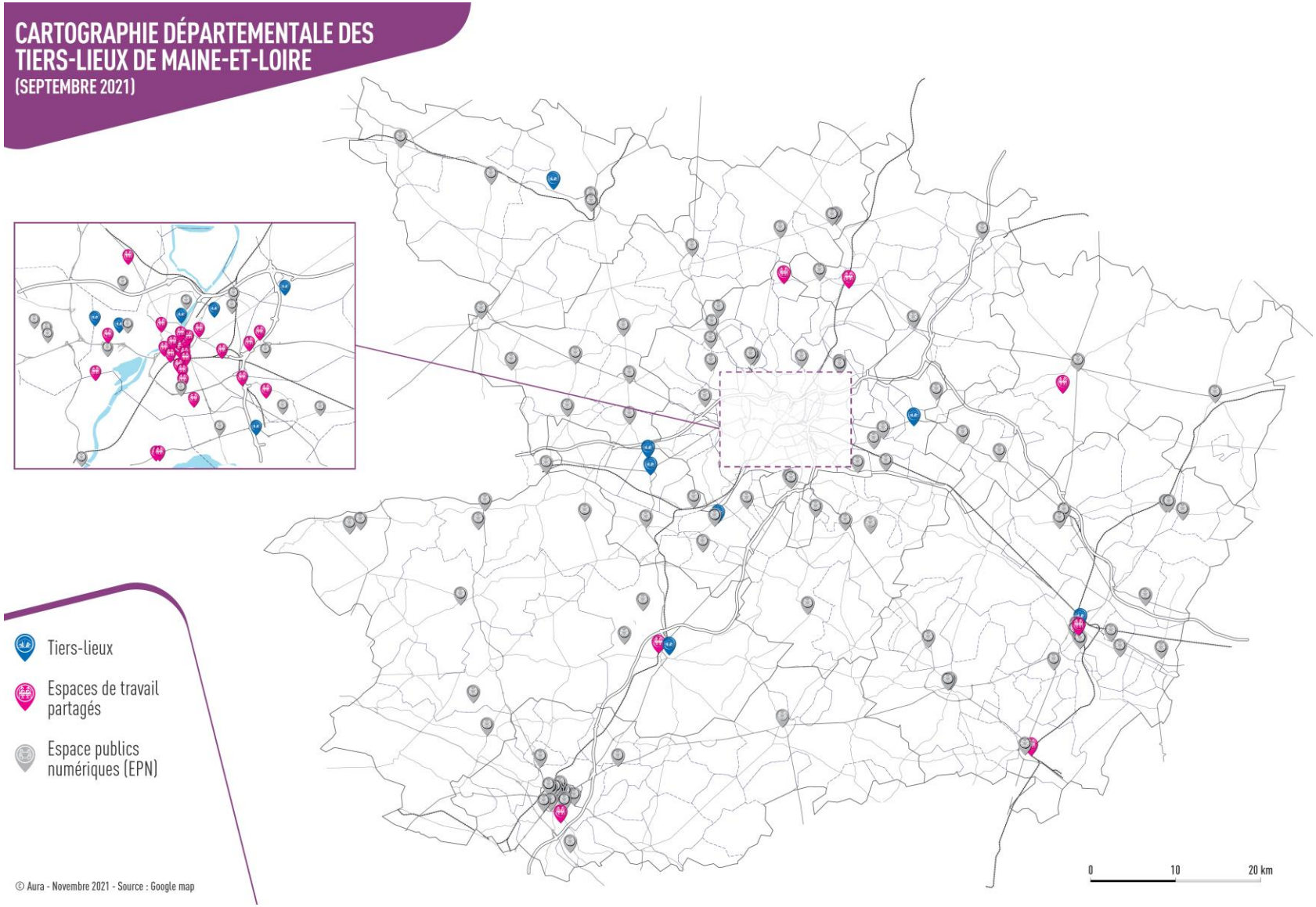
La carte suivante a donc vocation à être le plus proche possible de la réalité et ce que l'on considère ici aujourd'hui comme des tiers-lieux (avec des vocations diverses), en distinguant les espaces de travail partagés dont c'est la vocation première et parfois exclusive, et en y intégrant les espaces de médiation numérique (EPN). Car pour ces derniers les missions vont souvent bien au-delà du numérique et un certain nombre de ces structures (centres sociaux, maison de quartiers, maisons France services, etc.) se revendiquent eux-mêmes comme tiers-lieux (par exemple le Thiers lieu, maison de quartier rue Thiers à Angers, le Boc@l le Fablab du CSC de Chemillé-en-Anjou, ou bien l'Atelier le centre social de Saint-Georges-sur-Loire). En outre, ces lieux constituent des « points d'accroche » potentiels pour le développement de futurs tiers-lieux, a fortiori en zones péri-urbaines voire rurales.

A l'inverse, cet inventaire n'intègre pas par exemple les éventuels fablabs et autres hackerspace / makerspace[4] intégrés directement au sein des établissements d'enseignement supérieur angevins et écoles d'ingénieurs (ISTIA, ENSAM…).

Viser l'exhaustivité est donc encore vain mais il est probable que cette cartographie puisse un jour être rationalisée lorsque ceux-ci auront atteint l'âge de la maturité.

[3] Voir aussi la partie dédiée au modèle économique du coworking développée plus loin.
[4] Voir définitions dans le glossaire

Cartographie départementale des Tiers-lieux de Maine-et-Loire (septembre 2021)



© aura – Source : Aura, CD49, PING

A chaque ville son tiers-lieux ?

De très nombreuses villes partout en France, en ville comme à la campagne, comptent au moins un tiers-lieu. Pour certains territoires, ces lieux participent même au rayonnement de la ville et à la revitalisation urbaine des quartiers dès lors qu'ils ont une certaine ampleur ainsi qu'une dynamique culturelle et sociale affirmée. Les premiers exemples qui viennent en tête sont en outre des projets d'urbanisme transitoire portés par des associations spécialisées comme les Grands voisins à Paris (2015-2020) ou encore l'écosystème Darwin à Bordeaux.

Le 122 est situé rue de la Chalouère à Angers – Angers.Villactu.fr

A Angers, ***le 122*** est à l'image des tiers-lieux socio-culturels français. Il est l'initiative de l'association Paï Paï créée en 2009 et donc déjà ancrée sur son territoire, avec une forte dimension sociale à travers ses projets (pédagogie, sensibilisation, ateliers,…) et les publics (scolaires, maisons de quartiers, habitants…), mais aussi culturelle à travers tous les arts représentés (musique et son, vidéo, spectacle vivant, graphisme, etc.).

L'agora, vaste espace pour se réunir au 122 – Angers.Villactu.fr

Ouvert en janvier 2020, le 122 est un tiers-lieu culturel ouvert dans une friche commerciale à l'initiative d'une association locale qui cherchait de nouveaux locaux pour continuer à développer ses projets. « *Notre volonté était de garder notre ADN, mais d'accueillir un public plus large* », explique Didier Pellet, directeur de l'association et du tiers-lieu le 122. Après de longs mois de travail et d'échanges, notamment avec la ville d'Angers, l'association transforme les 700 m² de l'ancienne Biocoop en tiers-lieu culturel[5].

Le 122 est aujourd'hui l'un des 218 tiers-lieux labellisés Fabrique de Territoire.

Soutien public aux tiers-lieux et dispositifs existants

Après avoir fleuri dans les métropoles, mais aussi dans les territoires ruraux, les tiers-lieux sont progressivement entrés dans le champ institutionnel. Avec le programme « Nouveaux lieux, nouveaux liens » lancé en juin 2019, le gouvernement encourage le déploiement et la structuration de cet écosystème. Un soutien institutionnel qui prend de l'ampleur dans le contexte post-covid-19. Lors de la présentation, fin août, du rapport France Tiers-Lieux – association œuvrant pour mettre en relation les porteurs de projets et les autorités –, le Premier ministre Jean Castex s'est engagé à faire des tiers-lieux un « pilier de la relance économique », afin de valoriser ce « visage de la France qui se réinvente au quotidien ».

Les acteurs des tiers-lieux français sont convaincus que ces lieux de « stimulation des initiatives » peuvent jouer un rôle d'accélérateur d'attractivité (emploi, innovation, inclusion, lien social).

Le programme national Nouveaux lieux, nouveaux liens[6] : Fabrique de territoires, Fabriques numériques de territoire, manufactures de proximité…

Le Gouvernement a lancé, en juillet 2019, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) ***Fabrique de territoires*** pour encourager la dynamique des tiers-lieux dans les territoires. Doté initialement de 45 millions d'euros (avant d'annoncer 130 millions d'euros supplémentaires en août 2021), il vise à identifier d'ici 2022 300 Fabriques de territoire, existantes ou en projet, dont 150 seront implantées en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et 150 dans les territoires ruraux.

Une attention particulière est accordée aux initiatives liées au numérique dans toutes ses dimensions, les plus remarquables seront reconnues comme « Fabriques numériques de territoire ».

L'État va ainsi soutenir à hauteur de 75 000 à 150 000 euros, sur trois ans, les Fabriques de territoire, le temps pour ces structures de conforter leur équilibre économique. Le financement proposé par l'État tient compte de l'offre de services et du lieu d'implantation. Les Fabriques numériques de territoire sont soutenues, en 2019, par un bonus financier de 100 000 euros par tiers-lieu.

Deux autres fonds complètent ce programme : 50 millions apportés par Action Logement pour financer l'investissement pour la création de coworking ou l'aménagement de locaux et 50 millions du fonds d'investissement Amundi/Anru à destination exclusive des quartiers prioritaires de la ville. Par ailleurs, la Banque des Territoires peut intervenir en investissement (en fonds propres et quasi fonds propres) et par un accompagnement en ingénierie dans des projets de tiers-lieux portés par les collectivités.

En septembre 2021, l'État finançait 281 Fabriques de Territoire et 300 tiers-lieux doivent être financés avant la fin de l'année 2021 avec la dernière vague de cet AMI.

La région angevine comptait, avant les résultats de cette dernière vague, 3 fabriques de territoire labellisées : le 122 à Angers (Paï Paï), le BricoLab à Corné (AICLA) et C'est bio l'Anjou à Rochefort-sur-Loire (cf. carte infra).

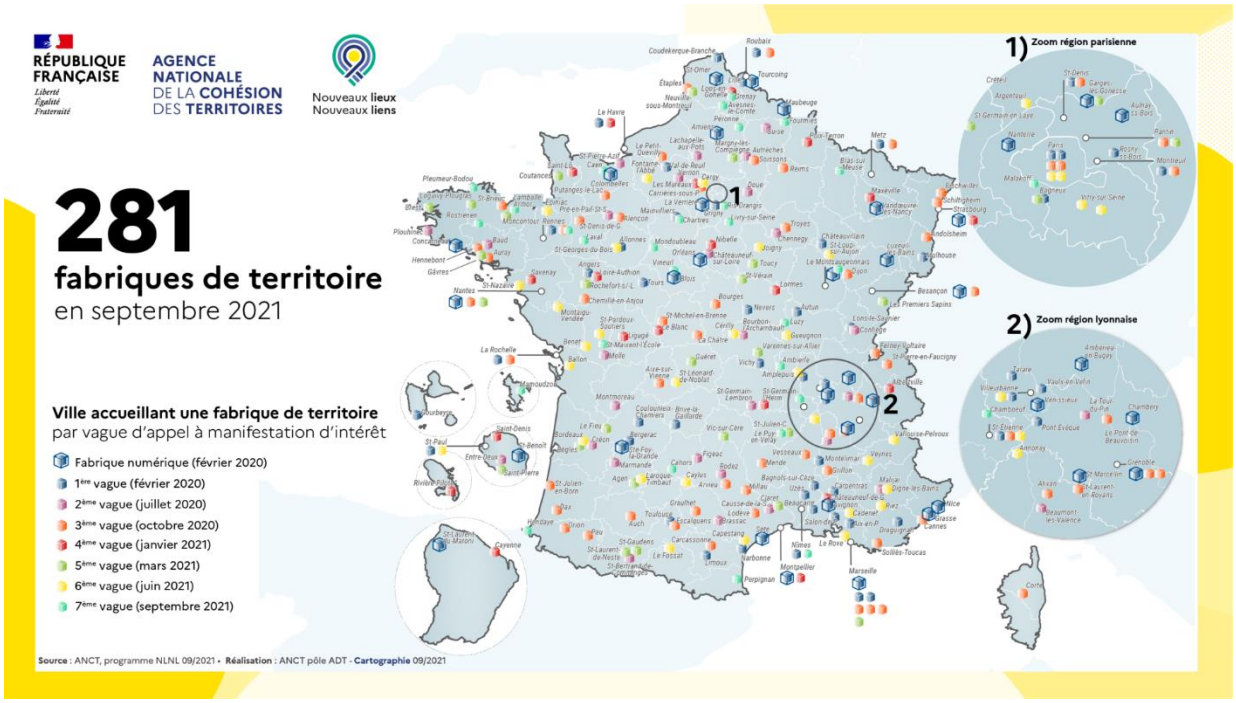
[5] Pour plus d'information, voir l'article angers.villactu.fr du 16/09/2021 et site 122.fr.

[6] Pour en savoir plus : https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/nouveaux-lieux-nouveaux-liens-56

Complémentaire du premier mais orienté davantage vers les professionnels que vers les citoyens, le dispositif ***Manufactures de proximité*** s'inscrit également dans le programme ***Nouveaux lieux, nouveaux liens.*** Il vise à mettre en place 100 manufactures de proximité en France, une disposition qui bénéficie d'une enveloppe de 30 millions d'euros (3 vagues de candidatures entre novembre 2021 et mars 2022). Ces "tiers-lieux dédiés à la production, qui animent et apportent des services à une communauté professionnelle et destinés en priorité à des professionnels, TPE, PME, artisans" doivent contribuer "à redynamiser les territoires et en premier lieu, les petites et moyennes villes, les territoires ruraux et les quartiers prioritaires de la politique de la ville".

Cette nouvelle enveloppe de 130 millions d'euros supplémentaires débloqués en 2021 permettra également de soutenir la formation professionnelle, des missions de service civique et le déploiement de conseillers numérique au sein des tiers-lieux. Une dernière mesure concerne le soutien au maillage national et territorial du réseau de tiers-lieux.

Enfin, d'autres dispositifs nationaux peuvent venir compléter celles-ci pour le déploiement de tiers-lieux plus ou moins thématiques, en particulier hors des agglomérations et pour les territoires ruraux : les *Micro-Folies* pour des tiers-lieux culturels et musées numériques (voir aussi la carte), les *Maisons France services*, les *Campus Connectés*…



Quel soutien dans les Pays de la Loire et le Maine-et-Loire ?

En Pays de la Loire, sur les crédits du Plan de relance, le fonds régional de soutien au développement des tiers-lieux[7] vise à soutenir le développement ou la création de tiers-lieux à travers 3 objectifs majeurs :

- revitaliser, et participer à l'attractivité et l'animation des territoires ;
- proposer des espaces numériques accessibles au plus grand nombre et ainsi favoriser l'inclusion numérique ;
- **encourager la création d'espaces de coworking au sein des tiers-lieux pour limiter les déplacements**.

[7] Pour en savoir plus sur les aides de la Région Pays de la Loire : https://www.paysdelaloire.fr/les-aides/fonds-regional-de-soutien-au-developpement-des-tiers-lieux

Les dépenses éligibles concernent aussi bien l'emploi du coordinateur du futur lieu, l'ingénierie d'étude en guise d'aide à la décision en amont du projet, l'animation du lieu ou événement en amont du futur lieu, ou bien les dépenses d'investissement pour la création / rénovation / réhabilitation de bâtiment.

Le Département de Maine-et-Loire[8] propose également des aides financières pour accompagner les tiers-lieux, couvrant :

- Les dépenses de fonctionnement (dont études et ingénierie) pour la création et/ou le développement du projet avec un taux de subvention de 50 % cumulable avec d'autres financements, dans la limite de 80 % de subventions publiques, et un plafond de 20 000 € sur le montant HT des dépenses ;
- Les dépenses en investissement comprenant la rénovation et l'aménagement de locaux (y compris fournitures de matériaux, ainsi que les équipements), avec un taux de subvention de 50 % cumulable avec d'autres financements, dans la limite de 80 % de subventions publiques, et un plafond de 25 000 € sur le montant HT des dépenses.

Les nouveaux concepts impactant l'immobilier tertiaire : vers l'éclatement du bureau traditionnel ?

Ou quand de nouvelles formes d'organisation collective (les communautés) viennent percuter de nouvelles formes d'organisation du travail (hybrides présentiel / distanciel) : des tiers-lieux, avec ou sans espaces de coworking, au télétravail à la maison, par intermittence et en plusieurs lieux… de nouvelles pratiques bousculent progressivement le marché de l'immobilier de bureau depuis quelques années, et sans doute de manière plus profonde depuis la crise sanitaire du Covid-19 en 2020.

Si le télétravail a émergé lentement au début des années 2000, principalement dans les grands groupes, avant de stagner, les espaces de coworking se sont développés plus rapidement dans les grandes villes dans les années 2010. Passage en revue de ces tendances qui impactent plutôt directement la réflexion sur l'avenir du bureau traditionnel en tant qu'espace de travail tertiaire exclusif.

Le télétravail bouscule l'immobilier de bureaux

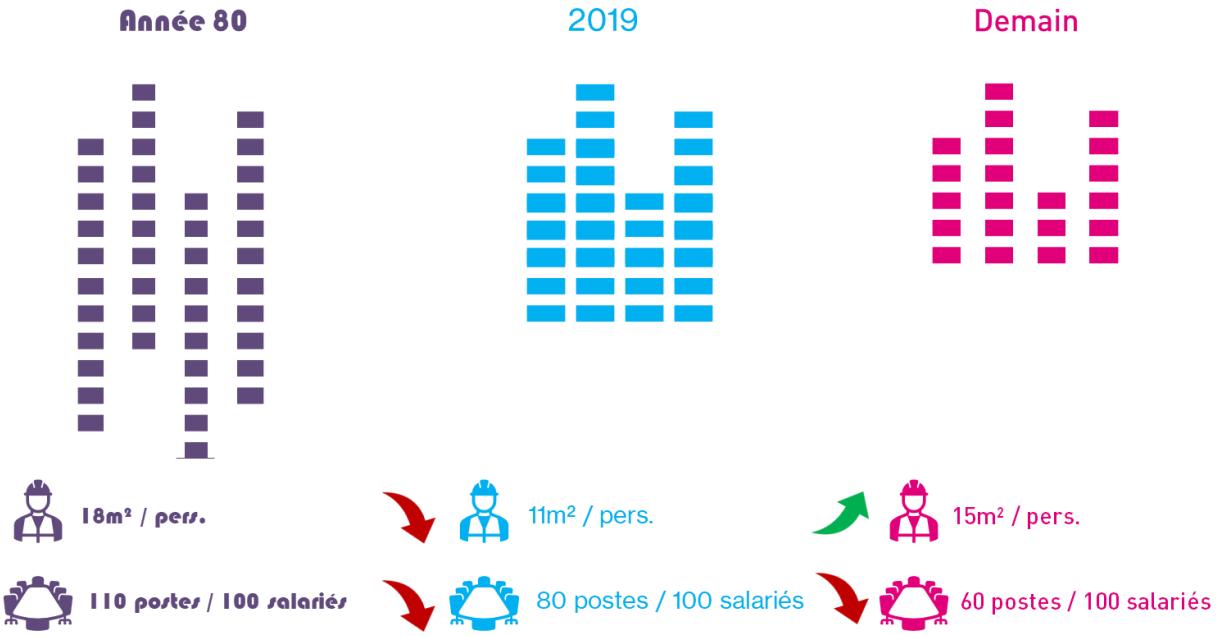
Le télétravail est une forme d'organisation du travail basée sur les technologies de l'information et de la communication (TIC). Le télétravail permet au salarié de travailler ailleurs que dans les locaux de son employeur. Il s'effectue souvent depuis le domicile, mais peut aussi s'exercer depuis un télécentre, un espace de travail partagé, un bureau satellite de l'entreprise ou de manière nomade (lieux de travail différents selon l'activité à réaliser), dans le cadre d'un travail salarié ou dans le cadre du travail indépendant.

Avec 4 à 5 fois plus de travailleurs ayant recours au télétravail (au moins une fois par semaine) en l'espace de quelques mois depuis la pandémie de Covid-19, la question se pose d'abord pour les entreprises de rationaliser la surface de leurs locaux et l'adapter comptablement à une moindre présence sur site de leurs salariés. Cette pratique intervient après un recours massif à l'aménagement des plateaux tertiaires en *open space*[9] depuis une vingtaine d'année en France.

[8] Pour en savoir plus sur les aides du Département de Maine-et-Loire : https://www.maine-et-loire.fr/espace-presse/communique-de-presse/tiers-lieux-des-dispositifs-innovants-soutenus-par-le-departement

[9] Voir glossaire en annexe.

Des locaux plus petits, moins de travailleurs présents, mais la distanciation sociale redonne de l'espace



© aura – Source : Aura, d'après Le Monde (29/06/2020)

[...] Ainsi, dans les années 1980, un employeur prévoyait, comme espace de travail, 18 m2 par personne et 110 postes pour 100 salariés, afin d'accueillir consultants, visiteurs et stagiaires. Fin 2019, ces ratios étaient tombés à 11 m2 par personne et 80 postes pour 100 salariés. Le télétravail devrait encore faire baisser le nombre de postes à 50 ou 60 pour 100 salariés, mais, pour des raisons de distanciation physique et de confort, les entreprises devraient redonner quelques mètres carrés de plus à chacun. Les économies de mètres carrés passent par la mutualisation des postes de travail, c'est-à-dire la fin du bureau attitré et le règne de ce que l'on appelle le « flex office », où l'on range tout le soir pour s'installer ailleurs le lendemain. […]

Flex office et *desk sharing* : entre hypermobilité professionnelle et optimisation des surfaces tertiaires des entreprises

Le ***Flex Office*** ou bureau flexible, désigne l'absence de poste de travail attitré à chaque salarié et l'absence de bureaux fermés. Dans une organisation *Flex Office*, les locaux de l'entreprise proposent généralement différents espaces de travail, permettant aux collaborateurs de s'installer là où ils le souhaitent.

Plutôt considéré par les travailleurs comme la catagenèse de l'open space, les enquêtes montrent que les salariés ne sont pas favorables au *flex office* (article Ouest France du 06/07/2021). L'évolution pour des raisons financières de l'open space vers l'organisation en « flex office » (« bureau flexible »), où plus aucun bureau n'est affecté individuellement, fait des salariés des « sans bureau fixe ».

Alors entre volonté d'optimisation des coûts pour l'entreprise, et aspirations des salariés et travailleurs à s'épanouir dans leur travail, où sont à espérer les gains de productivité les plus importants ? Et sous quelle forme organiser le travail dans ce contexte post covid-19 ?

Source : Hub One

Les grands groupes sont les premières entreprises à avoir tenté l'expérience du flex office – à l'image d'ailleurs de la flexibilité que recherchaient les travailleurs indépendants dans les espaces de coworking – en transformant leurs locaux pour en réduire les charges[10] (par exemple parmi les pionniers : Accenture, Alcatel-Lucent, Danone, L'Oréal, Sanofi… qui conçoivent leurs bureaux sur ce modèle).

Car si ce n'est pas systématique le passage en flex office conduit souvent à réduire les surfaces de bureaux mais cela ne doit pas constituer la première motivation (la société de conseil BETC a volontairement doublé de surface). D'ailleurs le changement de modèle implique d'abord un investissement technologique significatif mais aussi pour de nouveaux aménagements intérieurs.

Le passage au flex office participe pleinement de la volonté de transformation des méthodes de travail, mais le « total flex » des années 1990 n'a pas fait ses preuves et la plupart des entreprises sont revenues à « des quartiers de référence » pour faciliter les échanges. Blablacar applique ainsi plutôt le ***sharedesk*** (ou *desk sharing*) : pour lisser la présence des salariés et permettre à tous les membres d'une même équipe de se retrouver ensemble, les espaces sont distribués sur la semaine à deux équipes différentes.

Quoi qu'il en soit le passage au flex office ne se fait pas sans dialogue social (groupes de travail, charte de flexibilité, comités de pilotage…). Ce changement doit aussi se faire en tenant compte des particularités et des spécificités des activités, en laissant un temps d'adaptation aux salariés. Et globalement tous les DRH l'ayant expérimenté concèdent que la direction doit jouer le jeu et montrer l'exemple.

Les salariés eux seraient donc plutôt réfractaires au *flex office* : comme pour l'*open space*, la majorité le considère négativement car « l'organisation est jugée impersonnelle, pathogène et génératrice d'isolement, sans parler des difficultés de concentration » selon les syndicats. Peut-être l'occasion d'un nouveau contrat social[11].

Un exemple de stratégie immobilière dans l'ère du temps : le programme de rationalisation d'Orange à Nantes

Le groupe de télécoms Orange a investi 33 M€ dans son tout nouveau vaisseau amiral nantais de 10 000 m² situé quartier Haluchère-Batignolles. Orange est propriétaire de ce bâtiment inauguré le 4 novembre 2021 et réalisé par Adim Ouest (filiale de Vinci Constructions et ancien propriétaire). Le site réunit 600 salariés du groupe, répartis jusqu'ici sur 4 lieux différents (rue de la Gaudinière, rue Fulton, rue Chanteclerc).

Particularité de ce nouveau bâtiment : il ne compte aucun bureau individuel fermé, même au sein de la direction. Imaginé avant la crise sanitaire, il permet de répondre aux nouveaux besoins des salariés, dont les trois quarts sont en télétravail 2 à 3 jours par semaine. 6M€ ont été réservés à l'aménagement des lieux opéré par le groupe Kardham : capteurs (fenêtres, portes), équipement de 110 salles de réunion, salles d'allaitement, de microsieste et de gaming...

A Nantes, Orange veut poursuivre son programme de rationalisation. Le groupe de télécoms entend rassembler en 5 sites d'ici 2025 l'ensemble de ses équipes nantaises (2 200 salariés). Elles sont aujourd'hui réparties sur 20 bâtiments dont Orange est propriétaire ou locataire.

Source : agence API

[10] Pour réduire les coûts immobiliers pour l'entreprise. En abandonnant le principe "un poste par collaborateur", le gain de place rend possible le passage à des locaux d'une superficie plus petite. Autre avantage mis en avant, le flex office favoriserait de nouvelles interrelations professionnelles et permettrait de lutter contre la routine. En revanche, la place sociale du collaborateur dans l'entreprise est également remise en cause, la lutte pour un même poste entre collègue, la détérioration de la communication interne et les difficultés de management sont autant de risques nouveaux associés à cette organisation.

[11] Pour plus de détails sur les retours d'expérience en *flex office* voir l'article des Echos, Flex office : les leçons des pionniers

Le corpoworking, le coworking selon la culture d'entreprise interne

Le « **corpoworking** », contraction de « corporate » et de « coworking » est un espace de travail partagé, mais avec une différence notable : il prend place au sein des locaux d'une entreprise (ou quelques fois à l'extérieur, mais en étant toujours lié à cette dernière), et il réunit prioritairement les salariés de celle-ci même s'il peut également accueillir des acteurs extérieurs. Ce type de coworking est interne à l'entreprise et dans les faits plutôt le privilège des grands groupes. C'est par exemple Airbus qui a développé un réseau mondial interne de fablabs, Airbus ProtoSpace, l'espace de corpoworking StartWay de La Poste Poitiers CDIS, ou encore le géant européen de l'entretien automobile, Mobivia, avec sa Move Factory. L'avantage pour la société est qu'elle peut expérimenter par ce biais, mais aussi donner plus de liberté et de flexibilité à ses employés. L'entreprise en attend ainsi des gains de productivité, mais également de gagner en motivation puisque ce système collaboratif offre la possibilité de créer une véritable communauté, se retrouvant dans un espace professionnel différent.

L'effervescence autour de ces nouveaux modes d'organisation du travail entraine de premières reconfigurations des espaces physiques de bureaux. Et avec ce mouvement l'éclosion de nouveaux acteurs spécialisés dans ces aménagements spécifiques.

Le microworking ou le travail partout tout le temps… dès lors que le wifi est accessible

Il s'agit pour les travailleurs les plus mobiles de pouvoir effectuer de courtes sessions de travail dans des lieux non prévus à cet effet (cafés, gares, trains, hôtels, espaces publics, etc.). Les adeptes du microworking sont des professionnels en déplacement qui disposent d'assez de temps pour effectuer une session de travail mais pas assez pour se déplacer et s'installer dans un lieu de coworking.

A titre d'illustration, l'enseigne Relay (Lagardère & Connexions) teste en 2021 de nouveaux services dans sa boutique de la gare d'Annemasse. Il fait office de magasin pilote du nouveau concept destiné aux « gares du quotidien » et appelé à se déployer. A côté des habituels magazines, livres, produits alimentaires ou électroniques, le client peut trouver des services comme ceux de La Poste (qu'il s'agisse de la vente de timbres ou du retrait de colis), mais aussi un espace de coworking imaginé avec Wojo. Différentes configurations y sont possibles, de la salle de réunion pour quatre personnes aux tables de travail individuelles, en passant par la *phone box* pour passer des appels confidentiels. A réserver à l'heure ou à la journée, ce comptoir de services propose également de louer des batteries mobiles *OneFlash*, de récupérer des paniers de légumes de *Potager City* ou de retirer de l'argent liquide.

Le coliving, le télétravail presque chez soi

Le coliving propose des logements tout équipés (meublés) avec des espaces privatifs et d'autres partagés (dont espaces de coworking), ainsi que de nombreux services, y compris intégrés au loyer (assurances, baux flexibles…). Le coliving se situe entre la colocation, l'hôtel et le coworking. Les espaces de travail partagés sont au cœur de cette démarche à la fois immobilière et servicielle qui permet à leurs promoteurs d'élargir leur offre.

Outre la souplesse et l'étendue des services proposés, le coliving offre donc la promesse d'éviter les désagréments de la colocation, mais aussi de lutter contre la solitude, de fluidifier l'accès au logement, et permettrait des économies (en raison des surfaces mutualisées et services collectifs intégrés)…

Emergeant avant la crise du Covid-19, cette tendance pourrait se trouver renforcée par l'essor du télétravail, en offrant une alternative au projet individuel de « pièce en plus dans son logement » (surtout pour une étape transitoire dans le parcours résidentiel des jeunes actifs sans enfant).

Le co-home-working : le télétravail comme à la maison

Phénomène récent qui a vraisemblablement émergé suite à la pandémie de Covid, le co-home-working, ou coworking comme à la maison permet aux télétravailleurs de rompre l'isolement en utilisant un espace dédié au sein du domicile d'un des membres du réseau (location gratuite puisque chacun ouvre sa maison à tour de rôle à son groupe de "co-(home-)workers"). Comptant encore peu d'opérateur, sur un marché

de particulier-à-particulier où il n’existe pas d’offre de coworking, *La Maison qui switche* (concept né en Loire-Atlantique) ne compte à ce jour que deux maisons en Maine-et-Loire (Saumur et Sèvremoine).

CARACTERISATION DU MARCHE DU COWORKING A L'ECHELLE NATIONALE

Chiffres clés du coworking en France

Il est aujourd'hui encore assez compliqué de mesurer précisément le phénomène du coworking, les enquêtes étant souvent partielles et ces espaces très volatiles, d'autant plus que de nombreux acteurs se livrent à des cartographies partielles.

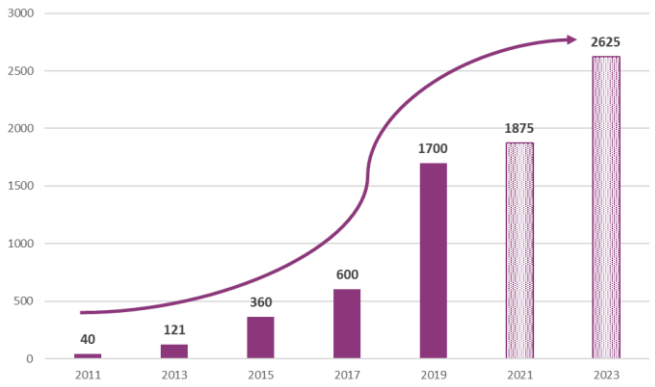
Les 3/4 des tiers-lieux accueillent un espace de coworking

Le coworking aurait été multiplié par 10 depuis 2012 en France et dans le monde[12].

Au fil des années, les lieux de coworking dans l'Hexagone n'ont cessé de se développer : 250 en 2014, 360 en 2015, 600 en 2017 pour finalement atteindre les 1 700 en 2019 (source Nexity CT). La France devrait compter près de 2 700 espaces de coworking en 2023. Enfin, ces lieux pourraient représenter 10 à 20 % des espaces de bureaux en France, dans 5 ans…

On estime ainsi que 400 000 m2 sont exploités pour ce type d'espaces en 2020, avec une très forte croissance récemment (+130 000 m2 en 2019).

Nombre d'espaces de travail partagés en France



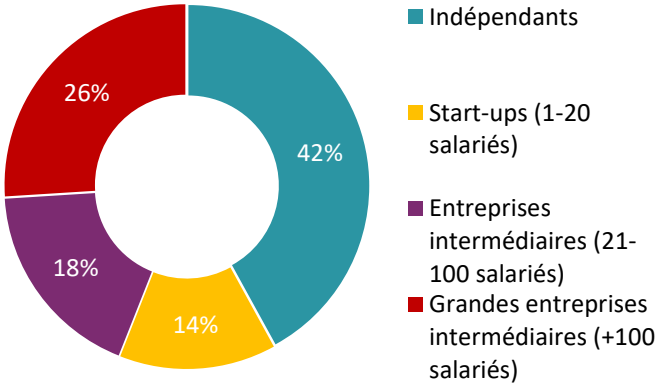
© aura – Source : Aura d'après Nexity, France Tiers-lieux

On estime que les 3/4 des tiers-lieux accueillent des espaces de travail partagé, et que parmi les 2,2 millions de personnes qui sont déjà venues réaliser des projets ou travailler dans un tiers-lieu on dénombre 150 000 *coworkers*.

Signe de leur forte et récente croissance, les 3/4 des espaces de coworking ont moins de 5 ans. Fin 2019, deux offres distinctes émergent. D'un côté le marché des petits espaces indépendants où 40% comptabilisaient moins de 20 postes et, de l'autre, les plus gros gérés par des acteurs majeurs du secteur où 8% offraient plus de 200 postes. Ces derniers représentaient à eux-seuls 45% de la surface totale des espaces de coworking, avec 4 acteurs se partageant ainsi 24% de cette superficie : Wework, Morning Coworking, Wojo, Spaces (source : Bureaux à Partager).

Les grands comptes représentent 25 à 35% des clients de ces espaces selon les estimations et la période, avec vraisemblablement une tendance orientée à la hausse (source : workingshare.org, seloger.com, Workthere Sawills France).

Qui occupe les espaces de coworking ?



© aura – Source : Workthere Sawills France

[12] 14 000 espaces et 1,7 million de coworkers dans le monde contre 21 000 en 2010 (+ 41 % entre 2017/2018).

L'immobilier d'entreprise est en pleine mutation : les espaces de coworking ont la côte auprès des promoteurs et investisseurs, et la flexibilité de ce type d'espace est vue comme un avantage à l'heure où la Covid-19 rebat les cartes de l'organisation traditionnelle du travail et en particulier de la place de l'immobilier tertiaire dans l'économie.

Mais les caractéristiques, formats et modèles économiques de ces espaces de travail partagés sont très variables. Derrière la locomotive parisienne, voire francilienne, la dynamique de marché s'est peu à peu étendue aux principales métropoles française (du « petit » espace de coworking d'à peine 100 m², vers des géants à plus de 20 000 m² en plein cœur de Paris !).

Géographie du marché du coworking en France

Au départ dans les années 2000, le coworking est une tendance très parisienne (aujourd'hui 35% des espaces en Île-de-France, dont 23% des espaces à Paris). Puis dans un second temps 4 agglomérations se détachent du lot : Lyon, Bordeaux, Marseille et Nantes ; suivies de près par Lille, Toulouse, Montpellier, Rennes, Aix-en-Provence, Nice, Strasbourg et Grenoble.

L'Île-de-France (Paris inclus) et les dix plus grandes villes de France totalisaient encore fin 2019 58% des espaces de coworking, soit 72% de la surface totale en termes de m². Et l'Île-de-France à elle seule concentre 56% des mètres carrés.

Le déploiement de ce type d'espaces sur d'autres territoires, vers les villes moyennes et territoires ruraux est dans l'immédiat moins évident et sur des bases assez hétéroclites.

Les principaux acteurs du marché national et stratégies : proposition de typologie

Plusieurs types d'acteurs, plus ou moins spécialisés, investissent le marché du coworking et des espaces de travail partagés en tant qu'activité économique. Activité immobilière gourmande en capital, les principaux acteurs ont pour point commun d'être soutenues par de puissants actionnaires et pas seulement des fonds d'investissement. De fins connaisseurs de l'immobilier tertiaire se pressent également sur le marché via des prises de participation ou par croissance interne.

Tour d'horizon de ces principaux acteurs sur ce marché particulier entre immobilier (location courte durée) et prestation de services (voir descriptif complet en annexe).

Le profil de *Pure players*

Quatre grands acteurs spécialisés se détachent assez nettement, en se partageant (fin 2019) 24% des mètres carrés alloués au coworking en France :

- ***WeWork***, géant américain et leader international du coworking, présent à Paris seulement en France avec une vingtaine de sites (pour 172 000 m² fin 2020) ; évoluant sous plusieurs marques / concepts et notamment dans une logique plus récente de bureau opéré ;
- ***Morning*** (ex Morning Coworking), marque de Ubiq (ex Bureaux à partager), filiale de Nexity depuis 2019 ;
- ***Wojo*** (depuis 2019, ex Nextdoor), filiale des groupes Bouygues et Accor, l'un des leaders français avec environ 300 espaces de coworking en France (format *corner* ou *spot*) et 126 bureaux privatifs, développés à partir de Paris et Lyon jusque dans les grandes agglomérations du pays (dont Angers) ;
- ***Spaces***, filiale spécialisée du groupe Suisse IWG (ex The Regus Group), présent en France dans 7 grandes villes pour 14 sites actifs (ou projet avancé) et l'essentiel en région parisienne (50 à 60 000 m² revendiqués en 2020).

Bien qu'il s'agisse de marques spécialisées de grande envergure dans le coworking, elles disposent toutes du soutien de groupes immobiliers puissants (Bouygues, Nexity, Regus…), ou d'importants capitaux (Softbank notamment pour WeWork).

Les spécialistes thématiques et marchés de niche

Parmi les opérateurs spécialisés du coworking on retrouve également quelques spécialistes thématiques sur des marchés de niche ou haut de gamme, principalement installés dans les *villes-mondes* (Paris, Londres, New-York, San Francisco…) : ***Kwerk*** repositionné depuis 2018 sur le concept de *wellworking* (de *« wellness »*, « bien-être » en anglais) basé sur le design et *l'hospitalité* ; ***Now coworking***, présent dans 5 villes française (Lille, Lyon, Rouen, Marseille, Bordeaux), revendique également la location de courte durée d'espaces atypiques et premium dans les grands centres urbains ; l'américain ***NeueHouse*** qui s'adresse spécifiquement aux indépendants et petites équipes dans la mode, le cinéma et le design ; ou ***The Wing***, créé en 2016 pour les femmes, qui devait ouvrir à Paris en 2021...

Les acteurs historiques de l'immobilier qui se réinventent

Tout en profitant de leur patrimoine et leurs expertises immobilières, de nombreux groupes s'orientent vers de nouvelles activités de location de bureaux de courte durée, en direct ou via des marques spécifiques.

Le bureau opéré ou le virage serviciel d'acteurs de l'immobilier traditionnel

Les acteurs traditionnels de l'immobilier sont en train de faire évoluer leur offre vers des services d'aménagements intérieurs, y compris pour le mobilier, mais aussi dans la gestion d'espaces pour le compte de tiers (application de réservation / gestion des espaces, accessibilité / sécurité, animation / événementiel, services généraux, etc.). On peut citer en particulier :

- ***Wellio***, la marque de « proworking » de la foncière Covivio (depuis 2018, ex Foncière des Régions) qui propose de la location d'espaces de travail partagés sur moyenne durée (au mois) ;
- ***YouFirst Collaborative*** (ex *Secondesk*), marque de la foncière Gecina, principalement dédiée aux salariés franciliensymbole d'une évolution de son métier historique avec de nouvelles prestations ;
- ***Knotel / Deskeo***[13] (Newmark), opérateur immobilier qui se revendique leader français du *turnkey office* (bureaux prêts à travailler ou « loués clés en main »), met à disposition des espaces personnalisés répondant aux nouveaux besoins des entreprises ;
- ***Whoorks***, marque du groupe Legendre en développement qui depuis 2019 propose des espaces de travail flexibles et sur-mesure ainsi que des services, à Rennes, Bordeaux et Nantes.

A côté des grandes foncières on retrouve également des PME historiquement positionnées dans la gestion de centres d'affaires tertiaires :

- ***Multiburo,*** PME spécialisée dans la gestion d'immobilier tertiaire flexible (environ 20 espaces en France dont 9 en région et 2 à Nantes), propose via sa plateforme une gestion d'espaces tertiaires assez classique - bureaux, coworking, salles de réunion – mais aussi d'autres services (accès sécurisé 24/24 - 7/7, *happiness officier*, événements et rencontres pro, etc.) ; Multiburo se distingue en misant sur une forte présence autour des gares ou encore sa capacité, en tant que PME, à s'adresser à d'autres PME et à comprendre leurs besoins ;
- ***BURO Club*** est également un réseau international de centre d'affaires et de prestation de services, né à Paris au début des années 90, qui dispose de près de 130 centres en France métropolitaine (pour 343 centres d'affaires présents dans 188 villes à l'international), dont plus d'une centaine en province (dont un à Angers, place Kennedy).

[13] 75 000 m² de bureaux en Ile-de-France et dans la métropole de Lyon pour le seul Deskeo (contre 45 implantations et 60 000 m² fin 2019). Pour plus d'informations voir aussi Deskeo se donne les moyens d'industrialiser son concept de "turnkey office".

Les opportunistes de l'immobilier : le coworking comme activité complémentaire

On peut considérer qu'il existe une autre catégorie de grands propriétaires immobiliers qui se lance dans le coworking par opportunité d'une activité complémentaire, via la sous-location de surfaces de bureaux en parallèle de leur activité principale (toute autre). Il s'agit par exemple de grandes entreprises nationales comme La Poste (marque StartWay de Poste immo et offre Nomade dans ses bureaux de poste) et la SNCF (gérées par la filiale Gares & Connexions et s'appuyant plutôt sur des acteurs tiers – Regus, Morning…).

La stratégie d'implantation de StartWay

En 2021 StartWay annonce prévoir un maillage le plus fin possible sur le territoire français avec *100 à 200 implantations d'ici 5-6 ans*. La stratégie est de s'implanter en centre-ville *car c'est une demande des entreprises et cela permet de revitaliser les centres-villes,* mais *également en périphérie, ce qui offre une alternative à un travailleur ou une entreprise. Cela permet de fluidifier les axes de circulation des villes, de réduire l'empreinte carbone et de faire gagner du temps aux entreprises*.

En 2021 StartWay est présent à travers 35 implantations en France dont 19 en Ile-de-France et 15 en province (et 3 en projet dont un site à Nantes, Tour de Bretagne).

Plusieurs groupes hôteliers, cherchent à élargir leur offre du tourisme d'affaires vers les travailleurs nomades. A l'image de Wojo – mais qui dispose d'une offre dédiée de coworking hors hôtels – des groupes hôteliers comme Best Western sous sa marque ***myWO*** (une quinzaine d'hôtels en France) proposent de plus en plus de louer pour de courtes durées leurs espaces sous-occupés (chambres en tant que bureaux, postes de travail dans les espaces de restauration et salles de réunion). Depuis peu myWO propose également une offre dédiée aux entreprises pour leurs salariés via des forfaits d'heures (« packs »).

Les indépendants locaux, pionniers ou opportunistes

Dans les agglomérations moyennes ou petites villes, là où la demande est moins dense et les acteurs nationaux absents, de nombreux acteurs indépendants se sont développés pour répondre à la demande locale. D'une manière générale on peut les regrouper en deux catégories :

- **Les pionniers** (ou *pure player* local) en ayant développé leur offre très tôt et avant l'arrivée de concurrents sur une logique de coworking pure (animation d'une communauté, événements, services…). A Angers c'est le cas de WeForge qui est propriétaire de ses locaux et a su en tirer parti pour atteindre l'équilibre et croitre rapidement.
- **Les opportunistes**, dont l'immobilier et le coworking ne sont pas le cœur de métier mais qui ont profité des surfaces de locaux superflues dont ils disposaient pour diversifier leur activité et optimiser les surfaces non utilisées ; on retrouve souvent des professionnels indépendants dans les métiers de conseil, graphisme, services de soutien aux entreprises, etc. Dans l'agglomération d'Angers il s'agit par exemple de La Cohort', le Planty, Call santé / Oasis, Gemma Solution…

Dans d'autres agglomérations des espaces pionniers ont souvent émergé avec un important soutien public, ce qui n'est pas le cas à Angers en dehors du tiers-lieux French Tech de manière très indirecte, voire de SynerJ à l'espace jeunesse de la Ville.

Les acteurs connexes autour de prestation de services immobiliers

Profil d'intermédiaire numérique ou « uberiste »

Hormis les *pure players* certains acteurs se positionnent plutôt en tant que plateforme numérique d'intermédiation de surfaces de bureaux – sur le modèle de *Airbnb* pour le logement – avec la mise en relation entre bailleurs / propriétaires offrant des m² et des locataires à la recherche d'un endroit pour travailler sans contrainte. On peut aussi parler de « plateformisation » de l'activité de coworking : la digitalisation des outils permettant une mobilité toujours plus grande et efficiente des travailleurs, certaines start-ups s'en sont saisies. Le modèle économique ne repose pas tant ici sur la valorisation immobilière que sur les prestations de services fournies.

On citera notamment ***Take a desk***, le Airbnb des espaces tertiaires, ou ***Ubiq***, anciennement Bureaux à partager, qui propose sur sa plateforme 7 espaces de travail partagés au sein de la ville d'Angers, mis à disposition par des professionnels indépendants (graphistes, etc.).
Les plateformes ***workin.space***, ***neo-nomade.com*** ou ***Base 10*** proposent également ce type de services avant tout d'intermédiation numérique (visibilité, mise en relation, gestion des réservations, etc.).

L'émergence de nouveaux acteurs du conseil et de l'équipement tertiaire

Un certain nombre d'acteurs périphériques a émergé dans le sillage des précédents, dans les domaines du conseil d'une manière générale – l'accompagnement de la transformation des entreprises –, du design, etc. On peut citer parmi ceux-ci ***The Boson Project***, spécialiste du « développement humain au travail » qui a signé un partenariat avec Nexity pour l'aménagement des bureaux de ses clients

Créée en 2017, initialement ***Comet Meetings*** se positionne pour louer des espaces de réunions et séminaires déportés au design soigné, puis se diversifie en proposant une activité de conseil pour aider les entreprises à repenser leurs bureaux, sur un modèle de location d'immeuble.

Autre exemple, Flexlab, start-up française en forte croissance qui propose une plateforme, sur le modèle de la place de marché, de location de matériel de bureau pour freelances et entreprises (de la cafetière au bureau en passant par les services logiciels).

Finalement plusieurs critères permettent de caractériser les espaces de coworking et leurs gestionnaires : le statut (public, privé, voire la catégorie juridique, associatif ou non…), la taille (et la capacité d'accueil offerte en surfaces ou nombre de postes proposés), ou une typologie plus fine comme celle proposée.

La galaxie des principaux acteurs du coworking : typologie et exemples (liste non exhaustive)

© aura – Source : veille Aura

De nouveaux modes de travailler nomades qui s'inventent chaque jour

En dehors des espaces de coworking à proprement parler, des centres d'affaires, bureaux mutualisés ou opérés, émerge depuis quelques années des solutions plus ou moins informelles autour d'autres concepts, café et *microworking*, habitat partagé et *coliving*, ou *co-home-working* (voir glossaire en annexe), etc.

Anticafé (Nexity est actionnaire minoritaire), réseau assimilé à du *microworking* principalement axé sur Paris, avec une dizaine d'espaces dans 4 villes de France (7 à Paris dont 1 à Station F et 1 à Lyon, Bordeaux et Strasbourg). Il s'agit d'un concept de café-coworking qui propose un espace de travail, de la nourriture et des boissons, où les clients ne paient que pour le temps qu'ils y passent.

Enfin, en marge du coworking, des acteurs tels que **The Babel Community** ou **Colonies**[14], start-ups spécialistes du *coliving*, conçoivent et exploitent des habitations comportant des espaces partagés (dont ceux dédiés au télétravail) et services tout inclus.

On le voit, pour les plus grands comme les plus petits acteurs, spécialisés ou non, les actifs immobiliers sont un préalable au développement d'une offre de services et à la viabilité du modèle économique.

[14] En mars 2020, Colonies réalise une levée record de 180 millions d'euros, levée de fonds la plus importante en France cette année-là. L'actionnaire majoritaire lors de ce tour de table est le fonds d'investissement français LBO (pour 150 M€). Les fonds vont engager Colonies dans des biens immobiliers dédiés à des structures de co-living, basés sur un modèle de rénovation d'espace. Colonies se penche également sur le recrutement pour passer de 40 salariés (lors de la levée de fonds) à 80 salariés.

Le(s) modèle(s) économique(s) du coworking

Le modèle économique général des espaces de coworking consiste à prendre des bureaux en location avec des baux longs pour les louer à très court terme. Il s'est trouvé fragilisé par la crise économique (consécutive à la crise sanitaire de Covid-19) comme toute entreprise qui fait face à des charges importantes sans recette dans le même temps. Toutefois parmi les utilisateurs, les indépendants et petites entreprises ont été fortement touchées mais les grandes entreprises sensiblement moins (avec des durées d'engagement plus longues). Tout dépend donc aussi de la répartition du portefeuille clients.

Quel type de contrat immobilier pour le coworking ?

Prestation de services, sous-location, bail précaire, bail 3/6/9… La flexibilité qui caractérise le coworking se retrouve également dans les différents types de contrats.

La prestation de services

Contracté avec : le bailleur (propriétaire) ou le locataire

Type de contrat : la prestation de services n'est pas un contrat immobilier (bail) mais une mise à disposition d'espaces de travail incluant des services. Il apporte à ses signataires plus de flexibilité, et ne confère au preneur qu'un droit de jouissance (exclusif ou non), et non pas un droit de propriété comme dans le cas d'un bail immobilier.

Le prix mensuel correspond à l'accès à l'espace ainsi qu'à un certain nombre de prestations de services (comme la connexion internet, les charges, le prêt des meubles, l'accès à des salles de réunion, etc.), et pas simplement au loyer.

La sous-location de bureau

Contracté avec : le locataire principal

Type de contrat : le locataire devient bailleur de ce contrat de sous-location et cède partiellement ou totalement ses bureaux à une tierce personne.

Attention : pour pouvoir sous-louer cet espace il faut y être autorisé expressément par son bailleur (clause dans le contrat principal ou accord écrit).

Bail précaire ou bail dérogatoire

Contracté avec : le bailleur

Type de contrat : bail conclu pour une durée maximale de 3 ans. Possibilité pour un bailleur de signer plusieurs baux précaires avec le même locataire dans la mesure où la durée totale de ces baux n'excède pas 3 ans.

Les conditions de résiliation du bail sont librement aménageables par les deux parties. A la fin du bail, si le locataire souhaite rester dans les bureaux, le bailleur lui proposera de signer un bail 3/6/9.

Le bail commercial ou bail 3/6/9

Contracté avec : le bailleur (propriétaire)

Type de contrat : bail conclu pour 9 ans minimum, et résiliable par le preneur (locataire) tous les 3 ans avec un préavis de 6 mois. Le prix mensuel correspond uniquement au loyer (hors charges, taxes, fiscalité, aménagements et multiples services inclus dans un contrat de prestation de services).

Source : Ubiq

Le coworking à quelles conditions, à quel prix ?

La mise à disposition d'un espace de travail en coworking peut se faire selon plusieurs formules : à l'heure, à la journée, au mois ou à l'année. Tout dépend de l'établissement d'accueil et du type de bureau loué (open space, bureau privé, individuel ou collectif, ouvert ou fermé…). Quelles que soient les modalités, les recettes de location de ces espaces constituent donc leur ressource principale.

Dans tous les cas, il est possible d'opter soit pour la souscription d'un abonnement ou d'un forfait, soit pour l'achat de tickets.

- ⇨ De plus en plus de grands opérateurs proposent des offres forfaitaires (ou « crédits télétravail ») à destination des entreprises pour permettre à leurs salariés de télétravailler dans des espaces tiers, ni au sein de l'entreprise ni chez eux.
- ⇨ Certains proposent également des prestations d'accompagnement à la transition des modes d'organisation professionnels : mobilier, solutions digitales, administratif (RH, juridique, assurances, fiscalité, comptabilité…), bien-être des salariés, etc.

La rentabilité des espaces de coworking (avant Covid-19)

Une tendance se distingue parmi les espaces de coworking rentables. D'après l'enquête *Global Coworking Survey* menée par *Essensys, Yardi et Nexudus* – distributeurs d'outils logiciels de gestion d'espaces – « le profil type d'un espace coworking générant des profits en 2019 est celui d'un espace ouvert depuis plus d'un an, comptant plus de 200 coworkers et ne diluant pas son modèle économique dans d'autres activités que la location de locaux professionnels ».

Ceux qui génèrent le plus de profits font la part belle à la location de bureaux privatifs, dont ils tirent davantage de bénéfices qu'avec la location de postes individuels aux coworkers résidents et nomades.

Chez les espaces de coworking ne proposant qu'un lieu unique à leurs coworkers, seulement 1 sur 3 génère des bénéfices. Les plus rentables sont ceux qui opèrent sur plusieurs lieux et en sont propriétaires, ou ont trouvé un accord avec les propriétaires pour les occuper et les entretenir sans payer de loyer.

Les espaces de coworking les plus rentables se concentraient en 2019 dans les plus grandes métropoles (> 1 million d'habitants).

Le revenu mensuel moyen généré par coworker est de 220 € en Europe (et 235 $ aux USA). En 2019, les espaces de coworking arrivent à l'équilibre comptable au bout de 12 mois d'activité en moyenne. Quant aux espaces de coworking rentables, leur marge annuelle moyenne atteint les 17 %. Néanmoins, chez les tiers-lieux rentables ouverts depuis plus de 5 ans, cette marge annuelle tourne autour des 14 % en moyenne. Enfin, il est important de remarquer que les espaces de coworking rentables qui réalisent les meilleures marges annuelles sont ceux qui proposent les tarifs les plus bas à leurs coworkers !

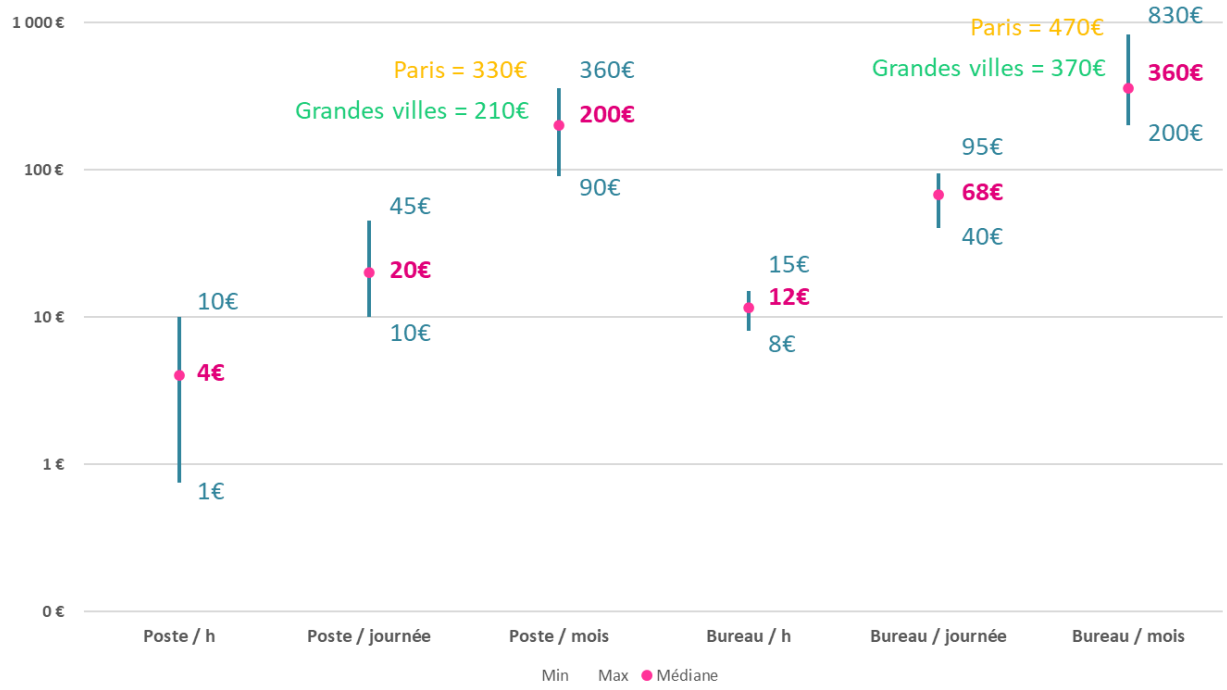
Et l'inverse se vérifie également puisque la plupart des espaces de coworking déficitaires ne sont pas ceux qui pratiquent des prix bas. Assez logiquement, les espaces de coworking enregistrant des pertes en 2019 se caractérisent souvent par des dépenses importantes, comparativement à leurs recettes. Or, d'après le *2019 Global Coworking Survey*, ce qui pénalise beaucoup les espaces de coworking en déficit annuel est leur faible taux d'occupation, tout comme leur faible taux de revenu par mètre carré, comparativement à leurs homologues rentables en 2019. Information capitale : l'absence d'atmosphère de travail agréable est le facteur ayant l'influence la plus néfaste sur la rentabilité d'un espace de coworking.

Il existe néanmoins une sorte de tiers-lieux qui s'en distingue : dans le monde, 1 espace de coworking sur 3 se maintient à l'équilibre et semble s'en satisfaire, sans enregistrer de perte, ni chercher le profit à tout prix. Il s'agit en général de petits tiers-lieux, à taille humaine, s'adressant plutôt à des coworkers individuels, hors des grandes villes. Privilégiant l'espace de travail ouvert et collaboratif, ces coworking spaces ont assez peu recours à la location de bureaux privatifs. Affichant plutôt un bon taux d'occupation en 2019, leur revenu mensuel par coworker est en moyenne plus bas que ceux de leurs confrères à but très lucratif et de leurs cousins en difficulté financière.

De manière caricaturale, deux mondes cohabitent ainsi : les « mastodontes » du coworking rentables ou non, dont les marges sont dopées par la location de bureaux privatifs ; et les « artisans du coworking » à taille humaine, porteurs de l'esprit collaboratif des tiers-lieux et qui se satisfont de l'équilibre budgétaire.

Les tarifs demandés aux utilisateurs sont très variables selon le type d'opérateur mais surtout en fonction de l'emplacement des espaces et les prestations proposées par l'espace de coworking (matériel, superficie, services associés…).

Amplitude des tarifs des espaces de travail partagés selon la formule à Angers*
(moyennes à Paris et dans les grandes villes pour des espaces loués au mois)



© aura – Source : Aura, Ubiq, coworking-expert.fr
Echantillon de 12 espaces angevins : Burophone, Cap Cowork (Espace Anjou), le 122, le Pl@nty, Gemm@ Solution, La CoHort', la Ruche, LocAjil (Ajil 49), Maoma, Syner J, Take a desk Angers, WeForge

Les tarifs des espaces de travail partagés angevins sont globalement dans la moyenne mais avec une forte amplitude selon le type d'espace (bureaux mutualisés, centres d'affaires, ou coworking) et le type d'acteur gestionnaire (modèle associatif ou pas) et l'emplacement (hypercentre, aménités, etc.).

En moyenne, un poste de travail se loue 4€ par heure à Angers (de 1 à 10€/h), 20€ par jour et 200€ par mois (de 90 à 360€ / mois). Un bureau privatif se loue lui 12€ l'heure (de 8 à 15€) et jusqu'à 360€ par mois en moyenne (de 200 à 830€ par mois). Ces tarifs correspondent à ce qui s'observe dans d'autres villes.

En 2020 les entreprises de coworking n'échappent pas à la tempête du Covid-19

2020 aura été une année complexe pour les acteurs du coworking. « En mars 2020, au moment du premier confinement, ça a été le branle-bas de combat. Les clients ont paniqué et ont commencé à demander à résilier leurs contrats ou à réduire leur nombre de postes. En trois ou quatre mois, nous avions perdu une petite moitié de nos surfaces », témoigne Clément Alteresco, DG de Morning.

Les entreprises ont profité de la flexibilité du coworking qui permet, moyennant un tarif plus élevé, de partir plus facilement que dans le cadre d'un bail classique de bureaux de 3, 6 ou 9 ans. IWG, dont 80 % des surfaces sont dédiées à des entreprises spécifiques, affirme avoir mieux résisté. Les prises à bail ont par ailleurs dégringolé l'an dernier en Ile-de-France - le principal marché dans l'Hexagone - à 30.000 mètres carrés placés par les opérateurs de coworking. A comparer à 200.000 mètres carrés en 2019, selon les chiffres de CBRE. (Source : Les Echos, 19/06/2021)

Pouvoirs publics et coworking, quel rôle pour les collectivités locales ?

Alors qu'à l'instar de nombreuses entreprises les acteurs publics avaient d'une manière générale encore assez peu mis en place une véritable politique interne de télétravail pour les fonctionnaires, certaines ont su faire de la crise du Covid-19 une opportunité pour déployer de nouvelles organisations de travail. Finalement le secteur privé n'a pas le monopole de « l'hybridation des lieux de travail » et les acteurs publics innovent tout autant : avec des fonctionnaires entre télétravail et coworking, c'est une gestion immobilière à repenser, sans doute en optimisant l'usage du patrimoine immobilier public.

Le Département d'Ille-et-Vilaine a par exemple profité de réflexions croisées sur les enjeux de formation à distance, de déplacements fréquents des agents et de la perspective d'un nouveau siège pour mettre en place un véritable projet collectif. Après l'expérimentation du télétravail entre 2018 et 2020, le Département a dans un premier temps permis aux agents de télétravailler dans des espaces dédiés pas forcément chez eux grâce à un abonnement pour travailler dans un tiers-lieu. Puis la collectivité a finalement évolué en profitant de son parc immobilier pour installer ses propres tiers-lieux dans les bâtiments du département : « les ruchers » se déclinent en trois catégories, tranquille, partagé et collaboratif. Ces nouveaux espaces – alliant ergonomie, design et contraintes environnementales – se sont accompagnés des outils numériques nécessaires à leur bonne gestion... ainsi que de formations pour les managers.

C'est justement l'objectif de la plateforme ruraconnect.fr lancée à l'initiative de l'Association des maires ruraux de France (AMRF), en partenariat avec Base 10, et qui permet à des communes de moins de 3 500 habitants de louer des locaux qu'elles n'utilisent pas ou peu aux télétravailleurs. Cela leur permet de dynamiser leur territoire, faciliter le travail à distance des actifs, participer à réduire le temps des trajets domicile / travail et générer des recettes nouvelles. Principal frein à lever, les communes doivent encore faire connaitre ce service auprès des actifs.

Même s'ils sont rarement dans un rôle de gestionnaire ou d'animateur les pouvoirs publics occupent aussi un poids important dans le développement de ces espaces. Les nombreux dispositifs publics qui existent aujourd'hui, abondés par les crédits du Plan de relance depuis la crise sanitaire, suscitent de nouvelles opportunités pour les acteurs publics, a fortiori dans les territoires ruraux et les quartiers prioritaires (cf. supra p.15 et 46).

Etat de la demande : qui travaille dans un espace de travail partagé ?

Le profil des *coworkers*

Le projet de recherche *COWORKWORLDS*, du Laboratoire Aménagement Economie Transports (LAET) de l'ENTPE à Lyon qui s'intéresse à la « mobilité durable » des coworkers permet de mieux cerner leur profil.

COWORKWORLDS : durabilités et spatialités des pratiques de mobilité des coworkers

Source : Travaux LAET Coworkworlds (projet ANR) - Patricia LEJOUX, chargée de recherche, Université de Lyon/ENTPE/LAET // enquête sur 125 espaces de coworking (ECW) et 377 coworkers en région Auvergne-Rhône-Alpes (avant Covid-19).

- ➢ Critères de localisation des espaces de coworking (ECW) : centralité / accessibilité / opportunités immobilières
- ➢ **Pourquoi créer un ECW** :
- le coworking business
- le coworking d'opportunité (optimisation d'espaces sous-occupés et sous-location d'espaces (m²) à des travailleurs de secteurs similaires ou connexes)
- le coworking de sociabilité (objectif de rompre l'isolement des travailleurs, convivialité proposée)
- le coworking d'ancrage (connecter le lieu à un projet de territoire, en lien avec les acteurs locaux, souvent proche des tiers-lieux)
- ➢ Les points faibles : le financement de départ, la faible rentabilité, l'opportunité de disposer de locaux

- ➢ **Qui sont les coworkers** :
- 46% de femmes (54% hommes),
- 44% de 26-35 ans et 47% de 36-55 ans
- 65% > niv. Bac +4
- 51% indépendants
- Des secteurs diversifiés
- Des revenus moyennement élevés
- 58% viennent tous les jours… et 51% travaillent aussi à domicile
- 42% effectuent des déplacements professionnels dans la semaine

- ➢ **Pourquoi fréquenter un ECW** : les salariés à distance, les jeunes indépendants en quête d'un mode de vie, les salariés de petites structures, les anciens salariés reconvertis…
- ⇨ Une réponse aux évolutions des modes d'organisation du travail (nouvelles habitudes de travail hors des murs de l'entreprise, ruptures des trajectoires professionnelles, limites du télétravail à domicile)
- ⇨ Les ECW sont un moyen d'ancrer le travail et de mutualiser les lieux de travail
- ➢ **Opportunités pour les territoires** :

- attirer ou ancrer une population aux caractéristiques spécifiques (qui ont un rapport électif au travail et lieu de résidence) = penser la communauté avant le lieu
- penser les ECW comme des « hubs territoriaux » (réseau professionnel, réseau social, réseau territorial)

En dehors de l'existant et des coworkers identifiés, le besoin pour des utilisateurs potentiels ou « la demande de coworking » sur un territoire ou pour un futur espace est très complexe à mesurer. Les enquêtes et sondages auprès de futurs utilisateurs et autres actifs sur un territoire donné suscitent souvent l'adhésion sans pouvoir présager de l'engagement réel à venir (engouement décuplé depuis 2020 et l'essor du télétravail).

LE COWORKING ANGEVIN : UN MARCHE ENCORE EMERGENT ?

L'offre de coworking sur un territoire est très volatile et son recensement ardu. L'agglomération angevine n'y échappe pas, avec de nombreux projets qui ont émergé ces derniers mois – indépendamment de la crise du Covid-19 – d'autres encore à venir, mais aussi des espaces de travail partagés qui ont disparu.

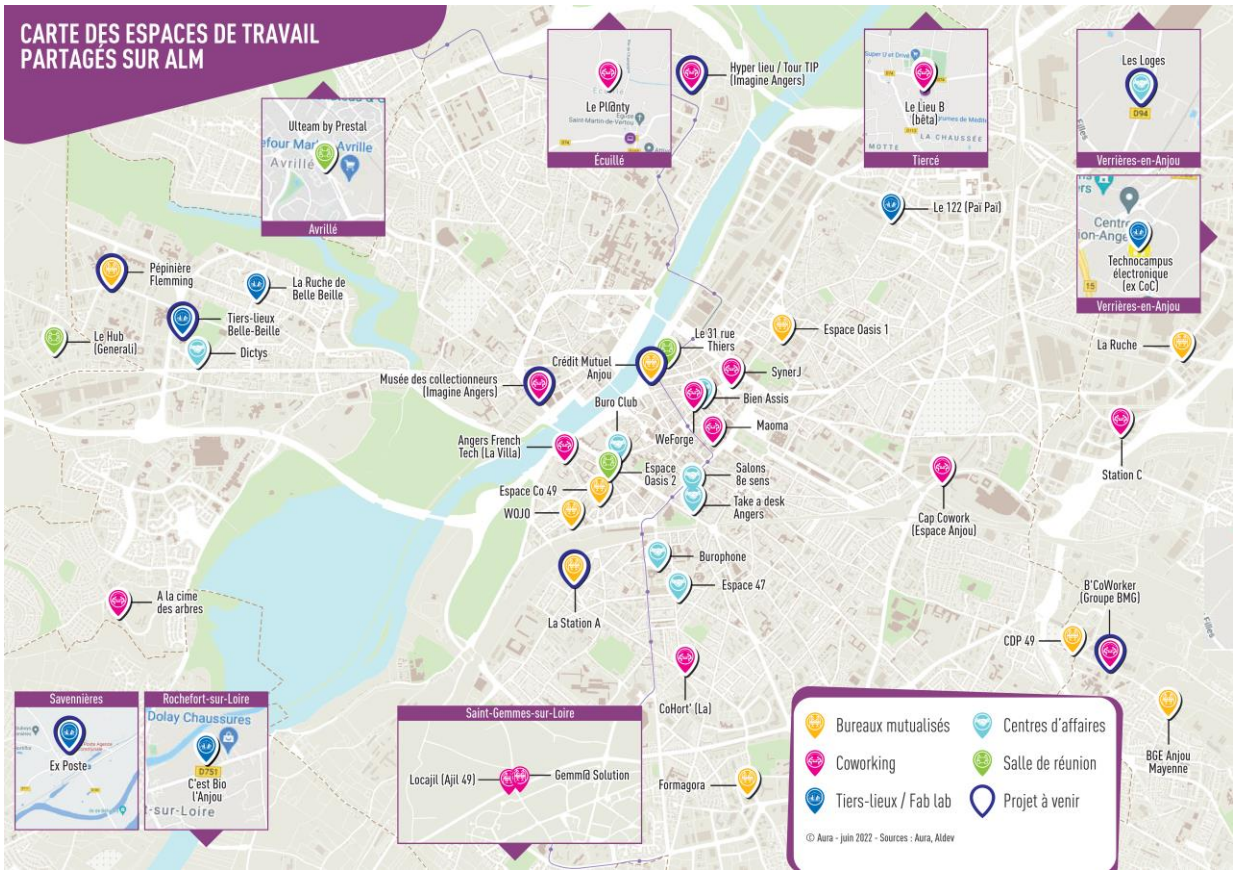
Cartographie des espaces de coworking angevin

On peut distinguer trois grands types d'espaces de travail partagés dans l'agglomération angevine :

Les **espaces de coworking** : espace public ou privé spécifiquement dédié à la location courte durée de postes de travail (avec ou sans engagement), où la **communauté** de coworkers profite de l'**animation** du lieu par le gestionnaire (événements, formations, etc.).

Les **centres d'affaires** : immeuble ou grand espace (plateau tertiaire…) géré par une structure dont c'est l'**activité principale mais sans forme d'animation particulière** de la communauté.

Les **bureaux mutualisés** : espace privé avec open space et/ou bureaux, avec engagement (bail précaire) ; c'est une forme de **sous-location d'espaces tertiaires** par une entreprise ou structure dont **ce n'est pas l'activité principale** et à laquelle l'espace loué est adossé (activité complémentaire et opportunité de location d'espaces libres).



Note : le Lieu Beta à Tiercé, véritable espace de coworking soutenu par la CC Anjou Loir et Sarthe, ainsi que C'est Bio l'Anjou (tiers-lieux dédié aux professionnels de l'alimentation) à Rochefort-sur-Loire sont les deux seuls espaces d'activités partagés au sein du Pôle métropolitain Loire Angers en dehors de l'a CU ALM.

Il existe aussi certains espaces qui se spécialisent dans la seule location de courte durée de salle de réunion.

On peut distinguer également des tiers-lieux qui accueillent des espaces de travail partagés mais dont ce n'est pas la vocation première (la Ruche de Belle-Beille, le 122,…).

Enfin certains lieux institutionnels qui offrent un accompagnement au développement des projets des travailleurs de ces espaces sont aussi identifiés ici (Technocampus électronique, Angers Technopole…).

On dénombre en septembre 2021 une quarantaine d'espaces de coworking au sens large à Angers et sa première couronne, actifs et en projets, où des postes de travail sont en location de courte durée (voir liste en annexe). Parmi eux une petite dizaine de projets sont en effet plus ou moins avancés et certains doivent ouvrir dans le courant de l'année 2022 : Digital Village (Tour TIP, lauréat *Imagine Angers*[15]) quartier Hauts-de-Saint-Aubin à Angers, B'Coworker à Trélazé face au Village Santé….

Pour le reste ces lieux offrent une palette assez différente de caractéristiques : coworking animé, bureaux mutualisés, centres d'affaires, voire seulement des salles de réunions pour d'autres… Les statuts sont variés (association, SA/SARL, SCIC, etc.) et la plupart des espaces offrent moins de 20 postes de travail.

Cependant WeForge, pionnier des espaces de travail angevin créé en 2013 au cœur du centre-ville, occupe une place à part. WeForge accueille en effet 130 sociétés pour une capacité de 175 postes (et 350 personnes par intermittence), sur près de 2 800 m². C'est le seul espace de coworking d'une telle envergure sur l'agglomération angevine, indépendant et en croissance constante depuis une dizaine d'années.

Malgré les difficultés à avoir une vision précise de leurs capacités d'accueil, on suppose que la moitié des espaces de travail partagés angevins disposent de 15 postes ou moins. On note toutefois une croissance de la taille de ces espaces pour les derniers ouverts ou projets en cours qui se situent au-dessus de cette moyenne a priori : B'Coworker, Digital Village, Station A...

Contrairement à d'autres villes, ces espaces de travail ne bénéficient pas ou très peu de financements publics et relèvent donc de l'initiative privée (hormis SynerJ). Ils ont pour la plupart en commun d'être portés par des acteurs locaux, dont la connaissance du tissu économique peut être un avantage (et limite le risque). Les grands opérateurs s'aventurent encore peu sur le marché angevin même si certains sont pressentis (notamment à travers les projets des lauréats du concours Imagine Angers). De nombreux gestionnaires d'espaces sont des professionnels qui, par opportunité, souhaitent optimiser la location de leurs propres locaux en les mettant à disposition.

Les trois-quarts sont situés dans la ville d'Angers (sinon Trélazé, Sainte-Gemmes-sur-Loire, Verrières-en-Anjou, Saint-Barthélemy-d'Anjou,…), et leur localisation recoupe en grande partie les quartiers tertiaires où les surfaces de bureaux sont les plus denses.

Pour mieux connaitre les gestionnaires angevins d'espaces de travail partagés, 6 opérateurs locaux ont accepté de répondre à notre enquête (sur un échantillon de 25 espaces concernés). Sans prétendre à la représentativité de l'ensemble des acteurs locaux, ces résultats fournissent des informations intéressantes et illustrent fidèlement la diversité de ces espaces dans l'agglomération angevine.

[15] Du reste certains lauréats retenus dans le cadre de *Imagine Angers* auraient finalement renoncé à accueillir un espace de coworking (Métamorphose et Arborescence)

Caractéristique de l'offre de coworking à Angers Loire Métropole : résultats de l'enquête auprès d'opérateurs locaux

Les espaces de travail partagés : quelles perspectives du point de vue des opérateurs angevins ?

Objectif de l'enquête

Ce questionnaire s'inscrit dans le cadre de l'étude menée par l'Aura à la demande d'Aldev, dont les objectifs sont :

- prendre la mesure du concept de coworking et plus globalement des espaces de travail partagés sur le territoire angevin pour mieux accompagner l'évolution du marché immobilier local et ses acteurs ;
- replacer cet écosystème dans un contexte plus global ;
- disposer d'une vision dynamique du marché à partir du regard des acteurs à l'aune des premiers effets directs de la crise covid-19, et leurs perspectives.

La méthodologie mise en place

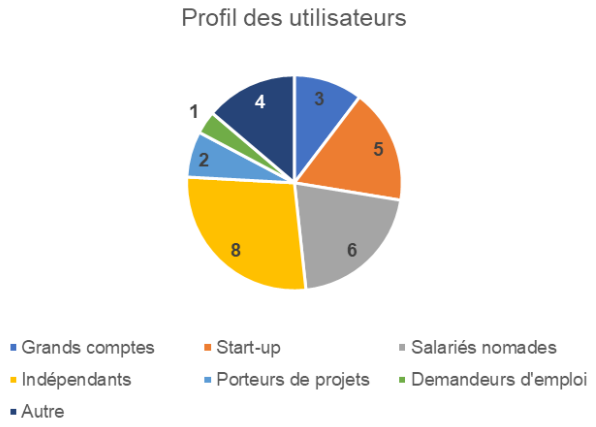
Le questionnaire a été disponible sous format numérique. Il a été diffusé fin mars 2021 aux principaux gestionnaires d'espaces de travail partagés ou opérateurs du coworking du territoire angevin. Sur les 24 structures identifiées, 8 structures ont intégralement répondu au questionnaire : Le Planty, le 122 (tiers-lieu Paï-Paï, Cap Cowork, Maoma, coopérative Angers French tech, Call Santé / Oasis, Station C et WeForge. Le taux de retour peut paraître modeste (33 %). Il s'explique par le fait que ces structures, nouvelles et innovantes, sont souvent sollicitées par des enquêtes, d'où une certaine saturation de leur part.

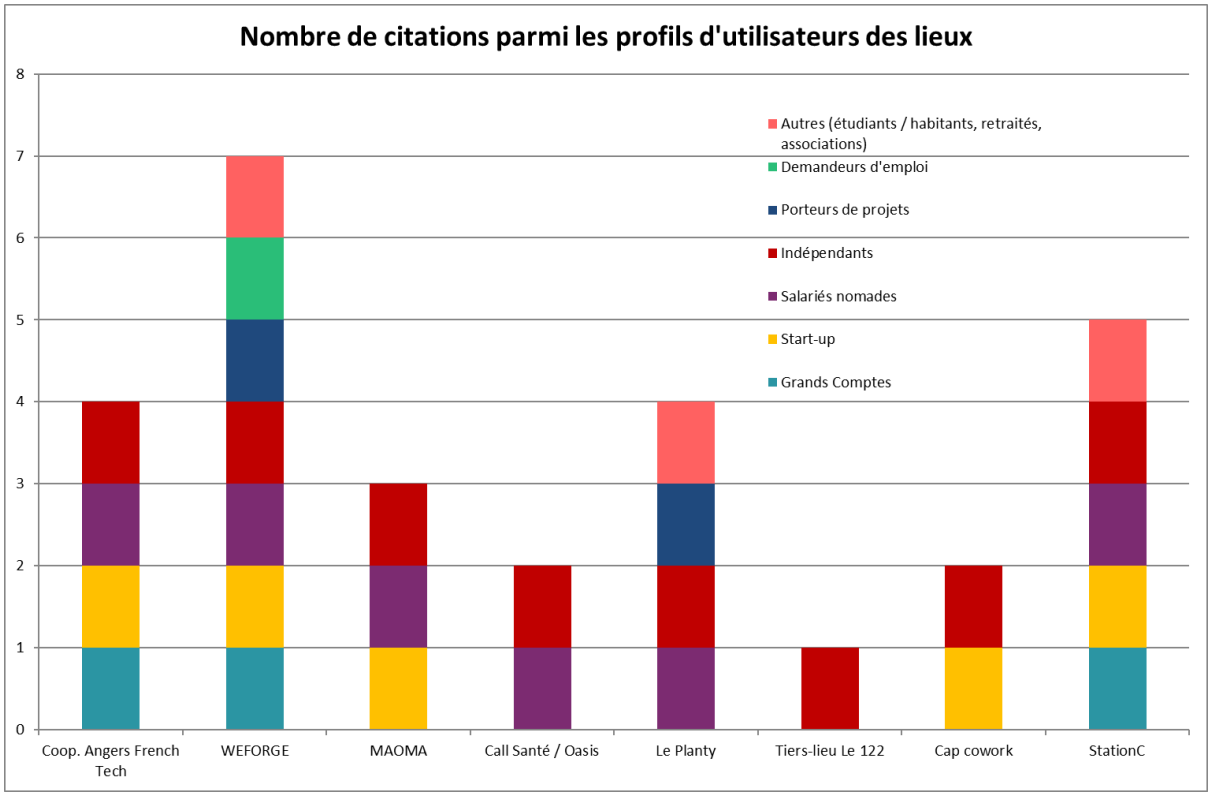
Présentation des structures enquêtées : le profil de la structure

La moitié des structures enquêtées s'est installée récemment sur le territoire angevin (moins de 3 ans) : La Planty, Tiers lieu le 122, Cap Cowork, MAOMA, Coopérative Angers French Tech. Une structure est implantée depuis plus de 10 ans : Call Santé / Oasis. Quant aux deux autres structures, elles sont présentes sur le territoire entre 3 et 10 ans : Station C et WeForge.

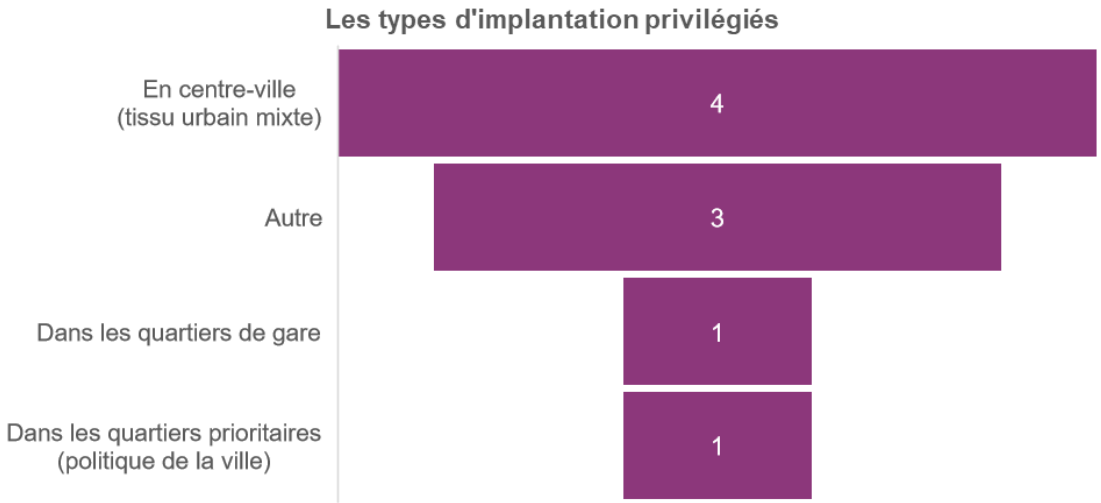
Toutes les structures ont leur siège dans le Maine-et-Loire, à l'exception de Cap Cowork (Loire). La plupart des sites relèvent d'une société commerciale (SARL ou SAS). Le statut associatif est mentionné une fois. Il faut souligner un montage spécifique : celui reposant sur un double statut (SAS et association).

Tous types de profils sont accueillis dans les espaces de travail partagés. Mais ce sont davantage des salariés nomades, des start-ups et des indépendants qui fréquentent ce type de lieu. Selon les gestionnaires, les usagers viennent chercher principalement la convivialité et un réseau professionnel. La dimension collaborative et communautaire est très présente : interaction avec d'autres métiers. Il s'agit également de ne plus ou de ne pas avoir de contraintes administratives (engagement dans un bail par exemple). Pour d'autres, ce qui est recherché, c'est avant tout un lieu bien équipé et pratique.

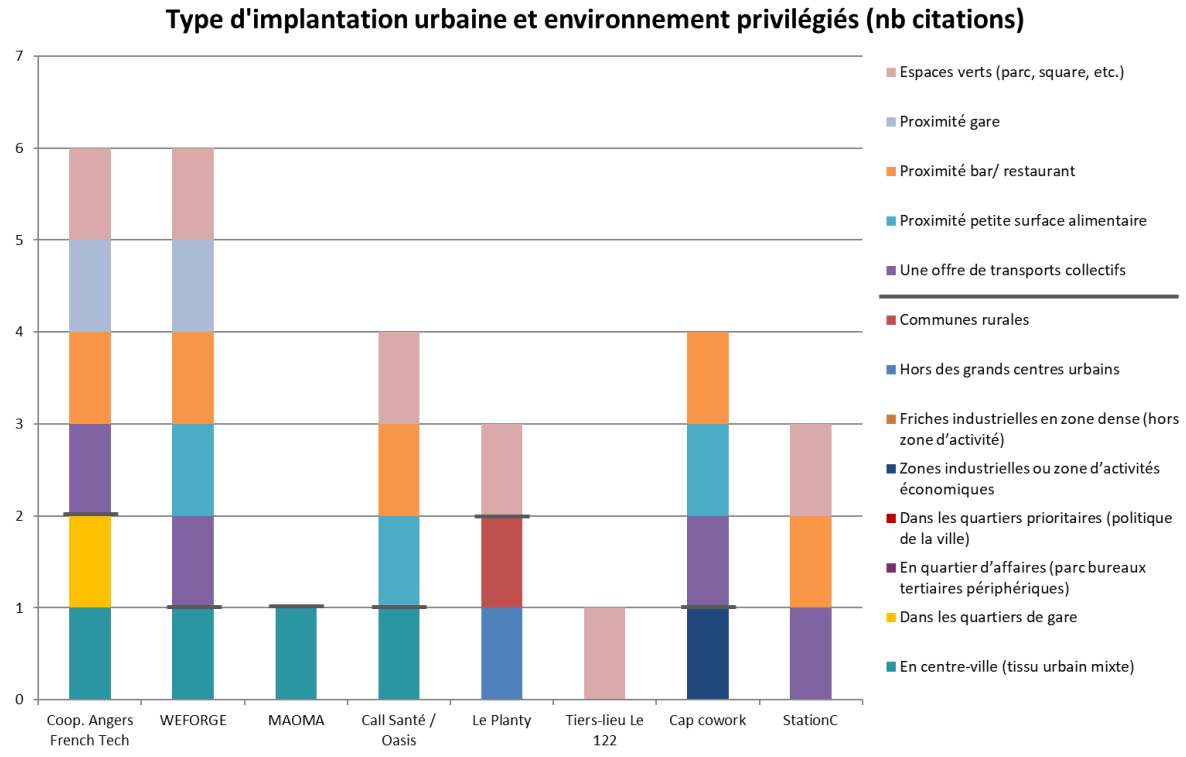




Les structures ont privilégié un tissu urbain mixte (tel que le centre-ville) pour s'implanter. Ce qui est largement mis en avant par les gestionnaires, ce sont la proximité avec les transports en commun et les grands axes routiers afin de faciliter l'accès au lieu. La proximité avec un lieu de restauration (bar/ restaurant) est également sollicitée.

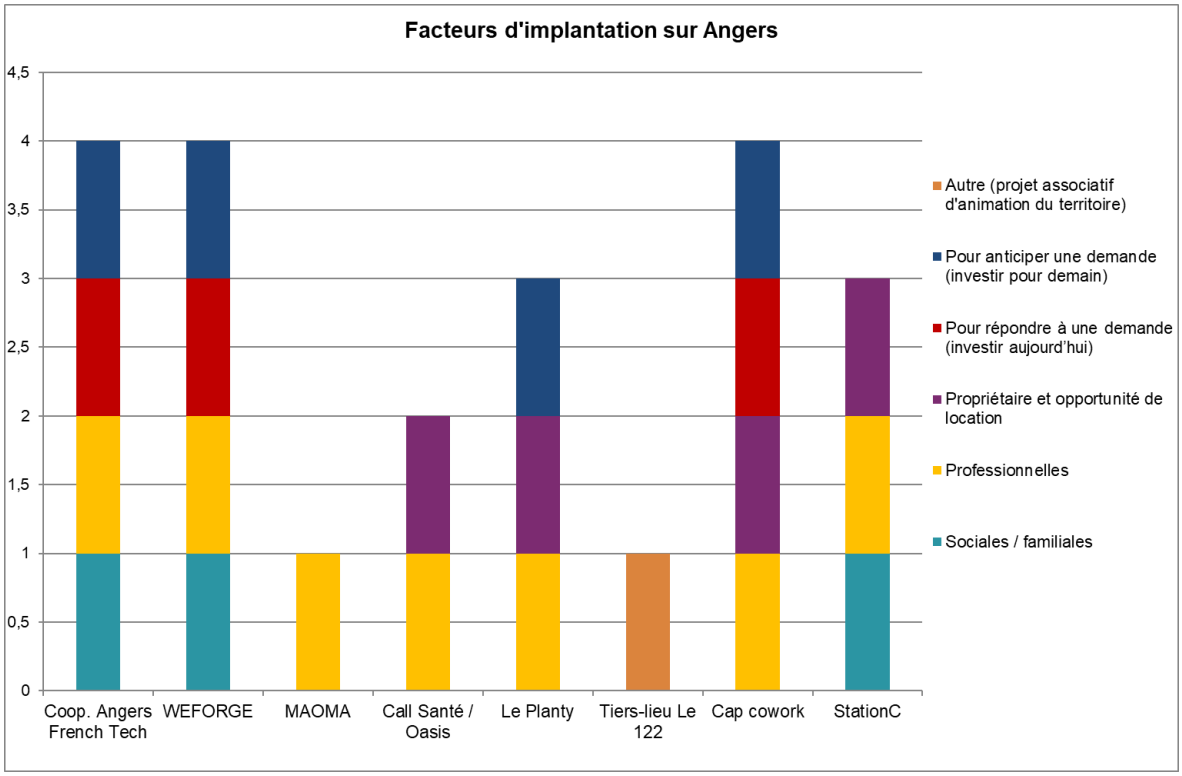


*Autre : centres commerciaux, périphérie, communes rurales ou périurbaine, proximité TC, proximité grands axes routiers



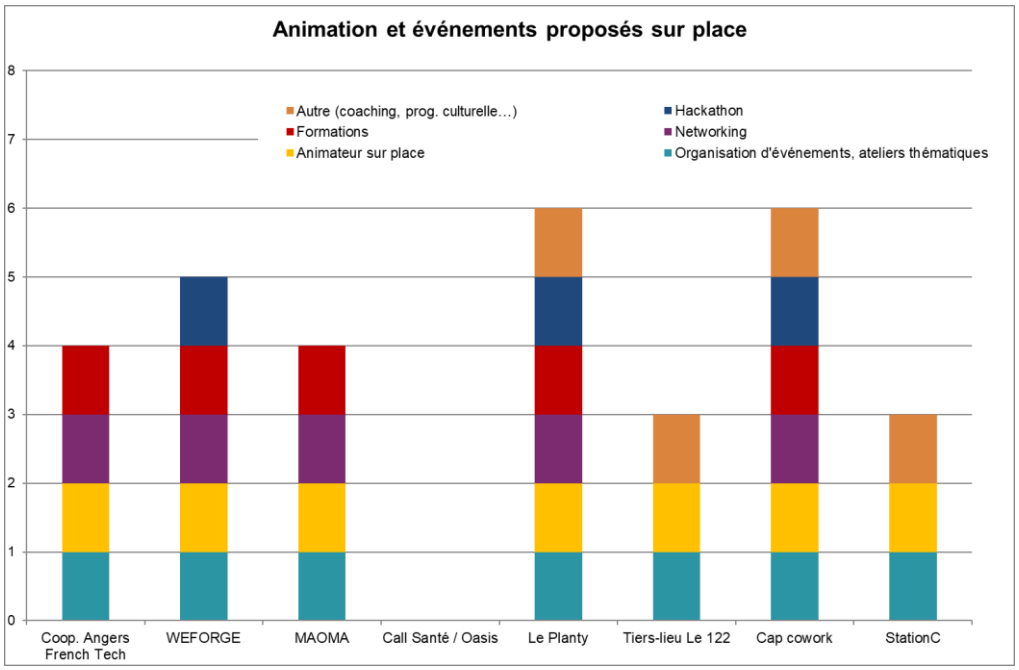
Les raisons d'implantation dans le territoire angevin

La majorité des structures enquêtées déclare s'être implantée à Angers pour des raisons professionnelles (autre affaire sur place). Cette raison est à croiser avec le fait que ces professionnels étaient déjà **propriétaires** d'un bien qu'ils souhaitaient reconvertir en espace de travail partagé. A cela se rajoute la volonté de répondre à la demande (investir pour aujourd'hui).



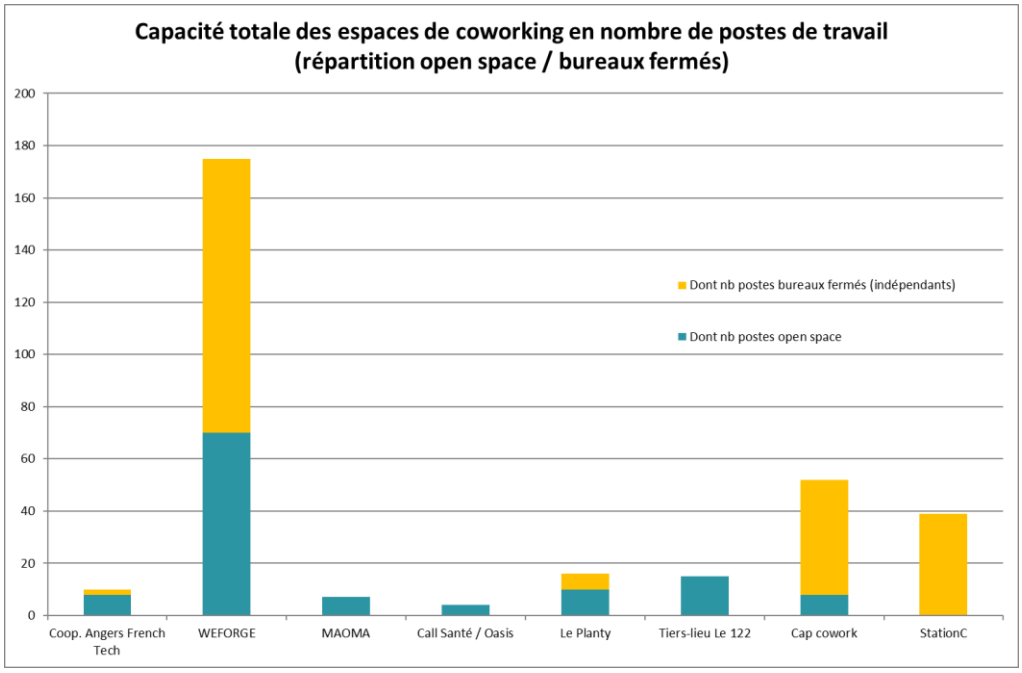
L'animation

La plupart des lieux enquêtés disposent d'une animation. Toutefois cette animation repose sur des modalités différentes. Dans certains espaces, il y a toujours une personne disponible qui permet d'orienter les visiteurs et d'aider les usagers dans l'utilisation des services offerts. Pour d'autres, il s'agit d'un référent disponible au besoin : « *L'animatrice n'a pas vocation à être sur place tout le temps, c'est avant tout une personne ressource et accompagnatrice d'initiatives* » car, bien souvent « *les adhérents sont autonomes et acteurs* ».



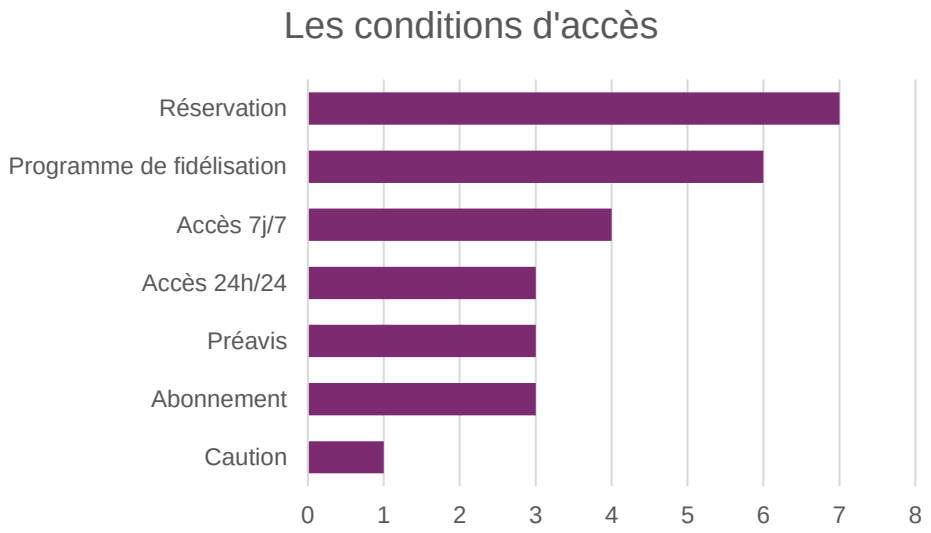
Les modalités de fonctionnement et d'accès

Les espaces proposés sont de natures diverses : certains proposent exclusivement de l'open space libre (Call Santé / Oasis), d'autres des espaces de bureaux partagés à 4, 6, voire 8 ou encore des bureaux individuels. Bien souvent, les structures proposent un mixte des deux espaces afin de satisfaire au mieux les besoins des usagers.

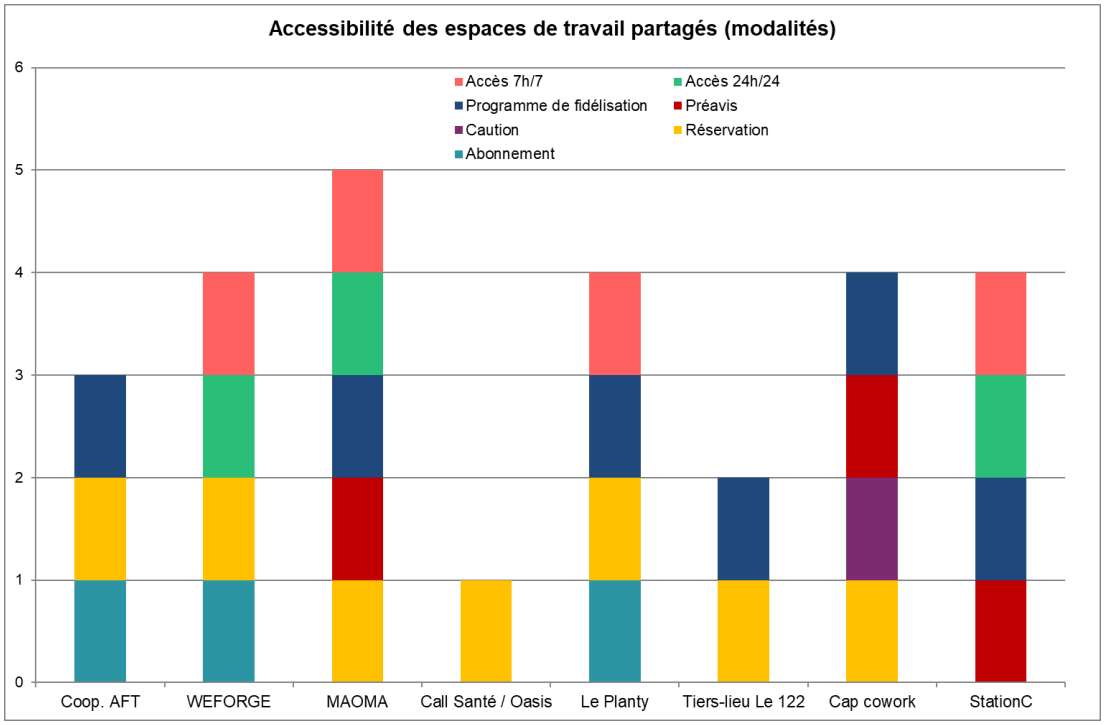


Des salles de réunion complètent l'offre proposée par l'ensemble des structures enquêtées. Ces salles ont une capacité d'accueil variable en fonction des structures (généralement autour d'une dizaine de places).

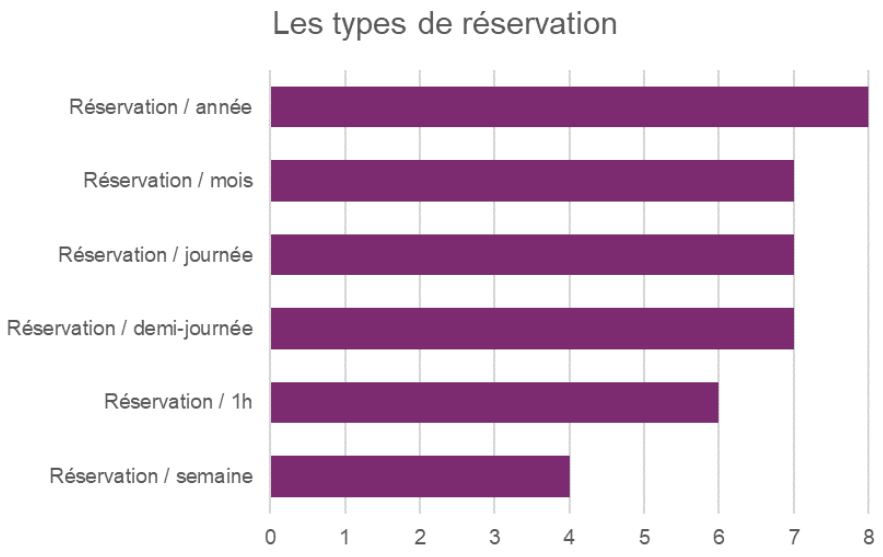
Concernant les modalités d'accès, la réservation ainsi qu'un programme de fidélisation sont proposés aux usagers. Ces derniers peuvent également bénéficier de leur espace de travail le soir et les week-ends, 7j/7 et 24h/24. Cette souplesse permet aux usagers de travailler en horaires décalés dès qu'ils le souhaitent.



Les espaces sont souvent proposés aux usagers sous la forme d'une prestation de service (donc pas de bail) avec engagement variable (de 2-3 mois à 12 mois) avec une possibilité de résilier avec un préavis.



Les réservations sont diverses : tout est possible !



Des tarifs assez homogènes

Les usagers ont des tarifications calculées différemment en fonction de la fréquentation et des services proposés. Quand cette dernière est ponctuelle, elle est tarifiée à l'heure ou à la demi-journée. Quand elle est régulière, elle est tarifiée au mois.

	Prix moyen
Open Space Libre / jour	16 €
Open Space Libre / mois	176 €
Open Space Fixe / jour	16 €
Open Space Fixe / mois	185 €
Bureau Privatif / jour	55 €
Bureau Privatif / mois	230 €

Les tarifs pratiqués pour les open space libres restent autour d'une même fourchette allant de 10 à 20 euros par jour et de 90 à 220 euros par mois. On retrouve quasiment le même tarif pour les open space fixes.

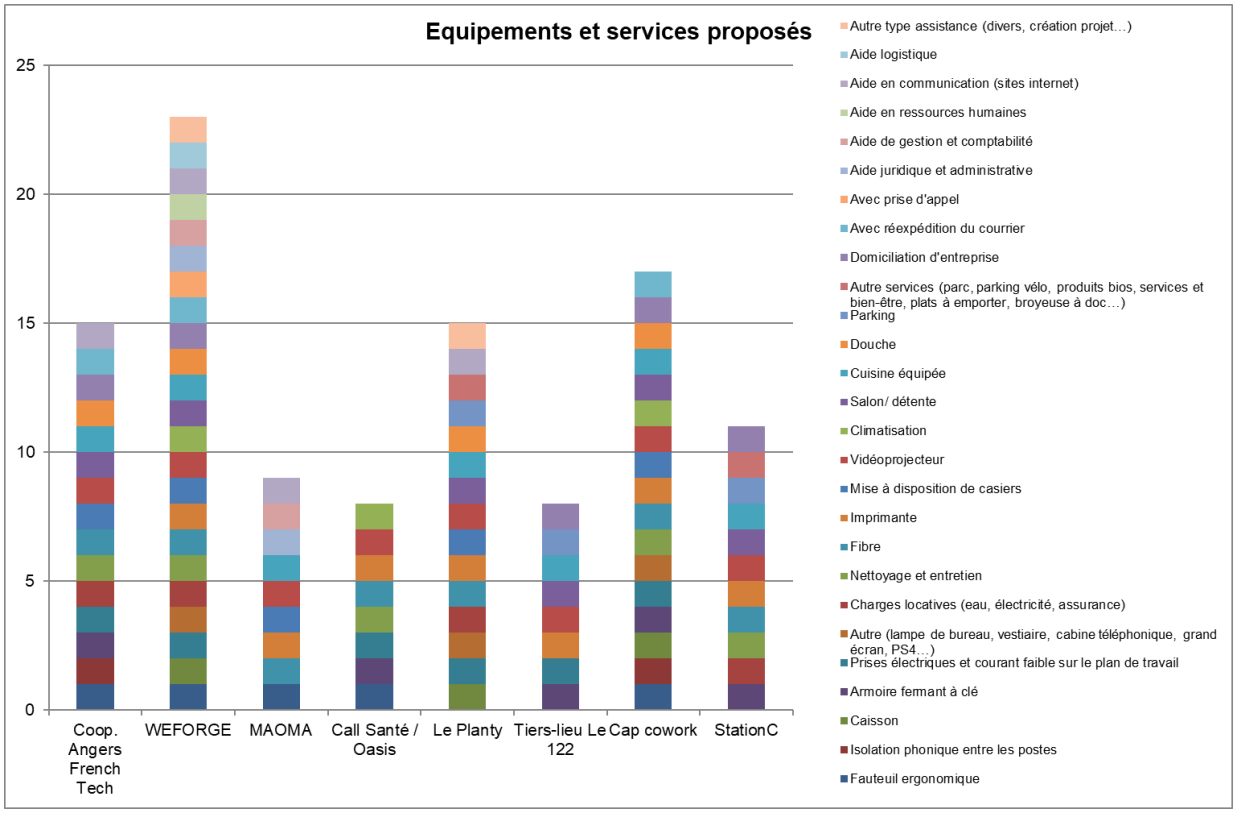
Le tiers lieu 122, d'initiative associative où le coworking n'est pas l'activité principale, propose des coûts plus modestes : 10 euros /jour ou 90 euros /mois pour les open space.

N.B. : les tarifs de cet échantillon sont sensiblement inférieurs à ceux constatés en moyenne à Angers.

Les équipements et services proposés

Les tarifs peuvent également varier selon les services offerts.

Toutes les structures proposent a minima les équipements et services de base afin de répondre aux besoins des usagers. Ces derniers recherchent en effet un accès à des équipements professionnels tels qu'une connexion internet haut-débit (wifi, fibre), et du matériel de reprographie (imprimante et vidéoprojecteur) : 8 structures sur 8. Un espace de restauration sur place (cuisine équipée) est également largement proposé : 7 structures sur 8.



N.B. : il faut préciser qu'en général certains services sont plus facilement proposés dans les espaces de travail mutualisés lorsqu'ils rejoignent l'activité principale ou le savoir-faire de la structure qui le gère (prestations administratives, logistiques…).

Une connaissance relative de l'écosystème local

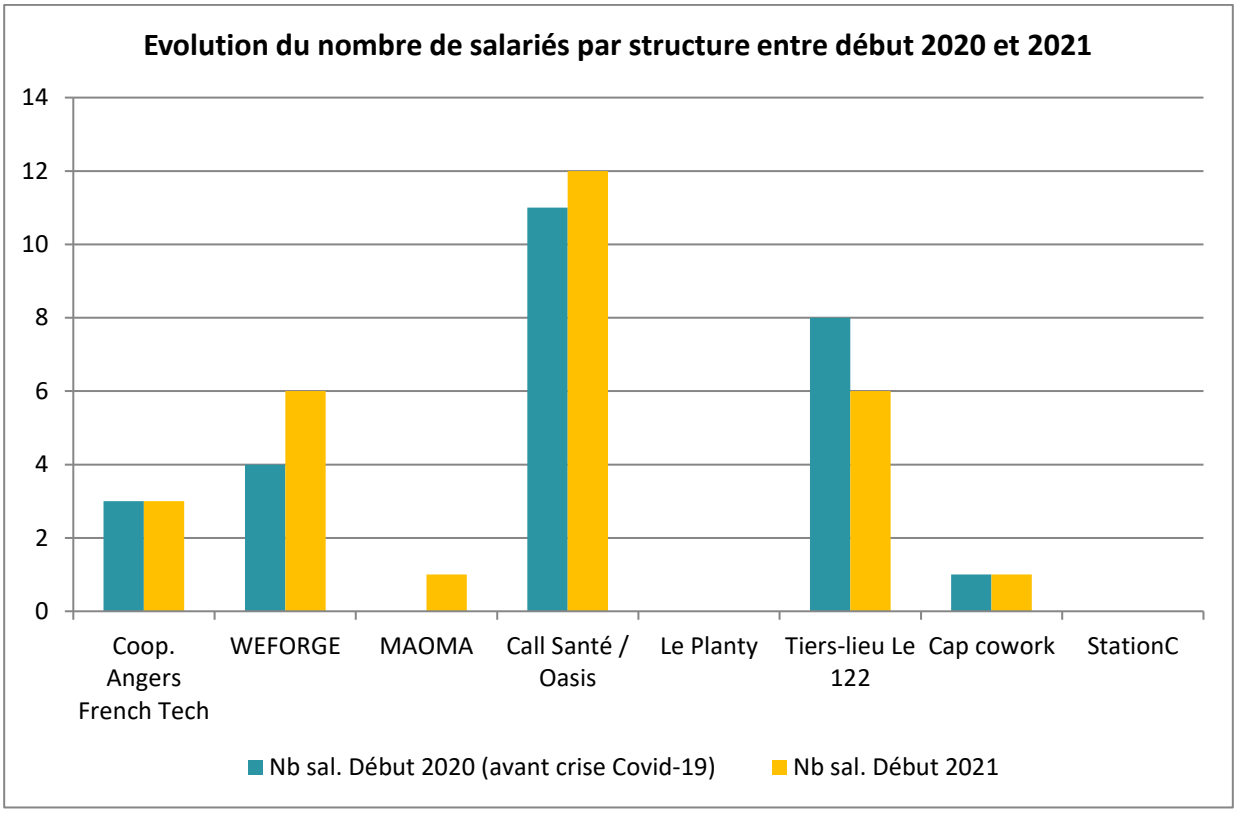
6 structures sur 8 déclarent être en relation ou connaître l'écosystème économique angevin et les principaux réseaux socio-économiques locaux.

Les réseaux les plus cités sont la ville d'Angers, Angers Loire Métropole et Angers Loire Développement. D'autres réseaux sont cités à la marge, sans doute en lien avec la spécificité de la structure. Angers French Tech, Universités et écoles, Technocampus électronique, Pôles de compétitivité et clusters sont largement cités par WEFORGE, Coop. Angers French Tech, Cap Cowork.

Deux structures (MAOMA et Call Santé / Oasis) déclarent ne pas connaître l'écosystème local.

L'impact du Covid-19

La crise de la Covid 19 n'a pas eu de réel impact sur le nombre de salariés employés par les structures enquêtées soit le nombre est resté stable, soit il a légèrement augmenté, seul recul observé pour Tiers-lieu le 122.



Pourtant 3 structures sur 8 déclarent que la crise de la Covid 19 a mis en danger leur pérennité à moyen terme.

Elles sont également 4 à déclarer que la situation a modifié leurs perspectives de développement, leur modèle économique ou leur vision professionnelle, notamment autour d'une réflexion d'extension de la structure actuelle afin de répondre à une forte demande : *« une accentuation de la demande. Cela me pousse à travailler sur une extension. C'est l'exemple d'artisans qui préfèrent désormais louer un box pour stocker leur matériel et recherchent un bureau pour leur secrétaire ou les rendez-vous »*. La volonté d'élargir son public est également mise en perspective, « *travailler avec les indépendants et les communes voisines* ».

Les espaces de travail partagés et le coworking dans le périurbain et le rural

Les tiers-lieux permettent de redynamiser les zones périurbaines. Ils facilitent le télétravail, la formation, apportent des services culturels et sociaux sur les territoires (parfois peu pourvus), permettent de réhabiliter des friches ou des bureaux abandonnés, ils apportent de l'inclusion et du lien social…

Le tiers-lieu est alors une possibilité, pour les zones périurbaines, de conserver leurs actifs sur le territoire via la mise en œuvre du télétravail. La numérisation de l'économie permet ainsi de rééquilibrer les déplacements et de redonner une certaine vitalité aux communes périphériques.

Un rapide benchmark nous enseigne qu'hors des grandes villes l'ouverture d'un tiers-lieu ou espace de coworking est bien souvent un pari qui repose d'abord sur le leadership et la motivation du (ou des) porteur(s) de projet, et du soutien des acteurs publics.

Par nature déjà plus diffuse, la demande dans ces territoires là est encore plus imperceptible, très faible voire insuffisante pour rassurer les investisseurs, bien qu'elle existe… et peut-être même s'accroit déjà. La collectivité est donc plus à même d'amorcer ce type de projet (seule ou avec des acteurs locaux déterminés, associations, etc.), pour pallier un manque de rentabilité supposé à court terme. Sauf si la crise sanitaire bouleverse la donne, modifie profondément les pratiques, augmente la demande de télétravail depuis des tiers-lieux proches des lieux de résidences et la rend plus visible…

En réalité les échecs de tels espaces spécialisés en milieu rural semblent assez rares (voir rapport France Tiers-lieux 2021) bien qu'on manque encore surement du recul nécessaire pour en juger véritablement.

Seulement deux tiers-lieux dédiés aux professionnels dans le pôle métropolitain Loire Angers en dehors de l'agglomération angevine

Les exemples de succès sont sans doute mieux connus y compris dans la région angevine, comme le tiers-lieu thématique *C'est Bio l'Anjou* de Rochefort-sur-Loire dédié à l'alimentation ou plus récemment le « Lieu ß » (ou *Lieu Bêta ou Lieu B*) ouvert à Tiercé en pleine période Covid (mais initié avant).

C'est Bio l'Anjou, un engagement de la fourche à la fourchette

C'est Bio l'Anjou est un tiers-lieu culinaire, ouvert en septembre 2018, qui rassemble un collectif de professionnels bio engagés pour une organisation des circuits courts du territoire.

Le tiers-lieu C'est Bio l'Anjou est installé à Rochefort-sur-Loire. Le projet, favorisant l'économie locale et les circuits-courts est soutenu par la Communauté de communes Loire Layon Aubance. Ce lieu participe fortement à la vitalité de l'économie locale et crée du lien en milieu rural.

Ce tiers-lieu de 800 m², *dédié à la cuisine et à l'alimentation durable, joyeuse et responsable* réunit une cuisine collective, un atelier de découpe, une brasserie bio, une conserverie, une cuisine pédagogique mise à disposition pour des formations, un laboratoire professionnel aux normes, un bureau partagé, une salle de réunion. En cela c'est un espace de travail partagé particulier.

C'est Bio l'Anjou fonctionne selon un modèle économique solidaire et responsable. Outre les démarches d'économie circulaire engagées (mais aussi zéro déchet, achat d'énergie verte…), la structure a obtenu l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) et travaille sur une transformation en SCIC, Société Coopérative d'Intérêt Collectif.

***Le lieu Bêta*, un essai déjà transformé**

Porté à titre expérimental pendant 3 ans par la Communauté de commune Anjou Loir et Sarthe (CC ALS), il s'agit d'un open space de 156 m² et quinze postes de travail situé dans la zone d'activité Osier Bertins à l'entrée de Tiercé et non loin de la gare, ouvert depuis mars 2021.

La demande a pu émerger grâce à des réunions locales permettant de mesurer le besoin des acteurs locaux qui ont d'ailleurs permis de faire évoluer le projet. Proche d'une démarche de co-construction cette façon de procéder renforce le démarrage du lieu.

Le lieu bêta

Ce lieu a été pensé comme un espace de coworking, avec un représentant du service communautaire sur place (entre 9 heures et 17 heures) pour l'animer, car là aussi les attentes étaient fortes en matière d'échanges et de partage. C'est un espace de travail flexible ouvert à tout acteur économique du territoire, étudiants, créatifs, télétravailleurs… accessible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, grâce à un système d'ouverture connecté et une plateforme de réservation et de paiement en ligne. La CC ALS envisage de développer cet espace (pépinière, clubs d'entreprises, personnel de la collectivité…). Une quarantaine d'entreprises ou porteurs de projets seraient intéressés.

Les tarifs débutent à 6 € HT la demi-journée et à 8 € la journée, ensuite il y a des formules avec des carnets (75 € HT les dix journées et 105 € HT le mois), et un tarif à l'année.

En plus du loyer supporté par la CC ALS, l'investissement représente 45 000 € (30 000 € pour le bâtiment et 15 000 € pour les aménagements intérieurs). La collectivité ne cherche pas l'équilibre du projet mais la création d'activité et une dynamique entrepreneuriale sur son territoire (source : article Ouest-France du 10/03/2021).

D'autres projets sont enfin en réflexion autour de l'agglomération angevine sur les territoires voisins. Ils sont plus ou moins avancés, et depuis plusieurs années pour certains avec une pause liée à la crise sanitaire, portés par des acteurs publics ou privés avec le soutien des collectivités : c'est le cas dans les communautés de communes Vallées du Haut Anjou avec un maillage de tiers-lieux et espaces de travail partagés, mais aussi Loire Layon Aubance (gare SNCF) et dans le Baugeois (existe déjà le Coop1D). Un récent projet de tiers-lieu / coworking est également en gestation au sein de l'ancienne Poste de Savennières, et pourrait voir le jour en 2023 (CU ALM).

Quelle demande dans les territoires périurbains et ruraux ?

Retour d'expérience à travers l'enquête de la CC Vallées du Haut Anjou (CC VHA)

Il est donc très difficile pour un territoire, urbain comme rural, de mesurer a priori « la demande de coworking », ou tout du moins l'appétence de télétravailleurs, par définition locaux ou non, pour de tels nouveaux espaces.

Dans le cadre d'une étude de faisabilité pour la création d'un réseau de tiers-lieux [à vocation économique] sur son territoire, la Communauté de communes Vallées du Haut Anjou (CC VHA) a lancé une enquête auprès des actifs en juin 2019.

Avec près de 150 participants et 75% des répondants qui sont des salariés, mais également de nombreux fonctionnaires (ou emplois parapublics) ciblés avec une demande portant essentiellement sur des postes de travail ouverts, et localisés sur la polarité principale (le Lion-d'Angers). A l'inverse les autres publics (étudiants, retraités, associations) imaginaient davantage ce lieu comme un espace « ressource ».

Cette enquête a été lancée par la CC VHA avant la crise sanitaire et les projets sont aujourd'hui plus ou moins en stand-by mais 3 lieux distincts avaient été envisagés sur chacun des 3 anciens EPCI avec des portages différents : un tiers-lieu structurant au Lion d'Angers (12 postes de travail), un tiers-lieu intermédiaire au nord à Champigné (8 postes), et un tiers-lieu de proximité à Vern-d'Anjou (4 postes). Les actifs visés sont ceux pour qui ces espaces représentent une alternative au télétravail et aux navettes quotidiennes vers leur lieu de travail dans le pôle centre d'Angers.

Coworking des villes, coworking des champs : quelles différences ?

Au-delà de la digitalisation de l'offre et l'optimisation de l'occupation des locaux publics à destination des travailleurs en mobilité ou télétravailleurs, les pouvoirs publics ont surtout un rôle à jouer dans le soutien aux tiers-lieux en milieu périurbain ou rural. La principale différence entre le coworking des grandes villes et celui des zones moins denses tient à une demande sous-jacente moins visible et par définition encore plus diffuse, et donc un besoin de financement pour initier ce type d'espace (voir l'exemple du Lieu Bêta supra).

Aujourd'hui la qualité de service est équivalente dans ces espaces quel que soit le territoire (y compris pour les infrastructures numériques et la fibre optique) mais nécessite surtout l'impulsion et le soutien d'acteurs publics.

La plupart des tiers-lieux et espaces de coworking dans les territoires périurbains et ruraux émergent donc aujourd'hui grâce à un fort soutien public dont l'optique est tout autant de répondre à un besoin de territoire que d'en espérer des retombées en matière de présence des actifs et donc de redynamisation.

La rentabilité directe du lieu est un objectif secondaire dans la mesure où l'esprit collaboratif prime et génère d'autres avantages, et en particulier des effets d'entrainement sur l'économie (entre entrepreneurs, avec d'autres entreprises locales, les commerces, services, etc.).

Le dernier projet en date sur le territoire en témoigne (travaux en 2022, ouverture 2023 ?) : la mairie de Savennières a saisi l'opportunité de financements du Plan de relance et de vents porteurs pour la création de tiers-lieux pour reconvertir l'ancienne Poste. Si la vocation du tiers-lieu n'est pas arrêtée à ce jour l'idée est de répondre à un besoin latent de coworking ainsi que de développer un lieu d'échanges et de lien social au cœur de la commune[16].

[16] Ce tiers-lieu sera adossé à un commerce de réparation de vélo porté par un privé – Savennières est situé sur la route touristique cyclable de la Loire à vélo.

PERSPECTIVES ET ENSEIGNEMENTS POUR LE COWORKING ANGEVIN

Largement éprouvé pendant la crise sanitaire depuis 2020, entériné par les accords syndicaux dans la foulée, le télétravail s'inscrit désormais durablement dans le monde professionnel. Si le principe semble acquis, il implique des changements dans l'organisation du travail et une gestion repensée des flux et des espaces dans les immeubles d'entreprises. Les nouveaux programmes sont d'ailleurs largement centrés sur le bien-être des utilisateurs.

Ce serait donc un match à trois qui se joue désormais entre le bureau traditionnel, le télétravail à domicile et les espaces de travail partagés, chacun avec ses avantages et inconvénients… sauf s'ils savent déjà se réinventer pour n'en garder que le meilleur – *le bureau de demain devra apporter aux salariés tout ce qu'ils ne trouvent pas à domicile* – et imaginer de nouvelles organisations hybrides.

4 tendances lourdes : à quoi ressembleront les bureaux de demain ?

De l'avis des experts de l'immobilier, des ressources humaines et du monde de travail, sur ce sujet encore davantage débattu depuis le début de pandémie de Covid-19, 4 principales tendances s'imposent déjà.

Flexibilité

Plus flexible dans ses usages, le bureau post-Covid permet de faire travailler ensemble les collaborateurs à distance et ceux présents sur le site au moyen d'une grande connectivité. Les nouveaux projets se doivent de proposer une diversité de solutions de travail modulables, d'espaces dédiés aux projets collaboratifs et aux réunions informelles. Cette flexibilité se traduit également par des baux plus souples que le 3-6-9 ans, sous la forme de contrats de management ou de franchise.

Mixité

Les immeubles d'entreprises deviendront des « places du village » multi-usages et propices aux rencontres. Cette mixité fonctionnelle diversifie les usages : bureaux, hôtels, logements (spécialisés ou non, type étudiant, colocation,…), cinémas, salles de sport, commerces, etc. avec aujourd'hui bien souvent une offre tertiaire elle-même complétée de son tiers-lieu (éphémère ou non). Ces opérations mixtes reposent sur un principe de mutualisation, comme c'est le cas pour l'immeuble Stream Building développé par Covivio, où hôtel et bureaux se partagent des escaliers communs, entraînant la qualification de l'ensemble de l'immeuble en établissement recevant du public (ERP)[17].

Mobilité(s)

Le télétravail a mis en lumière ce qu'on savait déjà : le temps de trajet est devenu la bête noire des salariés. Sa suppression est citée comme le premier avantage du télétravail dans huit pays sur dix. Les entreprises vont chercher à se rapprocher des plates-formes de transport ou du domicile de leurs salariés. À l'intérieur des immeubles, les mobilités douces occupent de plus en plus de d'espaces – places de parking vélo et emplacements de recharge pour véhicules électriques et hybrides. Hors les murs, la satellisation des espaces de travail se poursuit, à travers les tiers-lieux, notamment dédiés aux professionnels en mobilité, comme ceux développés par SNCF Gares & Connexions ou La Poste avec son offre Nomade.

Services

Restauration locale, salle de sport, soins esthétiques, massages, location de vélos, conciergerie… La notion d'expérience client s'invite dans les bureaux qui empruntent les codes de l'hôtellerie et du commerce. Le bien-être des salariés est devenu une préoccupation majeure des entreprises. Le *property manager* peut même être amené à organiser des événements au sein des entreprises (campagnes de dons, sensibilisation au handicap ou à la maladie, etc.).

---

[17] Pour plus d'info voir l'article *Immobilier : ces immeubles qui donnent envie de retourner au bureau*, Les Echos, 07/09/2021

Exemple : la connectivité du nouveau siège parisien d'Altarea passe par la Gestion technique du Bâtiment de Schneider Electric et une application qui propose des services sur-mesure aux 1 400 salariés : géolocalisation (pour se repérer sur les 7 niveaux !), réservation de salles de réunion, paramétrage des critères de confort (température, lumière), accès au menu du restaurant et solde pour payer…

- ⇨ Ces différentes tendances lourdes de faits porteurs d'avenir conduisent vers une même conclusion : demain **l'hybridation** sera la règle, avec de **nouveaux modes « hybrides de travail »** à inventer en fonction des objectifs du moment. Par définition il n'existe donc pas un nouveau modèle de travail, mais de multiples solutions à l'intersection de l'immobilier, de l'architecture, du design, des services et du numérique, du droit du travail… avec également des incidences sur l'habitat et l'aménagement du territoire.
- ⇨ Si le **coworking** est un **marché** alors il n'est pas encore arrivé à maturité, ou à tout le moins connait un **nouveau souffle** avec la crise sanitaire. Celui-ci n'a pas fini de pousser les acteurs de l'immobilier d'entreprise comme de l'habitat, et ceux de l'aménagement à repenser leurs façons de faire jusqu'à trouver la bonne formule (adéquation offre / demande).
- ⇨ Ces inéluctables transformations – davantage évolution que révolution du bureau – prendront probablement **plusieurs années** avant de trouver le bon **équilibre** (entre productivité / équilibre professionnel / équilibre personnel). Car, pour une grande entreprise, « *il faut quatre à cinq ans pour revoir un schéma directeur immobilier* ». C'est aux entreprises de s'adapter, définir un environnement qui s'ajustera aux besoins des collaborateurs, au fil de la journée et selon les tâches qu'ils exécutent, et non plus aux salariés. En outre, les **territoires seront vraisemblablement impactés de manière différenciée** selon leur tissu économique et la stratégie immobilière de leurs entreprises.

Trois enseignements à tirer de la crise sanitaire pour le monde du travail

Premier enseignement : nous savons désormais qu'**un retour en arrière est impossible**. Le télétravail, d'une manière ou d'une autre s'est imposé et réinterroge la place du travail dans nos vies (exigence du cadre de vie, envie de nature et d'espace, diminution du temps de transport…).

Deuxième enseignement : la prise de conscience que **l'organisation traditionnelle est à réinventer** à l'ère du phygital (« travailler au même endroit ce n'est pas travailler ensemble »). Plus que de nouveaux lieux c'est le collectif qui doit se trouver au centre (« 1+1=3 »), et avec lui un nouveau management. *La prise en compte des besoins ou des contraintes individuelles ne peut se faire au détriment du **collectif***. Dès lors pour le manager il s'agit *de s'assurer que chacun soit dans les meilleures conditions pour accomplir ce que l'équipe – et l'organisation – attend de lui*.

Troisièmement, le **risque d'un schisme social entre « travailleurs du virtuel » et « travailleurs du réel »** devient de plus en plus tangible. L'évolution des aspirations et contraintes environnementales, des modes de vies et des modes de travail, ne doit pas faire oublier que tous les Français ne sont pas tous concernés de la même façon. Tous ne peuvent pas télétravailler[18], ni se permettre le prix de l'espace, et tous ne pourront déménager. L'accentuation de telles disparités issues des transformations du travail est source de conflits sociaux à ne pas négliger.

Source : Usbek et Rica, Théorie de la papaye et quête du collectif, octobre 2020

[18] Rappel : un potentiel théorique maximum de télétravail national estimé à 60% des travailleurs.

Une évolution de la demande loin de l'esprit d'origine du coworking mais un impact modéré dans le temps ?

Finalement le coworking se sédentarise peu à peu (moins de nomadisme mais plus de location sur du long terme), avec davantage d'entreprises et grands comptes représentés parmi les utilisateurs et progressivement un poids moins important des indépendants qui étaient le public à l'origine de l'émergence de ce phénomène[19]…

En tout état de cause, et en dépit d'une forte accélération du télétravail et plus généralement de nouveaux modes d'organisation en entreprises, l'impact sur le parc de bureaux s'inscrira vraisemblablement dans la durée sans qu'on en mesure aujourd'hui tous les effets à moyen ou long terme. L'IEIF estime que dix ans seront nécessaires pour « passer du stock au flux » (cf. étude IEIF sur l'impact du télétravail sur le marché de bureaux) : prise en compte des besoins/attentes de leurs salariés, dialogue avec les institutions représentatives du personnel, définition de nouvelles stratégies par les entreprises, mise en œuvre d'une nouvelle organisation et déclinaisons immobilières (localisation, aménagement des espaces de travail, surfaces occupées…), évolution culturelle, etc. sans parler des dates de sortie possible des baux en cours, qui peuvent s'étaler jusqu'à 9 ans (voire plus).

Si le développement dû à la crise sanitaire a bouleversé notre organisation du travail, personne ne sait encore où se situe le bon équilibre. Pourtant *rien ne sera plus jamais comme avant*. Comme le dit le sociologue Bruno Marzloff, « une grande entreprise ne pourra plus ne pas intégrer le télétravail. On va vers une évolution de la fonctionnalité du siège, une réduction drastique de la surface de bureaux, accompagné d'une **archipélisation** des espaces de travail. Il faut s'attendre à une nouvelle génération de lieux qui permettront de travailler quand on n'est pas au bureau. Le remembrement des activités professionnelles se fera dans une chaine de localisations diverses à construire entre le siège de l'employeur et les résidences des actifs [y compris à l'international], avec des effets sur les transports, et la localisation résidentielle. Le travail ne peut plus être un bunker qui tourne dos au reste de la vie. »

Locaux tertiaires, coworking, et aménagement du territoire

L'immobilier d'entreprise connaît une hausse constante en France. La vacance des locaux tertiaires est liée à l'inadéquation entre l'offre et la demande. Elle s'explique également de manière structurelle, du fait de la rotation du parc immobilier et de la spéculation appliquée aux bureaux.

Difficile de dire aujourd'hui si le télétravail va conduire à renoncer aux surfaces tertiaires, et donc à une hausse de la vacance de bureaux, dans quelles proportions ou à quel rythme.
En revanche, alors que le télétravail s'est imposé subitement, la transformation des organisations, avec une lente transition vers de nouveaux modèles d'hybridation (par essai-erreur) pourrait prendre plusieurs années voire plus dans les territoires les moins tertiarisés. Les territoires les moins pourvus en grandes entreprises de services et en sièges sociaux pourraient être également bien moins impactés.

Vers une explosion de la vacance tertiaire… dans les grandes métropoles ?

Il est donc peu probable de s'attendre à une forte augmentation de la vacance tertiaire à Angers, mais plutôt à une sensible et progressive transformation de l'offre tertiaire (dans le neuf et l'ancien), avec toutefois une cohabitation de plusieurs formats et sans doute encore d'importants mouvements du côté des acteurs locaux (abandon des plus fragiles ou moins spécialisés, arrivées d'acteurs nationaux…).

En conséquence, il est peu probable qu'Angers – qui n'est pas la Défense à Paris – doive faire face à la reconversion massive de bureaux en logements[20]. Cette problématique est peu présente en dehors de

[19] On peut en quelque sorte faire le parallèle avec la professionnalisation de l'hébergement collaboratif avec l'arrivée de plateformes comme Airbnb où l'objectif économique a pris le pas sur l'objectif social (solidarité et entraide).
[20] Seul cas de figure identifié à Angers – antérieur à la crise sanitaire et indépendant de la montée du télétravail – le transfert programmé des locaux de la Caisse des Dépôt vers le secteur Saint-Laud Gare sud devrait libérer d'importantes surfaces tertiaires dans un immeuble à première vue adapté à sa reconversion en logements en centre-ville rue Louis Gain.

Paris et des grandes métropoles (« quartiers d'affaires »), et il existe peu de cas de conversion de bureaux en logements en France (voir par exemple l'étude de l'APUR), car il existe encore de nombreux freins à lever sur la transformation d'immeubles anciens. Sur l'ensemble de la région Ile-de-France les premières estimations varient néanmoins de 1 à 12% de la surface tertiaire totale qui pourrait être amenée à muter à 10 ans (étude de l'IEIF). Mais ces chiffres sont à relativiser dans la mesure où indépendamment du taux de télétravail dans les entreprises et de l'organisation adoptée, celles-ci doivent être en capacité de gérer les pics de présence quotidiens (en jauge maximale). Et par ailleurs comme le rappelle l'ARACT, selon la loi le télétravail doit pouvoir être réversible.

D'une manière générale, cela n'empêche pas de prévoir la réversibilité des nouveaux programmes tertiaires (quelles que soient les mutations à venir).

Quoi qu'il en soit, avec un potentiel de télétravail pour 37% des emplois, à raison de 3 jours par semaine en moyenne à terme, pour la même efficacité, cela revient à multiplier par 3 ou 4 la situation prépandémique avec un impact profond dans de nombreux domaines, redessinant les modes de vie et la façon d'aménager les territoires : urbanisme, offre de logements, transports, commerces, besoin en équipements et services, stationnement, etc.

Télétravail, flex office et coworking sont-ils vraiment bon pour l'environnement ?

L'Agence de la transition écologique, l'ADEME, estime que le télétravail permet un gain de 271 kg équivalent CO2 par an et par jour de télétravail hebdomadaire (ADEME, 2015).

En revanche, 4 mécanismes aux effets rebonds défavorables minorent les bénéfices du télétravail de 31% :

- Effet « Chaînes modales » : des étapes du trajet domicile-bureau (enfants à l'école, poste, etc.) qui doivent être maintenues malgré tout ;
- Effet « Nouvelles mobilités quotidiennes » : de nouvelles mobilités quotidiennes qui émergent (sport, courses, etc.) liées à de nouveaux modes de déplacements (chaînes modales) ;
- Effet « Relocalisation » : une augmentation des flux vidéo principalement liée aux visio-conférences ;
- Effet « Logement » : entraine de nouvelles consommations énergétiques au domicile (chauffage, éclairage, PC, etc.).

Dans le même temps l'ADEME notait un effet rebond favorable sur la durée de +52 % si le télétravailleur est en flex office : un nombre croissant d'entreprises peut réduire les surfaces proportionnellement au nombre de télétravailleurs dans l'entreprise (et donc réduire les consommations énergétiques à terme).

L'impact des nouvelles règles environnementales sur la rénovation thermique des bureaux : quid du décret tertiaire et de la loi Climat et résilience ?

Le décret tertiaire, aussi appelé décret de rénovation tertiaire, détaille les modalités d'application de l'article 17 paru dans la Loi de Transition énergétique. Cet article concerne l'obligation d'améliorer la performance énergétique des parcs tertiaires afin d'atteindre une réduction de 60 % des consommations énergétiques d'ici 2050, en comparaison avec 2010. Afin de réussir à atteindre cet objectif ambitieux, il apparaît nécessaire de fixer des objectifs intermédiaires par décrets.

Le poids des investissements de mise aux normes des bâtiments tertiaires (à partir de 1 000 m² pour le décret tertiaire) est-il de nature à remettre en question la stratégie des propriétaires occupants ? On peut en effet imaginer une distinction plus forte entre le monde de l'immobilier qui gère les actifs mais en supporte également les charges, l'entretien, la rénovation… et des entreprises qui privilégient de concentrer leurs moyens sur leur cœur de métier plutôt que sur la gestion de leur parc immobilier, avec sans doute des réflexions différentes en fonction de la taille des entreprises et de ce parc.

En revanche, la démolition de locaux d'activités dans le tissu urbain, tertiaires ou non, au profit de logements posent de nombreuses questions (déversement des activités en périphérie, étalement urbain, hausse des navettes pendulaires…).

Même si la logique patrimoniale compte pour bon nombre d'entreprises (et chefs d'entreprises), ces règles environnementales sont néanmoins de nature à accentuer le besoin de flexibilité pour les entreprises, à tout le moins sur la partie la plus vétuste du marché de seconde main.

Signaux faibles : hybridation du travail et impact sur les secteurs d'activité non tertiaire

La convergence des enjeux de société actuels fait émerger des tendances plus surprenantes et qui dépassent le simple partage de surfaces de bureaux et le phénomène – bien que plus complexe – du coworking.

Plusieurs témoignages récents font état de projets industriels ou d'artisanat pour lesquels les formes traditionnelles de leurs locaux d'activités telles qu'on les connait sont remises en cause. On peut résumer cela à travers 2 schémas différents :

- une logique de **mutualisation** : des entreprises installées en zones d'activités périphériques, qui au moment du développement de nouveaux locaux vont programmer des surfaces supplémentaires à louer comme espaces de bureaux partagés. C'est l'exemple d'une entreprise de petite industrie au Lion d'Angers qui prévoit de consacrer 20% des surfaces de plancher à l'étage pour des « coworkers » avec mise à disposition des espaces communs et salle de réunion ;
- une logique de **division :** des artisans – plutôt sous statut micro-entrepreneur ou EI[21] – qui renoncent à des locaux d'activités en tissu urbain (pression foncière et coût, acceptabilité des nuisances en ville, etc.) pour privilégier à la fois 1) la location de box de stockage en 1ère voire 2ème couronne (type 50-100 m²) et 2) la location ponctuelle d'espaces de travail partagés et flexibles pour installer une assistante ou organiser des réunions ou des rendez-vous.

Le coworking, nouvel eldorado ou évolution naturelle de l'immobilier tertiaire ?

Si le coworking se démocratise considérablement à la fin des années 2000 et se transforme, en intégrant la location de bureaux dédiés, tout comme le faisaient depuis 20 ans déjà les centres d'affaires, le concept était quant à lui déjà bien présent chez quelques acteurs historiques qui se sont depuis rapprochés : HQ Global Workplaces (1962, racheté en 2005 par Regus IWG), Multiburo (1988), Regus (1989), Buro Club (1992)… On voit ainsi une progressive convergence entre l'arrivée de nouveaux acteurs, proposant une vision renouvelée, avec de nouvelles propositions, de nouveaux services… et des acteurs historiques de l'immobilier en capacité d'offrir mètres carrés et/ou capitaux pour compléter leur offre.

Finalement, **pour résumer coexistent aujourd'hui trois grands types d'acteurs privés qui investissent et interviennent dans la gestion d'espaces de travail partagés et de coworking** :

- les grands **groupes spécialisés** soutenus par des acteurs financiers d'envergure ou les nouvelles marques dédiées liées à des partenaires majeurs de l'immobilier (BTP, hôtellerie…) et qui disposent d'une surface financière importante, aujourd'hui actifs dans les métropoles et grandes agglomérations ;
- les **petites entreprises**, spécialisées ou non (dont ce n'est pas le métier initial et qui consacrent une partie de leurs locaux à de la location courte durée pour d'autres professionnels), principalement dans les villes moyennes ou territoires péri-urbains ;
- les acteurs locaux qui apportent un soutien humain (associations notamment) pour l'animation de ces espaces et financier essentiellement pour la prise en charge des locaux voire le fonctionnement (les collectivités locales en particulier).

Jusqu'à maintenant on observait un lent phénomène d'implantation des principaux acteurs nationaux et internationaux depuis Paris vers les plus grandes métropoles au gré de la valeur immobilière intrinsèque

[21] Pour aller plus loin il faudrait vérifier auprès d'Initiative Anjou la proportion de dossiers correspondants à ce profil, en particulier dans le BTP pour d'anciens salariés qui souhaitent se lancer à leur propre compte.

(des grands centres urbains) et de la demande. Ce lent phénomène de « conquête » des agglomérations les unes après les autres par les acteurs nationaux pourrait finir par atteindre Angers…

A moins que, plus que la concurrence avec d'autres surfaces tertiaires, le télétravail ne remette en cause la demande au centre des villes et ne fasse émerger de nouveaux types d'implantations plus diffuses – mais toujours là où se concentrent les actifs pour des raisons de viabilité économique –, avec une reconfiguration des stratégies et des acteurs.

Ces dernières années les espaces et surfaces d'espaces de travail partagés augmentent progressivement sur l'agglomération angevine au gré des ouvertures de porteurs de projets locaux (par opportunité). Les projets de coworking annoncés dans les grands programmes immobiliers en cours (Imagine Angers entre autre) se substituent aux surfaces tertiaires prévues plus qu'elles ne s'ajoutent en réalité. Il s'agit surtout d'une évolution de l'offre tertiaire et d'une gestion différente des plateaux traditionnels inclus dans ces programmes.

Au-delà de la progressive évolution des plateaux de bureaux traditionnels vers des bureaux opérés, les programmes neufs intègrent de plus en plus souvent une part de « projets de coworking » dans une offre globale intégrée et mixte (restauration, salle de sport, etc. les emplois étant parfois réservés aux locataires) – entre coworking et coliving.

L'organisation du travail et les bureaux demain : quels scénarios ?

Comment imaginer un autre modèle alternatif au télétravail et qui va plus loin que le coworking, un aménagement des territoires qui prendrait en compte les nouveaux modes de travail et impacterait le marché immobilier tertiaire ?

Comment repenser la relation domicile-travail, en tenant compte des enjeux actuels : dérèglement climatique, étalement urbain et augmentations des distances quotidiennes parcourues, limitation de la consommation foncière et zéro artificialisation nette (ZAN), hausses des coûts énergétiques fossiles, télétravail et nouvelles organisations, difficultés d'appariement local entre offre et demande de travail, etc.

Dans un contexte qui fait suite à une pandémie aux conséquences durables, l'Aura propose trois scenarios pour ouvrir les perspectives d'évolution d'organisation du travail autour des bureaux et du coworking.

Hypothèse préalable : la pandémie de Covid-19 est sous contrôle et fait l'objet d'un suivi sanitaire désormais rodé.

Scénario A : Un impact limité du télétravail et des effets relativement indolores sur l'immobilier tertiaire

Le tiers des salariés éligibles au télétravail (20 à 30% en moyenne et jusqu'à plus de 40% en région parisienne) a pris l'habitude de télétravailler 1 à 2 jours par semaine mais dans des proportions moindres que ce qui avait été entrevu à l'issue des premiers confinements en 2020. En effet, après plusieurs mois d'essais, le bilan global de cette montée en charge du télétravail a permis de rééquilibrer les pratiques, les effets négatifs de moyen terme venant nuancer les effets positifs de court terme. Finalement seuls quelques sièges des plus grandes entreprises[22], dans certains quartiers d'affaires des plus grandes métropoles, ont été impactés par le ralentissement du marché immobilier tertiaire et la montée de la vacance. Mais les surfaces de bureaux libérées dans les métropoles sont progressivement reconverties en logements, le marché du logement restant en tension malgré tout et ayant permis de supporter les coûts de cette mutation. Dans la grande majorité des territoires urbains, y compris les agglomérations de taille moyenne, la situation change peu en revanche.

[22] Exemple symbolique de cette nouvelle organisation du travail hybride, Oracle a de son côté fait le choix de conserver son siège à la Garenne-Colombe mais de transférer toutes les équipes de ses agences régionales dans des espaces de travail partagés chez Regus (source Les Echos, 19/06/2021).

On constate davantage une lente évolution des surfaces de bureaux qui intègrent de plus en plus d'espaces mutualisés (salles de réunion, espaces détente, salle de sport, etc.), à partir des open space existants, sans parler de coworking à proprement parler… ou alors à tort.

Scénario B : Télétravail et dualisation du lieu de travail

Le télétravail s'est imposé pour une part importante des salariés et le cadre juridique s'est ensuite adapté à ce nouvel équilibre où entreprises et salariés ont su dégager un modèle gagnant-gagnant, avec bien souvent jusqu'à la moitié du temps de travail en télétravail. Les entreprises, des plus grandes jusqu'aux plus petites – plus agiles mais moins concernées – ont accepté de se plier à cette nouvelle organisation partagée entre le domicile du travailleur et son entreprise.

L'élan donné à cette nouvelle organisation du travail, avec davantage de flexibilité dans l'organisation du lieu de travail des salariés du tertiaire, incite davantage les Français a changé leur mode de vie. Nombreux sont ceux à déménager pour une résidence principale plus en adéquation avec leurs aspirations personnelles, pour gagner en qualité de vie, et non plus seulement l'impératif de localisation de l'emploi.

Mis à part les grands groupes avec une gestion plus rigoureuse et comptable de leur parc immobilier, les entreprises n'ont pas réellement revu à la baisse la surface de leurs locaux.

Les nouvelles constructions de lieux de résidences intègrent désormais systématiquement cette nouvelle dimension avec des espaces réservés ou adaptés au travail et des espaces de décompression intégrés (extérieurs – jardin, terrasse, patio, balcon, etc. – ou à défaut pièce supplémentaire sinon espaces de vie plus grands…). Les promoteurs et bailleurs ont dû s'adapter à ces nouvelles normes, non sans incidences sur les modèles en vigueur, sans compter une équation déjà compliquée par les nouvelles lois environnementales et sanitaires.

Au fur et à mesure, cette nouvelle rotation quotidienne s'organise donc, entre des lieux de travail et des lieux de résidence de plus en plus éloignés (tendance qui s'est encore largement accentuée), phénomène de société pour lequel les outils numériques (logiciels, IA, data, etc.) permettent de réduire les externalités négatives et effets d'engorgement (horaires et routiers) d'un mode plus binaire que réellement hybride. En revanche, la multiplication des lieux de travail déportés, leur « atomisation » induit une forte augmentation des consommations énergétiques (chauffages, usages numériques, etc.) et des émissions mondiales de GES malgré la réduction des trajets domicile-travail locaux.

Sur le plan social, les disparités entre cols bleus et cols blancs font ressurgir de nouvelles tensions.

Scénario C : Archipélisation des espaces de travail

Le télétravail hybride est rentré dans les mœurs et codes de la plupart des entreprises, avec une souplesse plus ou moins importante mais qui a fait « boule de neige » au fur et à mesure des négociations professionnelles, phénomène soutenu par les tensions sur les recrutements donnant plus de poids aux salariés ; les vagues de départs d'actifs depuis les grandes métropoles se sont confirmées dans le temps, même moins massives que pendant le grand confinement ; aux cotés des acteurs privés, les pouvoirs publics ont soutenu ce mouvement par des investissements ciblés d'une part dans les mobilités (infrastructures, réseaux de transports collectifs, centres de télétravail, etc.), la législation sociale a évolué et par des dispositifs favorables au « coworking » ou télétravail hors domicile via la création du « chèque bureau » universel (équivalent des tickets-restaurants pour payer l'accès à un tiers-lieu ou un espace de coworking) ; et surtout les collectivités rurales ont su se saisir de ce levier pour revitaliser leurs territoires à un moment où les plans de déploiement de fibre optique sont arrivés suffisamment à maturité pour offrir des garanties sur la performance numérique de leurs réseaux, préalable nécessaire à l'installation de nouveaux télétravailleurs.

Car le télétravail à domicile, replié chez soi, à atteint ses limites. Les télétravailleurs ont donc ainsi une multitude de choix de localisation du lieu quotidien de travail, « à la carte » et surtout à proximité de leur habitation ou lieux de vie : de son entreprise (dont les surfaces de locaux persistent mais ont été redistribués pour différents usages), de son domicile, mais aussi d'une multitude d'autres lieux ouverts et labellisés « télécentres », à la fois financés par les fonds publics et une participation des entreprises (cf. modèle des tickets-restaurants).

Cette question du « lieu » est finalement reléguée au second plan derrière celle de l'organisation du travail elle-même, des outils numériques à disposition, du collectif et des nouvelles relations interprofessionnelles (tantôt avec ces collègues, tantôt avec d'autres entrepreneurs ou salariés d'autres entreprises, générant de nouvelles synergies) et des nouveaux modes de management en cours d'adaptation.

Le marché immobilier de bureaux est fortement impacté : en souffrance dans les grandes métropoles avec des milliers de m² inoccupés voire en friches, où la demande en logement s'est effondrée face à l'exode des cadres et employés ; et avec de nouvelles opportunités dans les villes moyennes et petites polarités déjà dotées de services et équipements facilitant l'accueil de nouveaux actifs (résidents ou non).

De nouvelles relations de proximité se développent, en circuits courts, et permettent un gain global en qualité de vie mais ne répondant pas totalement aux enjeux d'étalement urbains (report des plus grandes aux plus petites villes).

Essaimage de bureaux au plus près du domicile des travailleurs : une révolution en marche ?

Après les quartiers d'affaires, le coworking vise désormais les zones résidentielles les plus denses. Selon CBRE, pour répondre à la demande des salariés qui n'ont ni envie de faire des allers-retours au bureau ni de télétravailler depuis leur appartement ou leur maison, de plus en plus d'opérateurs de coworking s'installent en banlieue. Des petits, mais aussi IWG, l'un des leaders du marché en France.

Il a développé pour ce faire une marque spécifique, Stop & Work. « L'objectif est d'apporter du coworking dans les zones résidentielles (comme à Fontainebleau, Maisons-Laffitte, Saint-Quentin, Versailles, Beauvais…). Morning prévoit de se lancer bientôt sur ce créneau.

Globalement, la stratégie d'IWG est de « mailler le plus possible le territoire » et il contribue aussi largement à développer l'offre en province. A l'inverse de certains de ses concurrents comme Wework qui restent pour l'instant exclusivement parisien. Il exploite 130 centres en France (dont la moitié en régions) et vise à terme les 1.000 centres.

Le coworking offre alors une solution plus souple que la création d'une antenne en province. Les grandes entreprises devraient, à l'avenir, mettre à profit une partie des économies réalisées en réduisant leurs mètres carrés de bureaux au niveau des sièges, pour déployer des espaces de travail plus petits qui regrouperont les salariés résidents à proximité. Blablacar par exemple annonce qu'elle s'engage à créer un bureau local dans les villes d'où plus de 15 salariés souhaitent travailler. Oracle a fait le choix de conserver son siège à la Garenne-Colombe mais de transférer toutes les équipes de ses agences régionales chez Regus. IWG propose désormais, avec son « Enterprise membership », un service d'abonnement qui permet un accès à tous les espaces de son réseau avec un paiement calé sur la consommation effective. « Nous sommes passés d'une vision immobilière très liée au bâtiment à une vision liée à l'usage », se félicite le patron d'IWG. Source : Territoires agiles, Les Echos

Impact pour Angers Loire Métropole à horizon 2025 : tendances par rapport à 2020 selon le scénario (pôle centre et polarités)

Type d'impact / scénario	A	B	C
Télétravail	+	++	+
Immobilier bureaux	=	=	++ dans les polarités
Coworking	+	=	+
Potentiel reconversion bureaux et réversibilité	/	/	+ pour la ville d'Angers
Evolution du management et (dés)organisation du travail	+	+	++ période de transition
Climat social	-	-	+
Démographie population active	+	++	++
Equipements, services, commerces	=	+ dans les polarités	+++ dans les polarités
Transports / déplacements (offre TC, flux voyageurs et trafic routier)	-	++	-
Impact environnemental global	=	+	-

Légende :

++ ↑ Tendance à la hausse
+
- ↓ Tendance à la baisse

+ Effet positif
= Sans effet ou presque
- Effet négatif
/ Sans objet (non concerné)

De la même manière que tous les métiers ne sont pas « télétravaillables » (production, manutention, services aux personnes, etc.), ce modèle de travail décentralisé ne pourrait s'appliquer aux emplois où la présence physique est requise. Il conviendrait alors de veiller à ne pas accentuer les inégalités « cols blancs / cols bleus », cette réflexion permettrait néanmoins de limiter le flux de navettes quotidiennes à celles qui sont essentielles et requestionner les équilibres territoriaux.

Le télétravail, une menace pour la cohésion des usines

Selon l'OFCE, **le télétravail est possible pour 85% des cadres et professions intellectuelles, 48% pour les employés et 0% pour les ouvriers** (qualifiés ou non).

Avec la normalisation du travail à distance accessible à certains et pas à d'autres, et les accords sur sa mise en place ces derniers mois, ce bouleversement fait craindre un fonctionnement à deux vitesses dans l'industrie. La perspective d'une partition du collectif ou d'une perte de cohésion interroge certains dirigeants de l'industrie, où de nombreux emplois s'exercent au contact des lignes de production.
Pour les DRH l'enjeu est de ne pas amplifier la fracture entre les cols bleus et les cols blancs, faire attention à réduire les inégalités et ne pas entraver la circulation de l'information.

CONCLUSION

La forte période d'incertitude actuelle – la crise Covid-19 et ses impacts sanitaires et économiques en particulier, ainsi que le fort développement du télétravail, mais aussi l'entrée en vigueur du décret tertiaire et de la loi Climat – risquent de peser durablement sur les choix d'investissements stratégiques des acteurs tertiaires. Au-delà du coworking, qui sera certainement l'une des réponses privilégiées, par les grands comptes comme des entreprises plus petites et des indépendants, l'enjeu majeur est plutôt celui de la flexibilité sous toutes ses formes – pour éventuellement réduire le poste « immobilier » dans les budgets – sans rogner sur le collectif et la productivité (et donc de plus en plus le bien-être des salariés).

A la manière du commerce, qui a engagé depuis quelques années sa révolution sous l'effet de la digitalisation de la société avec l'atomisation d'une offre devenue « omnicanale », l'organisation du travail dans les services et le marché immobilier de bureaux pourraient voir se conjuguer plusieurs modèles différents pour peu qu'ils répondent aux critères de flexibilité : à travers l'adaptation des formats classiques avec baux flexibles, courtes durées, services à la carte, réversibilité des locaux, etc. ; ou bien sous des formes plus récentes comme le coworking, centres d'affaires, flex office et desk sharing, nomadisme digital, télétravail,… et sans doute d'autres encore à inventer, plus vraisemblablement combinaison de ces différents modes (avec une attention particulière pour la qualité des espaces et le bien-être des salariés).

Le marché du coworking devrait évoluer vers des passerelles de plus en plus marquées avec le monde de l'hôtellerie et l'*hospitality* ainsi que par un positionnement mixte en tant qu'exploitant d'espaces gérés en propre et prestataire de services dans l'aménagement, le « clés en main » et le bureau opéré.

Le bureau opéré présente l'avantage de s'adresser aux détenteurs de surfaces, en proposant des solutions de valorisation et d'attractivité accrue des actifs immobilier. Le décollage de ce type d'offres devrait d'ailleurs s'appuyer sur un modèle d'affaires emprunté au monde de l'hôtellerie avec le recours à des contrats de management. D'après Xerfi, les exploitants d'espaces hybrides s'affirment comme les principaux animateurs du marché tricolore des bureaux opérés : derrière les anglo-saxons WeWork et Regus figurent le trio Wojo, Moring et Spaces, quelques outsiders comme Starway, Kwerk ou Newton Offices, et les groupes immobiliers proposant du clé en main comme Deskeo, Covivio ou Legendre qui visent les PME.

Comme l'écrivent Guillaume Charlin et Vinciane Beauchene du Boston Constulting Group, « le bureau doit changer, pas disparaitre ». « Autrefois fermé, conçu comme un noyau, le bureau est devenu pivot d'une organisation plus souple, plus agile, mais qui ne saurait se passer d'un ancrage dans la réalité. Pour répondre aux nouvelles attentes des salariés, les locaux d'une entreprise devront jouer trois rôles : celui d'un lieu favorisant l'échange et la **collaboration en équipe** ; celui symbolique de **vitrine**, reflet de la culture, des valeurs et de l'ambition de l'entreprise ; et **pôle d'attraction** à même de convaincre les clients et de séduire les talents d'y travailler. »

Quelle organisation du travail à l'avenir ? Carrières fractionnées, double activité au sein des ménages, concentration de l'emploi, etc. d'un côté ; de l'autre, pression foncière et immobilière (coût du logement), mobilités accrues, étalement urbain, etc., des navettes quotidiennes des actifs plus importantes que jamais, avec les conséquences bien connues des grandes villes : congestion des transports, impact environnemental des mobilités, épuisement, etc. Parallèlement à ces profondes évolution sociétales le modèle de l'entreprise a finalement peu évolué jusqu'à aujourd'hui. Certes la digitalisation de l'économie – et une pandémie mondiale – a accéléré le travail « nomade », hors des murs de l'entreprise, mais de manière encore peu structurée – en dépit des accords d'entreprise sur le télétravail quand ils existent – voire relativement confuse. De plus les limites du télétravail à domicile se font jour avec en particulier un coût social élevé.

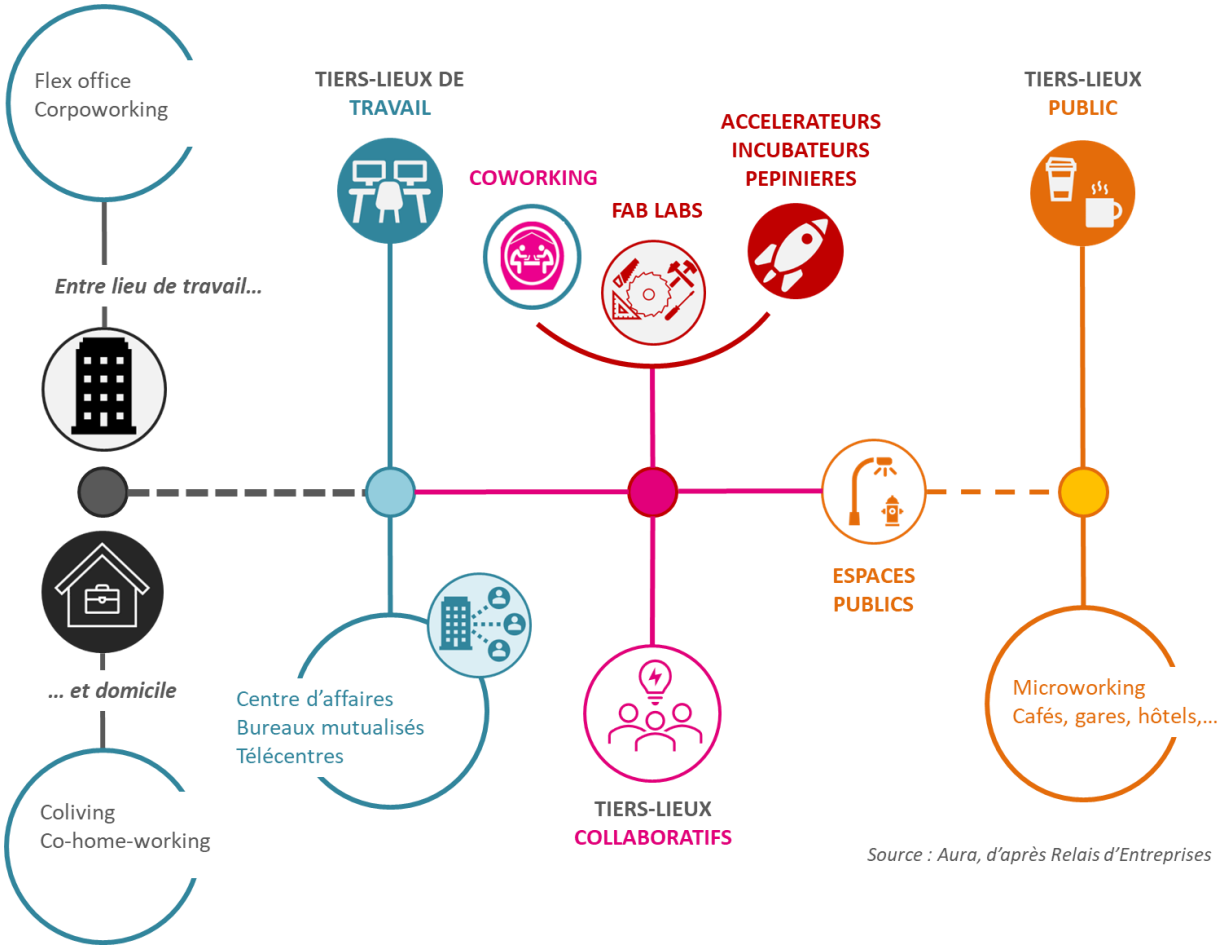
L'avenir du travail pourrait donc passer par d'autres mutations du télétravail et du bureau, une forme de converge vers une déconcentration du travail[23] (télécentres, coworking…) d'une part, et d'autre part

[23] A défaut d'une décentralisation : les instances décisionnelles de l'entreprise peuvent difficilement être éclatées en des lieux géographiques éloignés. Et à défaut d'une délocalisation : l'entreprise ne peut déménager pour se localiser à proximité directe de chaque salarié.

davantage de flexibilité des locaux tertiaires avec en particulier l'essor des bureaux opérés et du clé en main.

Le marché immobilier angevin devrait voir progressivement son offre tertiaire se transformer ces prochaines années, en premier lieu à travers l'adaptation des programmes neufs pour répondre à ces enjeux. Point de révolution, de nouvelles formes de bureaux (coworking ou non) mais des surfaces tertiaires différentes davantage que des surfaces de bureaux qui disparaitraient au profit de nouveaux espaces de coworking. La faible présence de grands groupes de services de plusieurs centaines de salariés (type ESN[24]) – en dehors des activités d'Assurances –, les temps de réalisation de nouvelles stratégies immobilières dans les grandes entreprises, ou de la mutation du parc existant, sont autant de facteurs qui ne devraient pas entrainer de bouleversement majeur du marché angevin dans les cinq prochaines années. Mais plutôt une évolution progressive avec toutefois l'arrivée de nouveaux acteurs attirés par la dynamique actuelle du territoire.

Des espaces de travail partagés variables selon leurs vocations et leur gestionnaire



Source : Aura, d'après Relais d'Entreprises

[24] ESN ou Entreprises de services numériques (ex SSII), particulièrement concentrées à Nantes Métropole jusque-là. Les principaux employeurs privés de services à ALM (hors santé et éducation notamment) sont la Caisse des Dépôt (qui vient de faire le choix de relocaliser ses bureaux autour de la gare), le Crédit Agricole ou encore l'ADEME (siège national) qui comptent entre 350 et 800 salariés.

ANNEXES

Glossaire

- ***Bureau opéré*** : mêlant la flexibilité du coworking et les avantages ultra serviciels recherchés dorénavant par les entreprises, le bureau opéré est une solution clé en main qui vise à simplifier la vie des entreprises (baux plus souples, aménagements sur-mesure, services supplémentaires d'assurance, de conciergerie, sport-bien-être, etc.).

- ***Coliving*** : le terme coliving vient de l'anglais « co » (ensemble) et « living » (vivre). Il s'agit d'un mode de vie qui mêle lieu d'habitation meublé, avec des espaces privatifs (chambre, salle de bain…) et partagés (espaces de ***coworking***, salon, salle de sport…), mais aussi des prestations de services telles que des abonnements divers (wifi, Netflix…), services mobilités (parkings surveillés, trottinettes libre-service…), conciergerie, etc. En général le loyer comprend aussi de nombreux services (assurances…) et propose une grande souplesse aux locataires, ou *colivers,* qui sont souvent très mobiles (baux flexibles de 1 mois à 1 an).

- ***Coworking*** : le coworking (ou cotravail), est une méthode d'organisation du travail qui regroupe un espace de travail partagé et un réseau de travailleurs pratiquant l'échange et l'ouverture ; juridiquement cela se traduit par une location d'espaces partagés de travail. C'est donc un type particulier de tiers-lieu qui est destiné aux travailleurs (coworkers), quel que soit le domaine et le statut.

- *Coworker* : utilisateur des espaces de coworking, travailleur à distance et en collectif ; littéralement, les coworkers sont « ceux qui travaillent avec ».

- ***Corpoworking*** : contraction de « corporate » et de « coworking » est un espace de travail partagé, mais qui prend place au sein des locaux d'une entreprise (ou quelques fois à l'extérieur, mais en étant toujours liés à cette dernière), et réunit prioritairement les salariés de celle-ci. On y retrouve l'esprit du coworking (communauté, créativité, sérendipité…) au sein d'une entreprise et à destination de ses propres salariés.

- ***Co-home-working (ou home sharing)*** : ou le coworking comme à la maison ; il s'agit d'un espace de travail partagé au domicile d'un individu qui permet de rompre l'isolement du télétravail et offrir plus facilement une solution de coworking là où aucun espace spécifique n'existe (par ex. *La maison qui switche*). Gratuit car sans location d'espace puisque chacun ouvre sa maison à tour de rôle à son groupe de "co-(home-)workers", les règles sont définies librement au sein de chaque équipe.

- ***Digital workplace*** : un espace numérique de travail (ENT) ou environnement numérique de travail est un ensemble de techniques permettant à un professionnel d'accéder à toutes ses informations de travail, de communiquer et de collaborer sur ses projets et activités. L'espace numérique de travail intègre généralement un moteur de recherche, une gestion documentaire et un réseau social d'entreprise. Il représente un développement ultérieur de l'intranet, permettant le travail à domicile et le travail flexible dans le temps et l'espace.

- ***Fab Lab*** : contraction de l'anglais fabrication laboratory, « laboratoire de fabrication », il s'agit d'un lieu ouvert au public où sont mis à sa disposition toutes sortes d'outils, notamment des machines-outils pilotées par ordinateur, pour la conception et la réalisation d'objets.

  Dans son acceptation la plus stricte il répond au cadre et « cahier des charges » du Massachusetts Institute of Technology (MIT) et de la FabFoundation en proposant notamment un inventaire minimal et une charte de gouvernance.

C’est pourquoi, puisque le terme FabLab est une marque déposée par le MIT on utilise aussi le nom générique ***makerspace*** pour désigner ces activités, bien que le plus souvent on continue d’utiliser celui de “fablab”.

- ***Flex office*** et ***desk sharing (ou sharedesk)*** : littéralement bureau flexible ou encore bureau libre, agile ou partagé, il désigne l'absence de poste de travail attitré à chaque salarié et l'absence de bureaux fermés. Dans une organisation *Flex Office*, les locaux de l'entreprise proposent généralement différents espaces de travail, permettant aux collaborateurs de s'installer là où ils le souhaitent.

- ***Full remote*** : travail exercé 100% à distance.

- ***Hackerspace*** (ou *hacker house*) : autre type de tiers-lieu, il s’agit de lieux de rencontre et d'expérimentation collective qui rassemblent des personnes qui partagent un intérêt commun et particulier pour l'informatique, la technologie, les sciences et la créativité (généralement autour du logiciel libre).

- ***Microworking*** : courtes sessions de travail dans des lieux non prévus à cet effet (cafés, gares, trains, espaces publics, etc.). Les adaptes du microworking sont des professionnels en déplacement qui disposent d'assez de temps pour effectuer une session de travail mais pas assez pour se déplacer et s'installer dans un lieu de coworking.

- ***Open space*** : un open space (anglicisme ou faux anglicisme, car on dit open plan en anglais) ou plateau ouvert, est un espace de travail collectif où les bureaux sont installés sur un plateau unique et ne sont pas séparés par des cloisons (bureau à cloisons). Ce sont donc des bureaux ouverts, en conséquence, les personnes se voient et s'entendent et travaillent entre elles.

- ***Proptech*** : contraction de l’anglais « property » et « technology », désigne les startups qui fournissent des produits innovants, technologiques ou des modèles nouveaux pour les marchés immobiliers.

- ***Télétravail (ou home office)*** : dans le langage courant le télétravail est souvent réduit au télétravail à domicile. Mais de nombreuses typologies rendent compte de la diversité de cette forme de travail. Il peut s'exercer à domicile, le lieu de résidence du télétravailleur, ou hors domicile dans un lieu tiers de confiance professionnel (télécentres, EPN, espace de travail partagé,...), un lieu non professionnel (hôtel, café, chambre meublée, studio...), ou éventuellement de façon nomade : bus, tram, métro, RER, train, avion, bateau.

- ***Tiers-lieu*** : terme traduit de l'anglais *The Third Place* (« troisième lieu ») faisant référence aux environnements sociaux qui viennent après la maison et le travail (concept en lien avec les mobilités triangulaires et pendulaires). Ce concept a été développé par Ray Oldenburg, professeur émérite de sociologie urbaine à l’université de Pensacola en Floride, dans son livre publié en 1989 *The Great Good Place*.

  Le tiers-lieu se caractérise principalement par son degré d’ouverture (lieu convivial, chaleureux, facilement accessible, ouvert à toutes les classes sociales…), et la communauté qui l’habite et l’anime (lui confère sa vocation et son identité, gouvernance simple et fluide…).

De la part de salariés en télétravail en France au potentiel de télétravail localisable

Les graphiques suivants sont issus des données produites régulièrement désormais par la DARES.

On pourrait imaginer extrapoler ces résultats sur la base de la méthode de la Banque de France (Billet n°199, 12/01/2021) pour estimer un potentiel de télétravail sur un territoire infra-départemental comme la CU Angers Loire Métropole.

En outre la Banque de France a pu déterminer une forte corrélation entre un indice élevé des potentialités de télétravail et le ralentissement des permis de construire de bureaux.

Proportion de salariés qui étaient au moins un jour en télétravail au cours du mois de septembre, par taille d'entreprise et secteur d'activité

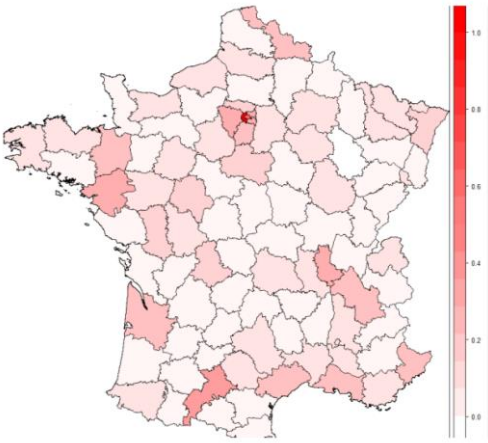
	Total	10 - 19	20 - 49	50 - 99	100 - 249	250 - 499	500 et +
DE - Énergie, eau, déchets	**22,1**	1,0	9,1	7,1	8,9	11,3	29,1
C1 - Industrie agro-alimentaire	**7,3**	0,0	1,8	4,1	6,7	6,9	13,6
C2 - Cokéfaction et raffinage	**8,0**	nd	18,0	0,0	10,0	0,0	7,9
C3 - Biens d'équipement	**27,6**	2,8	9,1	18,5	15,9	21,7	40,5
C4 - Fabrication de matériels de transport	**27,6**	18,8	4,3	11,0	5,8	10,0	32,4
C5 - Fabrication d'autres produits Industriels	**13,7**	2,5	3,5	9,1	12,2	16,1	24,4
FZ - Construction	**6,8**	1,1	3,5	6,0	8,0	9,8	16,2
GZ - Commerce	**14,7**	5,4	11,9	13,9	18,6	22,0	16,3
HZ - Transports et entreposage	**12,4**	1,8	2,4	4,1	3,9	5,5	19,2
IZ - Hébergement et restauration	**2,5**	0,6	0,5	2,1	1,7	7,5	6,7
JZ - Information et communication	**74,5**	55,1	63,9	74,4	78,4	77,8	78,4
KZ - Activités financières et d'assurance	**56,2**	30,5	42,2	77,7	64,7	72,7	55,5
LZ - Activités immobilières	**31,9**	12,2	25,5	26,5	31,1	37,5	46,4
MN - Services aux entreprises	**34,3**	19,8	27,0	33,0	39,6	43,4	38,6
OQ - Enseignement, santé humaine et action sociale	**6,4**	3,4	5,2	4,5	8,1	5,8	7,7
RU - Autres activités de services	**18,5**	15,7	11,5	14,5	23,6	35,7	26,3
Ensemble	**20,8**	**8,7**	**12,3**	**16,2**	**19,7**	**23,4**	**28,7**

Lecture : 21 % des salariés ont été au moins un jour en télétravail au cours du mois de septembre 2021.

Source : Dares, enquête Acemo Covid, octobre 2021.

Champ : salariés du privé hors agriculture, particuliers employeurs et activités extraterritoriales ; France (hors Mayotte).

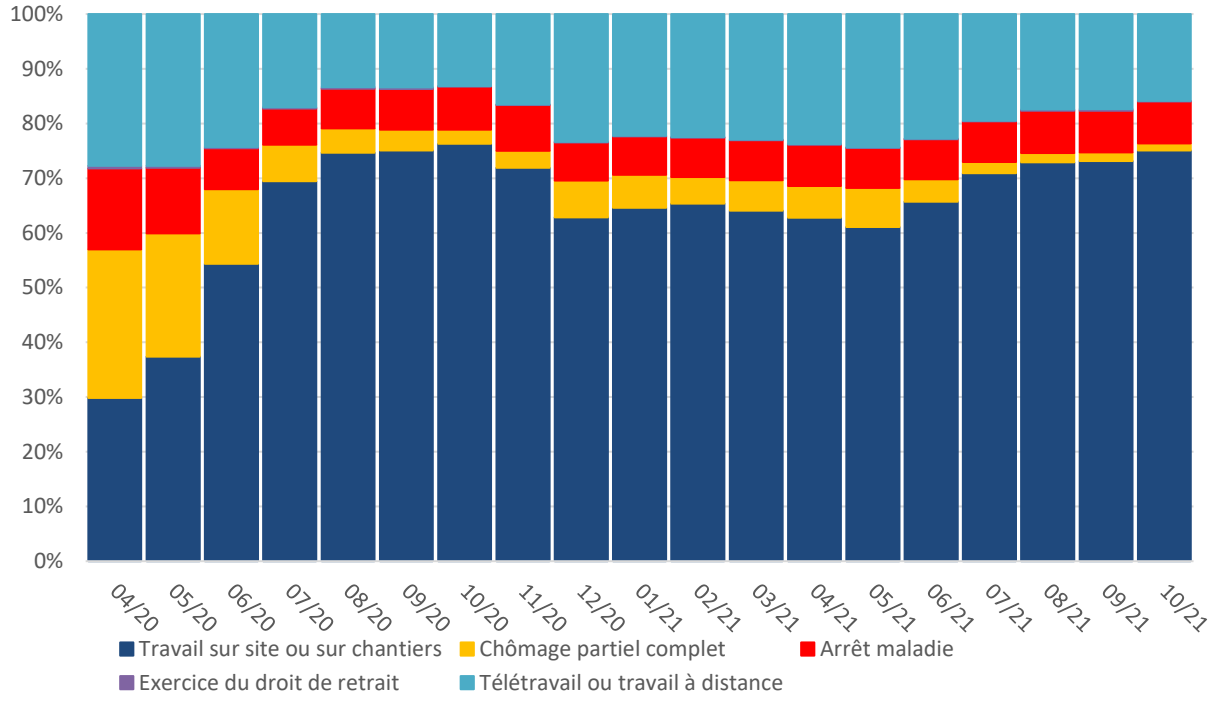
A défaut d'analyses plus poussées, le Maine-et-Loire ne figure pas parmi les départements où le télétravail offre le plus de potentiel de développement – sans présager d'un profil et de résultats différents pour la métropole angevine.



Source : Banque de France, Billet n°199, 12/01/2021

Organisation du travail, télétravail et retour sur site

Répartition des salariés la semaine de référence de M-1 (% de salariés)



Note : Dans le questionnaire, cette question est modulée en six items (Travail sur site ou sur chantier, Télétravail, etc.) auxquels il est possible de répondre par tranche ; l'une de celles-ci, la modalité "Certains salariés (10 % à 49 %)", était proposée en avril 2020, et a été scindée ensuite en deux modalités : "Certains salariés (10 à 29 %)" et "Un nombre conséquent de salariés (30 à 49 %)". Le présent graphique est obtenu en employant le centre de chaque tranche, méthode qui permet d'obtenir in fine une variable continue.

Note de lecture : lors de l'enquête d'octobre 2021 69,5% des salariés (hors salariés en congés) ont travaillé sur site au cours de la semaine de référence du mois M-1.

Source : Dares, enquêtes Acemo Covid, avril 2020 à octobre 2021

Champ : salariés du privé hors agriculture, particuliers employeurs et activités extraterritoriales ; France (hors Mayotte).

Descriptif des principaux acteurs du marché de l'immobilier de coworking et des espaces de travail partagés

Profil *Pure players*

Quatre grands acteurs se détachent assez nettement, en se partageant (fin 2019) 24% des mètres carrés alloués au coworking en France : WeWork, Morning Coworking, Wojo et Spaces.

WeWork (dont Softbank est l'un des principaux actionnaires), fondé en 2010 à New York (The We Company), est le leader international du coworking. Le géant américain dispose de 762 espaces de travail dans 38 pays et 150 villes à travers le monde.

Ce spécialiste du coworking se définit comme « un fournisseur mondial de lieux de travail qui s'engage à fournir des solutions flexibles (…) et des expériences communautaires », et s'adresse à la fois aux travailleurs indépendants comme aux entreprises du classement Fortune 500.

A ce jour WeWork France n'est présent qu'à Paris avec une vingtaine de sites (pour 172 000 m² fin 2020).

WeWork est également connu – outre les turbulences financières et de gouvernance de ces deux dernières années – pour représenter la plus forte valorisation du secteur (redescendue à 9 milliards de dollars contre 47 milliards en janvier 2019) et son entrée en bourse en mars 2021 ; et poser de nombreuses questions sur la viabilité du modèle économique de l'entreprise qui additionne les déficits.

Si WeWork a opéré plusieurs déclinaisons[25] les déboires de la *proptech* New-Yorkaise pourraient la conduire à se recentrer en tant qu'entreprise immobilière plutôt qu'orientée tech.

Contrairement à WeWork, « pure player » américain du coworking, les trois leaders français sont soutenus par de grands groupes immobiliers. Le marché du coworking français repose sur des fondamentaux plutôt positifs, avec des acteurs qui ont un développement mesuré et prudent et une assise financière solide. Wojo, Spaces et Morning Coworking.

Spaces (ou spacesworks) appartient au groupe suisse IWG (International Workplace Group, anciennement The Regus Group).

Spaces propose des bureaux, espaces de coworking et salles de réunion dans plus de 427 villes du monde entier, dont 7 grandes villes en France pour 14 sites actifs ou en projets, et l'essentiel en région parisienne (sauf Bordeaux, Nice déjà ouverts, et Marseille, Lille et Lyon en projet). Spaces revendiquait entre 50 et 60 000 m² en France en 2020.

Offre différenciante, outre l'accès à ses espaces de travail partagés Spaces met en avant son service de « bureau virtuel » qui permet de disposer d'une adresse postale et d'une permanence téléphonique.

Autre particularité, dans le modèle économique cette fois, IWG s'appuie sur des partenaires franchisés pour ses marques Spaces comme pour Regus[26], HQ et Signature (offre premium).

Wojo (ex Nextdoor depuis 2019), détenu par Accor et associé à Bouygues depuis 2017 qui a initié ce projet intrapreneurial en 2014, se revendique comme leader français du coworking avec près de 400 espaces de travail en Europe et la plupart en France.

Le modèle de Wojo repose sur l'optimisation des espaces sous-utilisés par ses partenaires et en premier lieu dans les hôtels du groupe Accor, avec la location à des travailleurs dans des lieux qui n'y sont pas forcément destinés (hôtels, stade du Parc des princes, la Salle de sport Reebok, etc.)[27]. L'offre de

[25] Avec des succès mitigés : WeWork Labs (incubation, 2011), WeLive (coliving, 2016), Rise by We (salles de sport, 2017), Powered by We (aménagements intérieurs, 2017), WeGrow (éducation, 2018), Made by We (microworking, 2019) et les projets WeBank (services financiers), WeSail (yacht-charter), WeAge (soins aux seniors)…

[26] L'offre coworking de Regus est pour sa part déjà proposée à Rennes (2 espaces), Nantes et Le Mans (gare) pour les sites les plus proches (ni Angers, ni Tours).

[27] Sur un modèle assez proche, au Royaume-Uni la plateforme Spacemize propose d'accéder à de nouveaux espaces de travail dans des hôtels et restaurants de la capitale britannique dont certains prestigieux.

coworking Wojo se décompose en deux types d'espaces : les *Wojo Corners*, des espaces d'au moins 100 m2 qui seront ouverts dans des business centers (11 adresses en France, 9 à Paris et 2 à Lyon) ; et les *Wojo spots*, des points relais du réseau (proche du microworking). Ceux-ci seront principalement mis en place dans les hôtels du groupe Accor et doivent permettre aux travailleurs nomades de s'installer pour quelques minutes ou quelques heures.

L'offre de Wojo en octobre 2021 s'établit à plus de 300 espaces de coworking (*corners* et *spots*), 126 bureaux privatifs, et 222 salles de réunions, développés à partir de l'Ile-de-France et Lyon puis dans les principales agglomérations du pays (ex. Novotel d'Angers, Mercure de Cholet, etc.)[28].

Wojo peut être perçu comme un spécialiste du « coworking » mais aussi comme une activité complémentaire de *microworking* du groupe Accor (profil « opportuniste » voir infra).

Morning (anciennement Morning Coworking) est une marque de Ubiq (ex Bureaux à Partager ou groupe BAP), entreprise fondée en 2012 par Clément Alteresco, dont le siège est à Paris, et devenue filiale de Nexity en 2019 (participation de 54%).

Morning Coworking s'est rebaptisé Morning parce que son activité dépasse la simple mise à disposition de bureaux partagés ou de salles de réunion. L'entreprise crée des espaces de travail partagés, aménage des bureaux et organise des évènements pour tout type d'entreprise. A l'origine, le modèle d'exploitation reposait sur l'aménagement des espaces temporaires au sein d'immeubles en cours de restructuration ou en attente de permis de construire (réduction de la vacance, loyers faibles), avant de basculer sur l'ouverture d'autres espaces de coworking non temporaires d'abord à Paris.

La marque compte à ce jour 31 sites à Paris et en proche banlieue (en revanche Ubiq, ex Bureaux à partager, propose des espaces en province et à Angers, voir *infra*).

Quatre pistes de développement en cours pour Morning :

- se concentrer sur le marché français, la région parisienne prioritairement et les principales métropoles (Lyon, Bordeaux ou Marseille à trois ans) ;
- proposer une nouvelle activité de « développement de QG » [quartiers généraux, NDLR], des espaces dédiés pour une seule entreprise ;
- tester l'installation d'un espace de coworking Morning dans le siège d'une grande entreprise (Nestlé à Balard Paris), alors que de nombreuses entreprises réfléchissent aujourd'hui à économiser des mètres carrés en parallèle au développement du télétravail ;
- proposer un forfait télétravail pour les salariés qui veulent travailler une, deux ou trois journées par semaine depuis ses locaux…

Des spécialistes de niches

Kwerk, se revendique comme un acteur pionnier du coworking en France et repositionné depuis 2018 sur le concept de ***wellworking (****de « wellness », « bien-être » en anglais)*. Cette nouvelle philosophie s'écrit en cinq chapitres : la sensibilisation au design, la formation des équipes, la conception quasi-thérapeutique des postes de travail, le bien-être physique et mental des abonnés et la création d'une communauté d'utilisateurs, d'abord par étages, puis par espaces.

La société internalise ces compétences, et considère qu'elle réalise un métier de services, d'*hospitality*, et pas un métier immobilier... Comptant moins de sites que les autres principaux acteurs (à Paris uniquement), mais sans doute plus « premium » aussi, Kwerk mise avant tout sur le design et l'expérience de ces espaces (qui ressemblent davantage à des hôtels qu'à des bureaux).

Now coworking, présent dans 5 villes française (Lille, Lyon, Rouen, Marseille, Bordeaux), revendique également la location de courte durée d'espaces atypiques et premium dans les grands centres urbains.

Si le design ou l'originalité sont souvent mis en avant, d'autres choisissent de se positionner sur des thématiques spécifiques. Comme l'américain *NeueHouse* pour les indépendants (ou *solopreneurs*) et les

[28] A titre indicatif, fin 2019 Wojo prévoyait d'atteindre les 70 000 m² à l'horizon 2021…

équipes de moins de 10 personnes dans la mode, le cinéma et le design, ou *The Wing*, créé en 2016 pour les femmes, qui devait ouvrir à Paris cette année.

Les acteurs historiques de l'immobilier qui se réinventent

Le bureau opéré ou le virage serviciel d'acteurs de l'immobilier traditionnel

Au-delà du coworking au sens strict, on ressent déjà l'évolution des espaces intérieurs de bureaux classiques ou en open space vers l'intégration de plus en plus fréquente d'une demande d'espaces communs (lieux d'interactions) et de flexibilité (modularité des aménagements).
Les acteurs traditionnels de l'immobilier sont donc en train de faire évoluer leur offre vers des services d'aménagements intérieurs, y compris pour le mobilier, mais aussi dans la gestion d'espaces pour le compte de tiers (application de réservation / gestion des espaces, accessibilité / sécurité, animation / événementiel, services généraux, etc.).

Wellio est la marque de « proworking » de l'opérateur immobilier Covivio (depuis 2018, ex Foncière des Régions) dont le patrimoine immobilier est évalué à 23 milliards d'euros. Wellio est présent à Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux et Milan et propose de la location d'espaces de travail partagés au mois sur moyenne durée.

Autre foncière lancée dans l'aventure du coworking, Gecina sous sa marque ***YouFirst Collaborative*** (ex *Secondesk)* principalement dédiée aux salariés franciliens (à 10€ / heure / poste). Gecina est une société foncière qui gère un patrimoine immobilier de 20 milliards d'euros à fin juin 2020, situé à près de 97 % en Ile-de-France. Cette nouvelle marque porte le sceau d'une évolution de son métier avec de nouvelles prestations, plus qu'une révolution (2 adresses à la Défense actuellement).

A l'instar des mutations récentes, de plus en plus de *pure players* du coworking font aussi évoluer leur offre de services en direction de la gestion d'espaces tertiaires pour le compte de grandes entreprises avec des solutions sur-mesure ou presque (WeWork, Deskeo, etc.). On est là dans une logique de bureau opéré, mêlant la flexibilité du coworking et les avantages ultra serviciels recherchés dorénavant par les entreprises. Une solution clé en main qui vise à simplifier la vie des entreprises.

Knotel / Deskeo[29] (Newmark), est un opérateur immobilier qui accompagne les entreprises dans leur croissance en leur mettant à disposition des espaces personnalisés qui répondent à leurs besoins selon les nouveaux modes de travail (parmi les clients, par ex. TikTok, Spotify, EDF…). Contrairement au modèle traditionnel de la location de bureaux, Deskeo met en avant la flexibilité et le sur-mesure, et finalement « l'immobilier d'entreprise devient un service par abonnement ». Partenaire des propriétaires, il se revendique leader français du *turnkey office*, bureaux prêts à travailler ou sur-mesure « loués clés en main ».
La jeune pousse tricolore Deskeo a été acquise en janvier 2019 par la start-up new-yorkaise Knotel, créée en 2015 et positionnée sur le même créneau. A la différence de WeWork, autre start-up new-yorkaise, Knotel n'exploite pas d'espaces de coworking[30]. Il propose aux entreprises moyennes de leur trouver des bureaux sur des durées plus courtes que les baux classiques (en France des engagements de neuf ans), de les aménager et de les gérer en s'occupant de l'accueil, du ménage, des raccordements Internet, etc.

Multiburo est une PME spécialisée dans la gestion d'immobilier tertiaire flexible et indépendante, créée à Lyon par Paul Billon et aujourd'hui implantée dans une douzaine de grandes villes de France (environ 20 espaces dont 9 en région et 2 à Nantes), Suisse et Belgique.

---

[29] 75 000 m² de bureaux en Ile-de-France et dans la métropole de Lyon pour le seul Deskeo (contre 45 implantations et 60 000 m² fin 2019). Pour plus d'informations voir aussi Deskeo se donne les moyens d'industrialiser son concept de "turnkey office".
[30] En revanche, comme WeWork, Knotel a connu d'importants problèmes financiers et une restructuration de son actionnaire aux Etats-Unis début 2021.

Multiburo propose via sa plateforme une gestion d'espaces tertiaires assez classique - bureaux, coworking, salles de réunion – mais aussi d'autres services (accès sécurisé 24/24 - 7/7, *happiness officier*, événements et rencontres pro, etc.) et en particulier un service de domiciliation et de bureau virtuel. Multiburo se distingue en misant sur une forte présence autour des gares ou encore sa capacité, en tant que PME, à s'adresser à d'autres PME et à comprendre leurs besoins.

BURO Club est également un réseau international de centre d'affaires et de prestation de services, né à Paris au début des années 90, qui dispose de près de 130 centres en France métropolitaine (pour 343 centres d'affaires présents dans 188 villes à l'international), dont plus d'une centaine en province (dont un à Angers, place Kennedy).

Les opportunistes de l'immobilier : le coworking comme activité complémentaire

Les principaux acteurs du marché comme WeWork, Morning, Wojo, Spaces, Multiburo,.... investissent spécifiquement Paris, l'Île-de-France et les grandes agglomérations où sont installées les entreprises, les start-ups... Par ailleurs, dans les villes moyennes où le marché immobilier d'entreprise est moins dynamique, ces acteurs sont encore peu disposés à ouvrir des espaces de coworking. Les pouvoirs publics en ont conscience et c'est pourquoi ils ont lancé la Mission Coworking pour développer ces tiers-lieux dans les villes moyennes et les territoires ruraux (cf. supra).

Hors des métropoles et plus grandes agglomérations, ont émergé des espaces de coworking portés par des acteurs indépendants, là où les opérateurs internationaux ne se sont pas positionnés, ni ceux soutenus par les collectivités locales. Il s'agit plutôt d'une logique « opportuniste » par opposition au profil des *pure player* du coworking ou intermédiaire nationaux. Selon Ubiq, la part d'espaces indépendants parmi les offres de sous-location a doublé entre 2019 et 2021, passant de 13% à plus de 30%.

On peut considérer que deux types d'acteurs très distincts se lancent dans le coworking, par opportunité d'une activité complémentaire de sous-location de surfaces de bureaux à leur activité principale (toute autre) : d'une part les grandes entreprises comme La Poste (marque StartWay de Poste immo et offre Nomade dans ses bureaux de poste) et la SNCF (gérées par la filiale Gares & Connexions et s'appuyant plutôt sur des acteurs tiers – Regus, Morning…), et d'autre part les petites entreprises et indépendants au fort ancrage local. Positionnés à l'origine sur d'autres types d'activités (métiers du conseil, de la communication, du coaching, etc.) ils profitent de la sous-utilisation de leurs propres locaux pour en louer une partie à d'autres professionnels.

La stratégie d'implantation de StartWay

En 2021 StartWay annonce prévoir un maillage le plus fin possible sur le territoire français avec *100 à 200 implantations d'ici 5-6 ans*. La stratégie est de s'implanter en centre-ville *car c'est une demande des entreprises et cela permet de revitaliser les centres-villes,* m*ais également en périphérie, ce qui offre une alternative à un travailleur ou une entreprise. Cela permet de fluidifier les axes de circulation des villes, de réduire l'empreinte carbone et de faire gagner du temps aux entreprises*.

En 2021 StartWay est présent à travers 35 implantations en France dont 19 en Ile-de-France et 15 en province (et 3 en projet dont un site à Nantes, Tour de Bretagne).

Plusieurs groupes hôteliers, cherchent à élargir leur offre du tourisme d'affaires vers les travailleurs nomades. A l'image de Wojo – mais qui dispose d'une offre dédiée de coworking hors hôtels – des groupes hôteliers comme Best Western sous sa marque ***myWO*** (une quinzaine d'hôtels en France) proposent de plus en plus de louer pour de courtes durées leurs espaces sous-occupés (chambres en tant que bureaux, postes de travail dans les espaces de restauration et salles de réunion). Depuis peu myWO propose également une offre dédiée aux entreprises pour leurs salariés via des forfaits d'heures (« packs »).

Les acteurs connexes autour de prestation de services immobiliers

Profil d'intermédiaire ou « ubériste »

Hormis les *pure players* certains acteurs se positionnent plutôt en tant que plateforme numérique d'intermédiation de surfaces de bureaux – sur le modèle de *Airbnb* pour le logement – avec la mise en relation entre bailleurs / propriétaires offrant des m² et des locataires à la recherche d'un endroit pour travailler sans contrainte. On peut aussi parler de « plateformisation » de l'activité de coworking : la digitalisation des outils permettant une mobilité toujours plus grande des salariés, certaines start-ups s'en sont saisies.

Take a desk, le Airbnb des espaces tertiaires : Take a desk est une plateforme qui met en relation les entreprises possédant des bureaux inoccupés et des travailleurs agiles affinitaires.

Autre exemple, ***Ubiq***, anciennement Bureaux à partager, propose 7 espaces de travail partagés au sein de la ville d'Angers, mis à disposition par des professionnels indépendants (graphistes, etc.).

Les plateformes ***workin.space***, ***neo-nomade.com*** ou ***Base 10*** proposent également ce type de services avant tout d'intermédiation numérique (visibilité, mise en relation, gestion des réservations, etc.).

L'émergence de nouveaux acteurs du conseil et de l'équipement tertiaire

Un certain nombre d'acteurs périphériques a émergé dans le sillage des précédents, dans les domaines du conseil d'une manière générale – l'accompagnement de la transformation des entreprises –, du design, etc. On peut citer parmi ceux-ci ***The Boson Project***, spécialiste du « développement humain au travail » qui a signé un partenariat avec Nexity[31].

Créée en 2017, ***Comet Meetings*** (10 millions d'euros de CA en 2019, 90 salariés) *ouvre une nouvelle fenêtre pour tenter de s'imposer comme l'un des principaux acteurs de la proptech du nouveau monde*. Son positionnement initial l'amène à louer des espaces de réunions et séminaires déportés[32] au design soigné, puis se diversifie en proposant une activité de conseil pour aider les entreprises à repenser leurs bureaux (déclinaison des codes « start-up et niveau de services adapté et tout digital sur 5 500 m² pour la tour Landscape à Paris la Défense). Reposant sur un modèle de location d'immeuble, la start-up n'exclut pas d'y déroger et de mener quelques achats en fonction des opportunités, même si le développement international reste la priorité et que *ce type d'opération mobilise beaucoup de capitaux.*

Autre exemple, Flexlab est une start-up française en forte croissance qui propose une plateforme, sur le modèle de la place de marché, de location de matériel de bureau pour freelances et entreprises (de la cafetière au bureau en passant par les services logiciels).

[31] Avec une participation minoritaire, Nexity va s'appuyer sur The Boson Project pour conseiller ses clients et les aider à aménager leurs bureaux sans négliger la dimension humaine.

[32] 5 sites à Paris et la Défense (1 à Bruxelles et 1 en projet à Madrid).

Caractéristiques des espaces de travail partagés angevins (sur la base des éléments connus à fin 2021, à compléter)

Nom	Etat	Type 1	Adresse	Commune	Surfaces (m2)	Capacité (nb postes travail offerts)	Surf.moy./ poste (m²/pers.)	Tarifs (€)	Poste / mois	Bureau /mois
A la cime des arbres	Actif	Coworking	47 avenue du Grésillé	Angers	200	5	40			830 €
La Villa Angers French Tech	Actif	Coworking	8 Place Mgr Rumeau	Angers	1200	10	120			
B'CoWorker (Groupe BMG)	Projet	Coworking	77 rue des Perreyeux	Trélazé						270 €
BGE Anjou Mayenne	Actif	Bureaux mutualisés	56 Rue Albert Camus	Trélazé						
Bien Assis	Actif	Centre d'affaires	11 rue Lenepveu	Angers						
Buro Club Angers	Actif	Centre d'affaires	19 Place du Président Kennedy	Angers	600	60	10			640 €
Burophone	Actif	Centre d'affaires	2 square Lafayette	Angers					360 €	360 €
C'est Bio l'Anjou	Actif	Tiers-lieux / Fab lab	56, avenue d'Angers	Rochefort/Loire						
Cap Cowork (Espace Anjou)	Actif	Coworking	75 Avenue Montaigne	Angers	550	54	10		200 €	325 €
CDP 49	Actif	Bureaux mutualisés	458 B rue Saint Léonard	Angers					132 €	200 €
La CoHort'	Actif	Coworking	162 Boulevard de Strasbourg	Angers	63	4	16		220 €	
Crédit Mutuel Anjou	Projet	Bureaux mutualisés	Pl. Molière	Angers						
Dictys	Actif	Centre d'affaires	152 av. Patton	Angers						
Digital village (Tour TIP / Imagine Angers)	Projet	Coworking	6 Boulevard Jean Moulin	Angers	1500				140 €	220 €
Espace 47	Actif	Centre d'affaires	47 rue Dupetit Thouars	Angers						200 €
Espace Co 49	Actif	Bureaux mutualisés	6 bis rue René Brémont	Angers					280 €	340 €
Espace Oasis 1	Actif	Bureaux mutualisés	1 rue Samson	Angers	70	8	9			129 €
Espace Oasis 2	Actif	Bureaux mutualisés	12 rue Saint Maurille	Angers						78 €
Formagora	Actif	Bureaux mutualisés	122 rue du Château d'Orgemont	Angers						
Gemm@ Solution	Actif	Bureaux mutualisés	1 rue de l'artisanat - Z.A. des Boulays	Sainte-Gemmes-sur-Loire					280 €	280 €
La Récolte	Actif	Bureaux mutualisés	37 rue Boisnet	Angers						
La Ruche de Belle Beille	Actif	Tiers-lieux / Fab lab	8 Rue Edouard Floquet	Angers						
La Ruche	Actif	Bureaux mutualisés	2 Carrefour Moliere	Saint-Barthélemy-d'Anjou						300 €
La Station A	Projet	Bureaux mutualisés	11 bd Yvonne Poirel	Angers						
Le 122 (Paï Paï)	Actif	Tiers-lieux / Fab lab	122 rue de la Chalouere	Angers	40	15	3		90 €	27 €
Le 31 rue Thiers	Actif	Salle de réunion	31 rue Thiers	Angers						
Le Hub (Generali)	Actif	Salle de réunion	11 rue Mickael Faraday	Beaucouzé						
Le Lieu B (bêta)	Actif	Coworking	ZA Osier Bertins	Tiercé	156	15	10		105 €	- €
Le Pl@nty	Actif	Coworking		Ecuillé	150	25	6		195 €	- €
Les Loges	Projet	Centre d'affaires	Les Loges, D94	Verrières-en-Anjou						
Locajil (Ajil 49)	Actif	Bureaux mutualisés	8 rue des Métiers	Saint-Gemmes-sur-Loire					150 €	
Maoma	Actif	Coworking	11 rue Grandet	Angers	30	7	4		199 €	
Musée des collectionneurs (Imagine Angers) ?	Projet	Coworking	7 Espl. Jean-Claude Antonini	Angers						
Le Pixel	Actif	Centre d'affaires	Bat. Maine, Carré Orgemont	Angers						
Projet Pépinière Flemming	Projet	Bureaux mutualisés	7 rue Alexandre Flemming	Angers						
Projet ancienne Poste	Projet	Tiers-lieux / Fab lab	1 rue Duboys d'Angers	Savennières						
Salons 8e sens	Actif	Centre d'affaires	8 ter rue Béclard	Angers						
Station C	Actif	Coworking	11 rue du Chêne vert	Saint-Barthélemy-d'Anjou	310	39	8			
SynerJ	Actif	Coworking	Place Imbach	Angers		16	0		90 €	- €
Take a desk Angers	Actif	Centre d'affaires	21 rue Paul Bert	Angers		24	0			360 €
Technocampus électronique (ex CoC)	Actif	Tiers-lieux / Fab lab	7 Rue du Bon Puits	Verrières-en-Anjou						
Ulteam by Prestal	Actif	Salle de réunion	167 bis av. Pierre Mendes France	Avrillé						
WeForge	Actif	Coworking	25 rue Lenepveu	Angers	2800	175	16		230 €	
Wojo spot - Novotel Angers gare	Actif	Bureaux mutualisés	1 rue Augsute Gautier	Angers		15	0			

Source : veille Aura, Aldev

Bibliographie / webographie

Michel LUSSAULT, *Hyper-lieux. Les nouvelles géographies de la mondialisation*, Seuil, 2017

ARADEL, Quels tiers-lieux pour accompagner ma stratégie de développement territoire ? Journée d'échanges d'expériences, 27 février 2018

Asgora, Typologie tiers-lieux, 7 juin 2017

Alexandre Blein, Les espaces de coworking : une transformation de l'immobilier d'entreprise, Revue Sur-Mesure [En ligne], 4| 2019, mis en ligne le 15/05/2019

Ubiq (Bureaux à partager), Indice du coworking 2019, décembre 2019

Aurore FLIPO et Patricia Lejoux, Les dimensions sociales et spatiales du coworking : un état de l'art, recherche financée dans le cadre de l'ANR COWORKWORLDS

planet-coworking.com, Les espaces de coworking sont-ils rentables en 2019 ?

Les Echos, Coworking : Wojo, Morning, Multiburo, trois acteurs, trois modèles, 17 juin 2020

Le Figaro Les espaces de coworking mis à mal par la crise, 21/06/2020

Ubiq (Bureaux à partager), Les bureaux post-confinement : quel impact pour nos espaces de travail ?, 22/06/2020

ADEME / greenworking, Le télétravail, vraiment bon pour l'environnement ? infographie septembre 2020

entreprendre.fr, Le coworking est mort, vive le coworking, 15/09/2020

Usbek et Rica, Le faux débat du télétravail, ou la théorie de la papaye, octobre 2020

infobureaumag.com, La nouvelle donne du marché du coworking, 19 novembre 2020

Localtis, Télétravail : les territoires s'organisent pour répondre à une pratique qui s'ancre durablement, 11 décembre 2020

France Tiers-lieux, Nos territoires en action, rapport France Tiers-lieux, 2021

Banque de France, Les transformations économiques liées au télétravail, Billet n°199, 12/01/2021

L'Usine Nouvelle, *Malgré le télétravail et le Covid-19, le bureau fait de la résistance*, Enquête de l'Usine Nouvelle pour Bodet Software, mars 2021

Banque de France, Immobilier professionnel et résidentiel : quels effets de contagion avec la crise sanitaire ? Billet n°220, 18/06/2021

Les Echos, Le coworking s'installe dans le paysage de l'immobilier de bureaux, 19 juin 2021

Les Echos, Des immeubles pour donner envie de retourner au bureau, 7 septembre 2021

demainlaville.com, Comment les tiers-lieux permettent de redynamiser les zones péri-urbaines, 16/09/21

Priscilla Ananian et Divya Leducq, « Les espaces de *coworking* : insertion urbaine et actions d'urbanisme. Les apports d'une comparaison internationale Québec-France », *Cybergeo: European Journal of Geography* [En ligne], mis en ligne le 27 septembre 2021

Sénat, 8 questions sur l'avenir du télétravail, vers une révolution du travail à distance ? Rapport d'information de la délégation sénatoriale à la prospective du Sénat, 22/10/2021

Les Echos, Flex office : les leçons des pionniers, 25 octobre 2021

Antonin Bergeaud (Banque de France and CEP); Jean-Benoît Eymeoud (Banque de France and LIEPP Sciences Po Paris); Thomas Garcia (Banque de France); Dorian Henricot (Banque de France and Sciences Po Paris), Working from home and corporate real estate, novembre 2021

coworking-expert.fr, Prix et tarif d'un espace de coworking,

Espaces de coworking à Angers :

workin.space/ www.neo-nomade.com takeadesk.com

agence d’urbanisme de la région région angevine

Alexandra LE PROVOST – Directrice générale

Contact études, pôle Economie et planification :

Xavier DESRAY – Chargé d’études Economie et prospective

Stéphanie HERVIEU – Chargée d’études Solidarités et modes de vie

Christopher RUTHERFORD – Responsable pôle Economie et planification

Février 2022

aura

agence d'urbanisme
de la région angevine
29, rue Thiers
49100 Angers
Tel.+33 (0)2 41 18 23 80
Fax +33 (0)2 41 18 23 90
aura@aurangevine.org
www.aurangevine.org