



l'autre Demain ?
ÉCONOMIE

L'EFFET PAPILLON DES TIERS-LIEUX SERA-T-IL D'ENVERGURE?

novembre 2020

Au milieu des années 2000, aux Etats-Unis et en Allemagne, des entrepreneurs et freelances ont décidé de se regrouper pour former une communauté d'acteurs partageant ressources, savoirs mais aussi lien social. Refusant les codes hiérarchiques de l'entreprise, ils ont créé des espaces de travail qui répondent à leurs valeurs et à une intuition : les interactions entre individus, qui n'ont pas nécessairement vocation à se croiser, peuvent contribuer à la création de projets innovants.

En 2019, 22 400 espaces sont recensés dans le monde selon Desmag-Coworking Survey¹, dont près de 25 % d'entre eux n'existaient pas un an auparavant. En France, le phénomène est plus récent mais a connu une croissance exponentielle depuis cinq ans. Aujourd'hui, on en compte 1 800 dont 163 en Occitanie (ce qui place la région au 4ème rang au niveau national). La Région soutient ces initiatives dans le cadre de l'appel à projets lancé l'année passée, dont l'objectif d'un développement équilibré du territoire.

Si les principaux utilisateurs sont des auto-entrepreneurs et des startups, des entreprises ont plus récemment décidé d'intégrer ces nouveaux espaces pour tirer profit de leur mode de fonctionnement et des synergies qu'ils génèrent et de favoriser le télétravail pour une partie des salariés.

Ces pratiques vont-elles s'amplifier avec la pandémie de la Covid 19 qui a impulsé des changements brusques dans l'organisation du travail et le management ? La généralisation du télétravail pour plusieurs millions de salariés au cours de cette période va-elle bénéficier à cette nouvelle offre immobilière ?

Nous avons mené des entretiens auprès de professionnels toulousains de l'immobilier d'entreprise (commercialisateurs², développeurs et gestionnaires de tiers-lieux³) pour qu'ils nous éclairent sur les impacts locaux en matière d'immobilier d'entreprise. Ils s'interrogent également sur les conséquences sur les modes de vie, d'habiter et sur l'aménagement du territoire.

Avant le 1er confinement, le télétravail sortait tout juste de l'ombre...

Alors que le télétravail s'est invité dans les entreprises en quelques jours seulement pour maintenir l'activité d'un grand nombre d'entre elles dès le début du confinement de mars, le travail hors les murs peinait, jusque-là, à s'imposer en France.

Si depuis les ordonnances Macron simplifiant son recours, le travail nomade a progressé fortement. (Selon une étude de l'IFOP⁴ publiée en 2019. Le « nomadisme » concernait 25 % des salariés français, chiffre en hausse de 4 points au cours des deux dernières années). Il représente des fonctionnements et des réalités très disparates. Le télétravail occasionnel et non contractualisé concerne plus de 20 % des actifs et seulement 4 % d'entre eux le pratiquaient régulièrement. Et dans ce cas, le temps était souvent réduit à un ou deux jours par semaine.

D'après les différentes enquêtes sur l'évolution des modes d'organisation du travail, menées depuis 2013 par l'IFOP, indiquent que nous sommes passés d'une logique dominée par une unité de lieu et de temps, à une plus grande flexibilité et variabilité, ce grâce au développement des nouveaux outils numériques. Pour autant, à ce jour, le télétravail ne s'est pas réellement démocratisé dans les entreprises.

1. Article paru dans le Monde le 23 avril 2019 « De plus en plus d'espaces de travail flexibles en France »

2. Commercialisateurs : Michèle Bellan – CBRE, Julie Pasques – Arthur Loyd, Marc Delpoux – BNP Paribas Realstate, Guillaume Rouziès – Kéops, Jean Bergougnan – DTZ, Pierre-François Acquaviva – Tourny Meyer, Christian Peyge – Placity

3. Développeur, gestionnaire de tiers-lieux : Carine Perrotey, InSitu Business Centre, Sébastien Hordeaux – Etincelle Coworking, Maxime Fourcade d'OCALIA

4. Site : www.ifop.com

...mais restait très controversé

Les résistances restent nombreuses : difficultés de gestion des équipes, complexification des échanges entre les collaborateurs. Les télétravailleurs, eux-mêmes, pointaient des désagréments : isolement, empiètement sur la vie personnelle, surcharge de travail, voire pour certains perte de sens... sans oublier les contraintes techniques (connexion au réseau et performances des outils) et celles liées aux aménagements de l'espace au domicile. Malgré toutes ses limites, le télétravail fait ses preuves en période de confinement et même de nouveaux adeptes. Il pourrait bousculer les pratiques comme l'organisation au sein des entreprises, les besoins en matière d'offre en immobilier d'entreprise, les modes de vie et par conséquent l'aménagement du territoire...

Après une entrée fracassante du télétravail dans nos vies, va-t-il s'imposer demain ?

Il est encore bien trop tôt pour se prononcer mais il y aura, sans aucun doute, un avant et un après Covid 19. Ce test grandeur nature lors des confinements a mis en lumière l'efficacité du dispositif et devrait s'intensifier dans les années à venir selon les différentes enquêtes nationales qui confirment que 40 % des salariés interrogés¹ souhaitent poursuivre le travail « hors les murs » après le déconfinement. Nombreux sont les actifs qui ont découvert les bienfaits du travail « nomade » : plus grande flexibilité d'organisation, réduction du temps passé dans les transports, environnement de travail à son image et qui correspond mieux à ces besoins...

Pour les commercialisateurs toulousains, le « home office » et le travail « hors les murs » seront appelés à se développer localement et ces évolutions vont réinterroger, de fait, les besoins futurs en immobilier. Les tiers-lieux pourraient devenir les hubs des « nomades salariés », qui seront de plus en plus nombreux, et ce, parce que leur ADN contribue à l'agilité, la flexibilité et propose un véritable cadre de vie, aujourd'hui plébiscités par les actifs.

Les tiers-lieux peuvent faciliter le travail à distance dans un environnement qui permet de dépasser les contraintes matérielles et psychologiques du « home-office » : manque d'espace au domicile, sentiment d'isolement, empiètement sur la vie personnelle... car ils proposent un environnement favorable à l'activité professionnelle avec des bureaux privatifs et partagés, des espaces collaboratifs (salles de réunions, des creative-rooms...) ainsi que des lieux de rencontres (restauration, salle de sports et de détente, conciergerie...).



Les aménagements hybrides des coworking sont conçus pour favoriser la productivité et le bien-être en solo ou en équipe.

*Sébastien Hordeaux,
gérant d'Etincelle Coworking*



TIERS-LIEUX : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Centres d'affaires

Destinés à la location de bureaux, ils proposent également des services complémentaires allant de la domiciliation aux conseils juridiques et techniques, en passant par l'assistance de gestion.

Espaces de coworking

Espaces de travail collaboratif favorisant les échanges entre des personnes. Ils sont constitués de types d'espaces multiples (espaces ouverts, bulles, « workcafés », salles de réunions, salles dédiées au sport...), communs ou privatifs selon les besoins des utilisateurs. Leur crédo est la notion de « plug and play » qui vise à faciliter l'installation rapide du nouvel arrivant en lui proposant une solution clé en main.

Fablabs

Un FabLab (contraction de l'anglais fabrication laboratory, « laboratoire de fabrication ») est un lieu ouvert au public où

il est mis à sa disposition toutes sortes d'outils, notamment des machines-outils pilotées par ordinateur, pour la conception et la réalisation d'objets.

Cafés

Certains cafés/lounges équipés de connexions internet haut débit et d'équipements confortables sont privilégiés des travailleurs à distance. Certains d'entre eux se définissent comme « workcafés » et visent une clientèle de travailleurs nomades. Ce sont des espaces hybrides à mi-chemin entre le coworking et le café.

Lounges d'hôtels et d'aéroports, gares

Des lieux dotés d'équipements (prises électriques, chargeurs de portables, connexion wifi et haut-débit, tables et fauteuils...) adaptés pour les travailleurs nomades et/ou voyageurs d'affaires en déplacement professionnel.

Si la cible privilégiée des tiers-lieux reste les auto-entrepreneurs et les startups avec une part qui varie entre 60 % et 90 % dans les structures implantées localement, la proportion de salariés devrait augmenter. Quelques grandes entreprises ont déjà recours à cette offre pour le déploiement du télétravail, mais ces pratiques sont encore marginales. D'autres utilisent déjà ces espaces le temps d'un projet sur une période plus ou moins longue. Enfin, les tiers-lieux permettent d'accueillir des collaborateurs venus d'autres régions ou de l'étranger pour un séjour allant d'une journée à quelques semaines ou mois.



En ces temps de grandes incertitudes, certaines entreprises réfléchissent déjà à une réorganisation immobilière intégrant un abonnement dans un espace de coworking.

Carine Perrotey, InSitu Business Centre.



Pour les professionnels toulousains, le potentiel de croissance devrait porter sur de nouveaux besoins exprimés par de petites et moyennes entreprises pour bénéficier de la flexibilité des contrats et éviter ainsi de s'engager dans un bail traditionnel alors qu'elles risquent de manquer de visibilité avec cette crise.

Plus de 160 espaces sont recensés avec une typologie variée : centres d'affaires, coworking, fablabs, pépinières d'entreprises, espaces partagés adossés à des cafés-restaurants, des centres culturels, ou médiathèques... avec des statuts, des organisations et des fonctionnements très différents. Les plus nombreux émanent d'acteurs privés dont une majorité de professionnels spécialisés dans la location d'espaces (Regus, Buro Club, Baya Access ou InSitu Business Centre, Etincelle Coworking...), mais aussi des entreprises (Airbus Group, Clinique Pasteur, Village by CA...), d'autres soutenus par des collectivités (la Région Occitanie, les départements, la Métropole, le Sicoval, le Muretain ou encore la Banque des Territoires, des communes) ou encore des écoles (Icam, INSA, les Mines d'Albi...). Les principaux secteurs d'activités représentés sont le numérique, la communication, le management et la formation, la finance, le digital, les industries créatives et culturelles, l'économie sociale et solidaire, l'aéronautique, la santé...

Selon les professionnels, les bénéfices pour les territoires peuvent d'ores et déjà être mesurés :



La création de tiers-lieux représente une opportunité pour les territoires ruraux et périurbains de développer leur attractivité. Attention cependant à ne pas adopter une approche « équipement » lorsqu'on réfléchit à l'installation d'un tiers-lieu. Un tiers-lieu ne se définit pas par ce qu'il est mais par ce que l'on en fait !

Maxime Fourcade d'OCALIA



-Trajet domicile-travail : le maillage de cette offre immobilière sur le grand territoire toulousain participe à la réduction des temps de trajets domicile-travail pour les personnes résidant au nord, au sud mais aussi à l'ouest de la Métropole grâce à des antennes situées à Albi, Bessières, Rieux-Volvestre, Auch ou encore Gimont, mais aussi en cœur d'agglomération à Labège, Ramonville-Saint-Agne, Colomiers ou bien Blagnac. La diminution du volume de trajets atténue le trafic routier à Toulouse pour desservir les pôles économiques de l'agglomération déjà fortement saturés. Le résultat peut être marginal aujourd'hui sur l'ensemble du volume routier, mais pourrait à terme avoir des impacts plus importants sur l'environnement (pollution sonore, de l'air...) et se révéler positifs pour la qualité de vie des coworkers (une économie de temps, d'argent et surtout une baisse du niveau de stress...)

-Dynamique cœur de ville : ces tiers-lieux participent aussi à la dynamique des cœurs de ville comme le montrent différentes études menées par le CGET depuis 2014. Des retombées économiques ont été identifiées avec un accroissement du taux d'emploi imputable à la création de tiers-lieux sur le territoire, une progression de la consommation dans les commerces et services, mais aussi une hausse des recettes fiscales pour les territoires. Selon une étude de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme réalisée en 2017, l'installation d'un tiers-lieu de 200 postes induit jusqu'à neuf emplois directs et indirects.

-Atouts en matière de lien social : ces espaces de travail ont aussi vocation à être des lieux d'animation, à travers des ateliers de formation, des rencontres, des événements, en connectant les univers professionnels (grandes entreprises, entrepreneurs, indépendants, étudiants), en mutualisant les compétences...

Un mode de vie, des aspirations que recherchent une partie des « millénials », en quête de sens, d'un mode de vie et de consommation plus vertueux. Les opérateurs de coworking mettent en avant leur capacité à favoriser le développement des communautés, dont les membres interagissent dans la réalisation de leurs projets et partagent des valeurs communes.

-Marché immobilier résidentiel : dans la même dynamique, les tiers-lieux confortent voire renforcent le marché de l'immobilier résidentiel des territoires sur lesquels ils s'implantent. Et cette crise a révélé le caractère essentiel du logement et de la qualité de vie qu'il apporte.



Les développements futurs porteront plus sur des villes dynamiques. En milieu rural, le modèle économique est difficilement viable à moins d'être accompagné par la collectivité par un soutien financier ou une présence pérenne de quelques agents de la fonction publique.

Sébastien Hordeaux, Etincelle Coworking



Les tiers-lieux vont-ils transformer l'immobilier d'entreprise demain ?

Pendant le 1^{er} confinement, nombreux sont ceux qui ont échafaudé le rêve, le fantasme de changer de vie, de tout quitter pour s'installer loin des villes, épicentres de la transmission de la pandémie. Difficile aujourd'hui de mesurer ceux qui ont franchi ou franchiront le pas.

Pour autant, les différentes enquêtes montrent que le télétravail devrait se renforcer. 29 % des cadres (selon Ingrid Nappi Choulet, professeure à l'ESSEC), souhaiteraient le maintenir, mais sur un nombre de jours limités afin de conserver un lien régulier avec les collègues. Des choix similaires sont exprimés par les futurs managers dans l'enquête « Mon bureau demain », réalisée par l'ESSEC.

Les tiers-lieux et le coworking tireront sûrement leur épingle du jeu comme le montrent ces différentes enquêtes. D'ailleurs, l'Etat s'est engagé dès 2019 pour la création de nouvelles structures sur le territoire national, avec un programme de 45 millions d'euros pour pérenniser leur fonctionnement et accompagner leur création. 300 projets ont été identifiés pour soutenir des espaces situés hors des grands centres urbains et d'autres en lien avec des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cet appel à manifestation d'intérêt repose sur la mise en réseau de ces différents espaces et d'une structuration en filière. Les Imaginations Fertiles à Toulouse font partie des lauréats.

Leur cible principale devrait rester les indépendants, les auto-entrepreneurs, des startups qui représentent les deux-tiers de leur clientèle locale. Pourtant, dans les mois à venir, les professionnels n'excluent pas que des entreprises aient de plus en plus recours à cette offre afin d'optimiser leur besoin immobilier ajusté à

leur futur carnet de commandes. Lors des entretiens, les gestionnaires de ces structures ont tous évoqué des développements de programmes engagés avant le confinement et des réflexions sont en cours pour la création de nouveaux projets lancés depuis le déconfinement. Toutefois, ils ont également rappelé qu'une partie des sociétés de coworking présentes sur l'agglomération pourrait être très fragilisées voire anéanties par la crise. Les commercialisateurs s'interrogent sur l'ampleur de la vague sur le marché de l'immobilier d'entreprise.

Géographiquement, pour les professionnels, la localisation des nouveaux espaces de travail restera majoritairement à proximité des grands pôles urbains. Effectivement, les utilisateurs sont de fervents adeptes des centres-villes et de leurs aménités urbaines, des transports en commun... Cependant, cette pandémie ne va-t-elle pas accélérer le désir de ruralité, notamment pour une partie de la génération Y qui souhaite un mode de vie différent de leurs parents ? Quelles seront les conditions favorables pour ces délocalisations en matière d'équipements publics (enseignements, santé ...), de qualité de services et d'aménités urbaines, de logements, mais aussi de liens sociaux, et de réseau numérique... ? Une campagne à proximité des villes ? Comment assurer la viabilité économique de ces tiers-lieux dans des milieux faiblement peuplés ?

Toutes ces réflexions pour l'aménagement du territoire seront à prendre en compte « pour penser au développement des villes moyennes demain situées autour des métropoles » selon Patrick Levy Waitz, Président de la fonction Travailler Autrement.