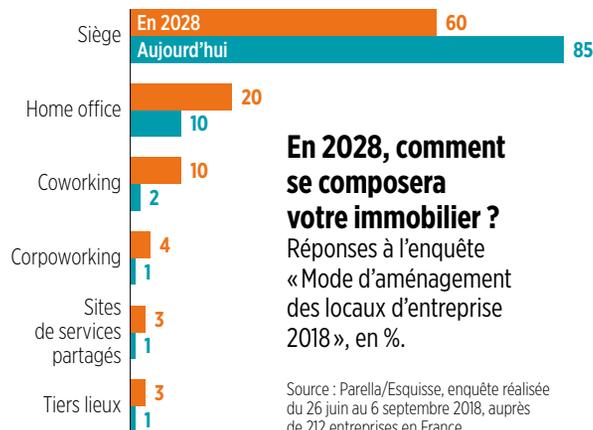
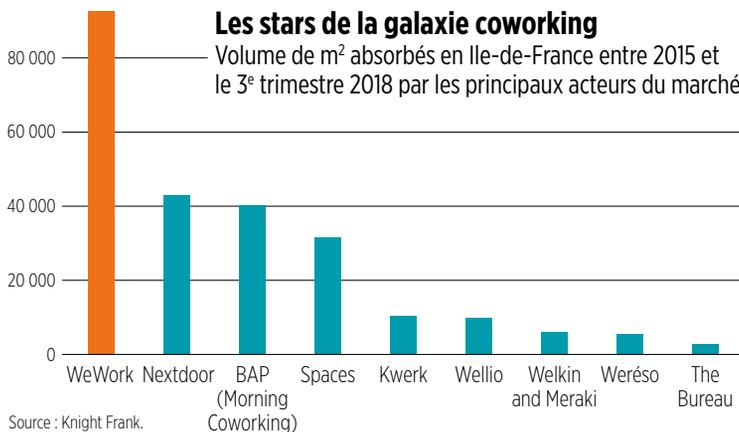


Coworking, l'autre façon de travailler



Les stars de la galaxie coworking

Volume de m² absorbés en Ile-de-France entre 2015 et le 3^e trimestre 2018 par les principaux acteurs du marché.



En 2028, comment se composera votre immobilier ?

Réponses à l'enquête « Mode d'aménagement des locaux d'entreprise 2018 », en %.

Source : Parella/Esquisse, enquête réalisée du 26 juin au 6 septembre 2018, auprès de 212 entreprises en France.



Grandiose. Depuis avril 2017, la licorne américaine WeWork exploite cet espace de 12 000 mètres carrés au 33, rue Lafayette, à Paris, près du « Silicon Sentier ».

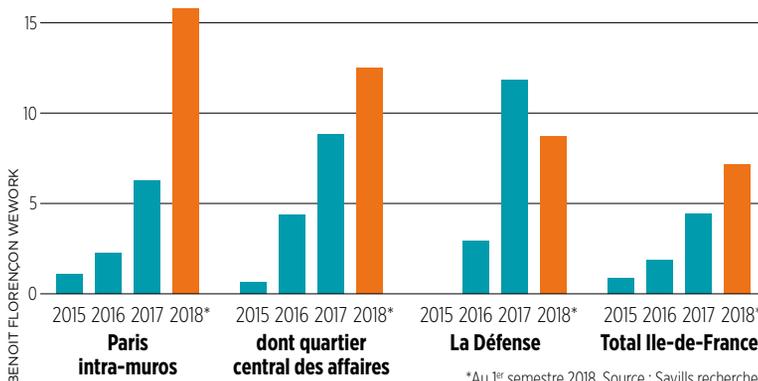
(R)évolution. Des espaces urbains collaboratifs d'un nouveau genre séduisent les travailleurs indépendants, mais aussi des salariés.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

Tout un symbole. Fondée à New York en 2010 et valorisée aujourd'hui plus de 20 milliards de dollars, WeWork, une licorne américaine de coworking qui compte 210 000 membres dans le monde, dont 5 000 en France, a ouvert son quatrième espace parisien cet été : 4 000 mètres carrés de bureaux partagés situés au beau milieu de l'avenue des Champs-Élysées, dans l'immeuble où vécut Thomas Jefferson au XVIII^e siècle. Façade haussmannienne, magnifique cage d'escalier, grands plateaux flexibles baignés de lumière naturelle, bar lounge où tout le monde se retrouve, le bâtiment conjugue dorénavant l'architecture des belles pierres de la capitale au nec plus ultra des espaces tertiaires contemporains. « *Après trois mois d'activité, cet ensemble iconique est entièrement loué*, se félicite Dimitri Boulte, directeur général délégué de la foncière SFL, chargé de l'opération immobilière. *Au-delà d'une prestigieuse vitrine* ■■■

Une croissance tonique en Ile-de-France

Part du coworking dans la location de nouveaux bureaux, en %.



Des coworkers toujours plus nombreux

Nombre de personnes dans le monde travaillant au sein d'espaces de coworking.





■■■ au design soigné, il a fallu répondre aux exigences du cahier des charges de WeWork en matière d'occupation d'espace: environ 7 mètres carrés par poste de travail, au lieu du double dans les immeubles de bureaux traditionnels. » Plus à l'est, la Foncière Covivio (ex-FDR), n'a guère perdu de temps afin de prendre le train en marche. A deux pas de la gare de Lyon, elle a reconverti de fond en comble son immeuble Art&Co pour y loger 7 500 mètres carrés de bureaux loués en bail classique, ainsi que 5 000 mètres carrés voués au coworking. « Postes de travail, salles de réunion et de détente ouvertes à tous, animations,

toit-terrasse, ici, on s'occupe de tout. Notre offre de pro-working donne aux entreprises la possibilité d'externaliser l'activité de leurs salariés. C'est la réponse à une attente forte quand on sait qu'une seule personne sur quatre dispose chez elle d'une pièce où elle peut télétravailler », vante Céline Leonardi, directrice de la marque Wellio.

Bureaux alternatifs. « En 2010, on recensait environ 21 000 personnes travaillant dans des espaces de coworking. Elles sont aujourd'hui près de 1,7 million », relève une récente étude du cabinet de conseil Knight Frank. Pour accompagner ce mou-

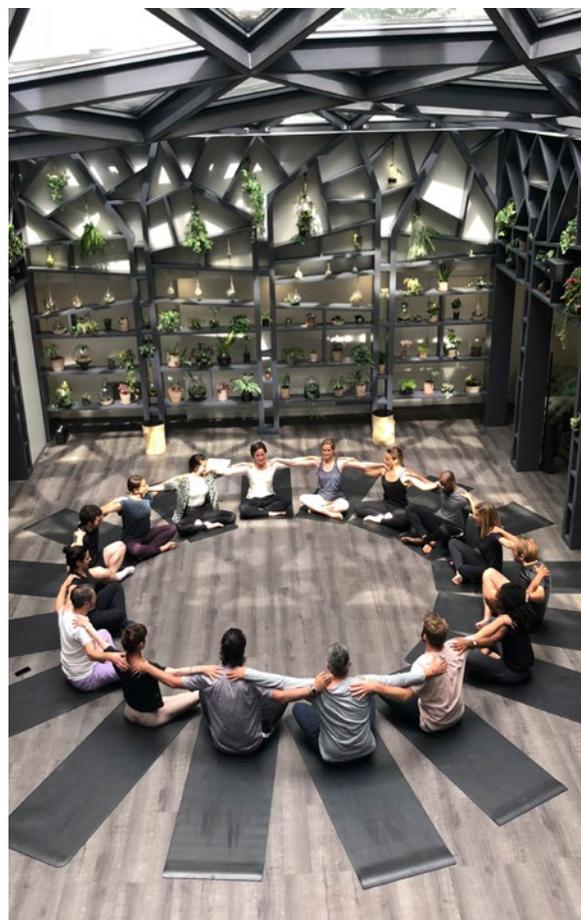
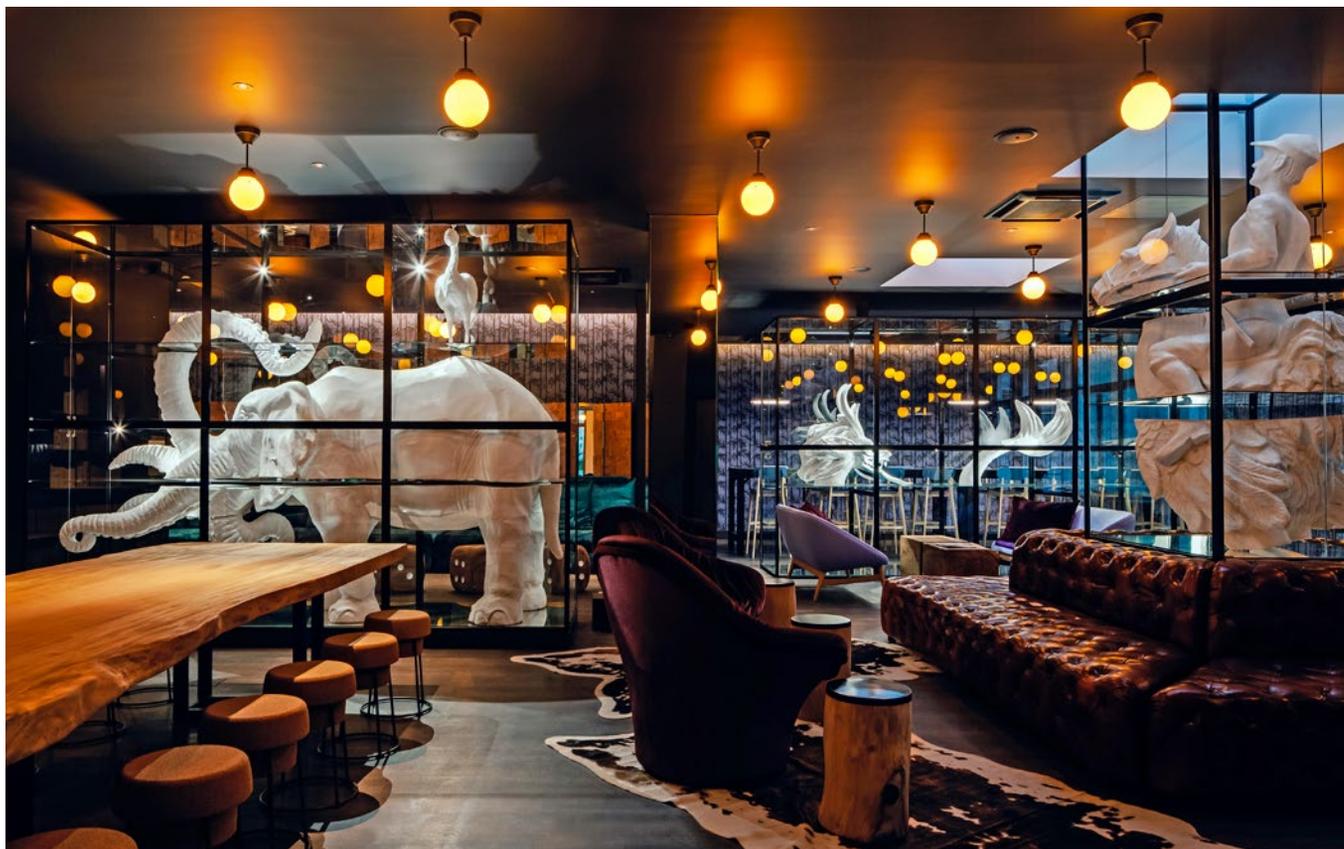
Vitrine. Estrade, poufs, canapés, toute place est bonne pour travailler chez Morning Coworking, à Paris (à gauche). Le nouvel espace WeWork au 93, avenue des Champs-Élysées (à droite).

vement en marche, le gouvernement vient d'annoncer un coup de pouce financier de 110 millions d'euros afin de créer 300 nouveaux espaces collectifs de travail d'ici à 2021. Né en 1995 à Berlin et devenu grand public dix ans après à San Francisco, ce mode de travail alternatif ne cesse de prendre de l'ampleur sur la planète. Avec un fait nouveau. PME et grands groupes entrent dans la danse, adaptant leurs feuilles de route à la révolution digitale, aux côtés de travailleurs indépendants et autres startupeurs. « Dans les pays anglosaxons, les espaces de co-working écrits avec un tiret désignent ■■■

Central. Wellio Paris gare de Lyon abrite 75 postes de coworking.



SP - OLIVIER OUADAH - PAUL MAURER



Décalé. Design, sport, bien-être... L'audacieux triptyque de Kwerk.

■■■ *un lieu de travail partagé, différent des endroits de coworking, où règne un esprit de communauté, marqueur de l'économie collaborative et numérique des débuts de cette aventure. Plus ou moins structurés, ces différents modèles présentent des fortunes diverses quant à leur rentabilité financière*», précise Jean-Paul Fournier, rédacteur en chef de la revue *Office et Culture*, spécialisée dans l'aménagement de bureaux.

La France n'échappe pas à ce basculement. Entre 2016 et 2017, les prises à bail d'espaces flexibles ont bondi de 80 % en Ile-de-France. Alors que la moitié des entreprises de plus de 50 salariés souhaitent davantage recourir aux espaces hybrides, en solution unique ou en appui de bureaux traditionnels, 63 % d'entre elles choisissent l'offre hybride dès le début de la recherche immobilière. ■■■



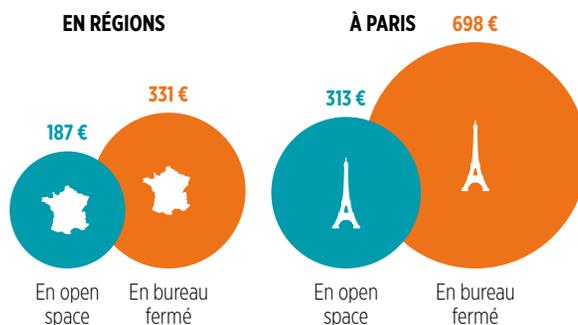
Dedans/dehors.
Des alcôves à la carte
chez Morning Coworking.

■ ■ ■ « Le prix d'un poste de travail est a priori inférieur de 42 % en espace hybride par rapport à un bureau traditionnel. Cette économie s'explique notamment grâce à un ratio de mètres carrés par poste inférieur, chez les opérateurs, à ce qu'il est dans une occupation plus traditionnelle et à une mutualisation des coûts », note Virginie Houzé, directrice études et recherche de JLL France. « Blue Office, Nextdoor, Morning Coworking, Spaces, WeWork, Kwerk, The Bureau, L'Anticafé... L'explosion du coworking surfe aussi sur les demandes des boîtes de high-tech en quête de loyers flexibles, de moins en moins coûteux, et qui s'inscrivent

dans des visions stratégiques de plus en plus à court terme », notent Serge Vayer et Cédric Chirouze, acteurs principaux de Workthere, une plateforme de référencement des acteurs du coworking créée par le groupe de conseil en immobilier Savills. Pas un mois sans que fleurisse un de ces types d'établissements dans tout l'Hexagone. Déjà opérateur d'une centaine de centres d'affaires Regus en France, le groupe IWG y propose aussi une dizaine de centres de coworking sous la marque Spaces. « Après l'ouverture ce mois-ci d'un nouveau Spaces parisien de 7 500 mètres carrés aux Halles, nous inaugurerons

Deux fois plus cher à Paris

Prix moyen par poste et par mois en coworking.



Sources : Knight Frank, BAP (2017).



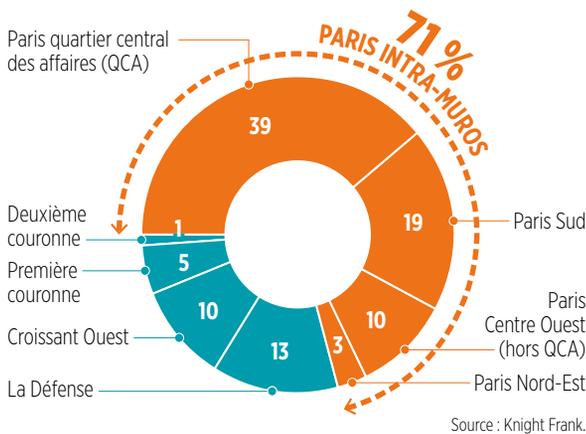
Postindustriel. Spaces Réaumur, une déco brute de décoffrage.



VIP. La luxueuse conciergerie de The Bureau.

Paris, capitale du coworking

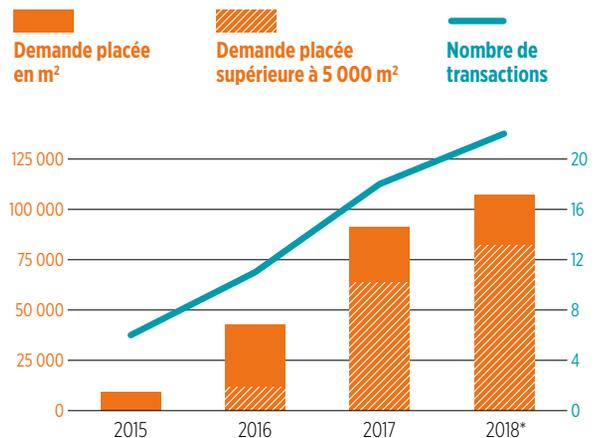
% du volume de m² placés en Ile-de-France entre 2015 et le 3^e trimestre 2018.



début 2019 à la Défense le plus grand espace de coworking en Europe (18 000 mètres carrés)», s'enthousiasme Christophe Burkart, directeur général France des deux marques. « Cela tombe bien, car beaucoup de grandes sociétés ont souvent besoin d'exploiter des collaborateurs travaillant en équipes sur des projets », analyse Eric Siesse, directeur général adjoint du pôle bureaux location francilien de BNP Paribas Real Estate. Mais la mayonnaise semble surtout prendre dans ou à proximité immédiate des grands centres urbains, bien connectés aux transports et offrant aussi une possible vie nocturne après la journée de bureau. « Ce modèle économique, qui a du mal à se structurer dans de petites villes de province, trouve en effet son large public au cœur même des agglomérations qui, plus que jamais, attirent les talents », ajoute Gilles Betthaeuser, président de Colliers International. « Au moment où les bureaux traditionnels migrent vers les smartphones et les ordinateurs portables, ce type de tiers-lieux accompagne la mobilité des salariés dans un environnement agréable, tout en évitant de s'engager dans un bail commercial sur une longue durée de trois, six ou neuf ans », relève Aurélie Deudon, directrice de l'offre Secondesk commercialisée par Gecina. « Si des entreprises acceptent aujourd'hui de laisser leurs collaborateurs faire du travail à distance dans ce type d'espaces de coworking, c'est parce

Toujours plus

Evolution du volume de la demande placée de coworking en m² et du nombre de transactions.



que le digital a atteint une maturité qui permet de travailler à distance de façon aisée. Les patrons des services informatiques, surtout dans les grands groupes, sont rassurés sur la sécurité d'accès aux réseaux et données depuis l'extérieur », indique Amélie Laroche-Truong, directrice

générale de Blue Office (Nexity), pionnier du genre chez nous depuis 2014. « En plus d'un cloud personnalisé et d'une protection contre les cyberattaques, ces cocons new-look offrent un environnement digne d'un boutique-hôtel: accueil premium, ■■■

Novaxia

A le plaisir de vous inviter à son atelier

La transformation urbaine, ou comment demain, le citoyen en sera le décideur ?

Le jeudi 6 décembre de 15h30 à 17h
Au SIMI, Palais des Congrès de Paris
Salle 242 A - Niveau 2

Avec la participation de
Joachim Azan, Président de Novaxia
Albane Godard, Directrice de l'Urban Lab de Paris&Co
Vincent Delahaye, Sénateur, Vice-Président du Sénat
Nicolas Ledoux, Directeur d'Algoé, futur PDG d'Arcadis France

Animé par : Jean-Yves Guérin, journaliste au Figaro Economie

www.novaxia.fr

■■■ *déco raffinée, services à la carte, etc.* », souligne Stéphane Bund, chez CBRE Design & Project. A l'image de Kwerk ou de The Bureau, dont les luxueux intérieurs colorés mais aussi les terrasses avec vue sur les toits de la Ville lumière se hissent au niveau d'agrément de nombreux palaces.

Architectes. Cependant, pour métamorphoser et mettre aux normes des bâtiments entiers, la patte d'architectes spécialisés en la matière s'avère indispensable. « *Mettre deux fois plus de personnes dans le même immeuble, c'est reprogrammer davantage de connectique informatique, de câbles électriques, de systèmes de climatisation, sans oublier de nouveaux sanitaires et des escaliers supplémentaires pour évacuer les utilisateurs en cas d'incendie* », commente l'architecte Axel Schoenert, dont l'agence a conçu trois sites parisiens WeWork (Opéra, Marais, Colisée). « *Hall d'entrée, escaliers, paliers d'ascenseur, belvédères végétalisés, tous les lieux habituellement secondaires deviennent très importants*, affirme son confrère Nicolas Laisné. *On redécouvre l'extérieur alors qu'on vivait auparavant dans des boîtes étanches. On ne "cotravail" plus uniquement pour être devant un écran d'ordinateur ou dans une bulle téléphonique, mais également en vue de rencontrer des gens, de tisser son réseau, d'échanger des idées et de faire des affaires.* »

Gares. Gain de temps oblige, les abords immédiats des gares font de plus en plus recette auprès des acteurs de tiers-lieux. A quelques heures de Paris en TGV, le centre d'affaires Regus de la gare de Bordeaux Saint-Jean fait salle comble un mois après sa mise sur les rails. Microentrepreneurs et seniors plébiscitent ce lieu au compromis très pratique pour y travailler, donner ses rendez-vous, trouver une vie sociale. Et l'opérateur Multiburo d'ouvrir ce mois-ci son 11^e espace parisien au cœur de la gare Saint-Lazare, comprenant un espace de coworking pour 30 personnes assorti de 18 salles de

Gares

La SnCF propose à la fois des centres d'affaires partagés, mais aussi désormais des espaces de microworking

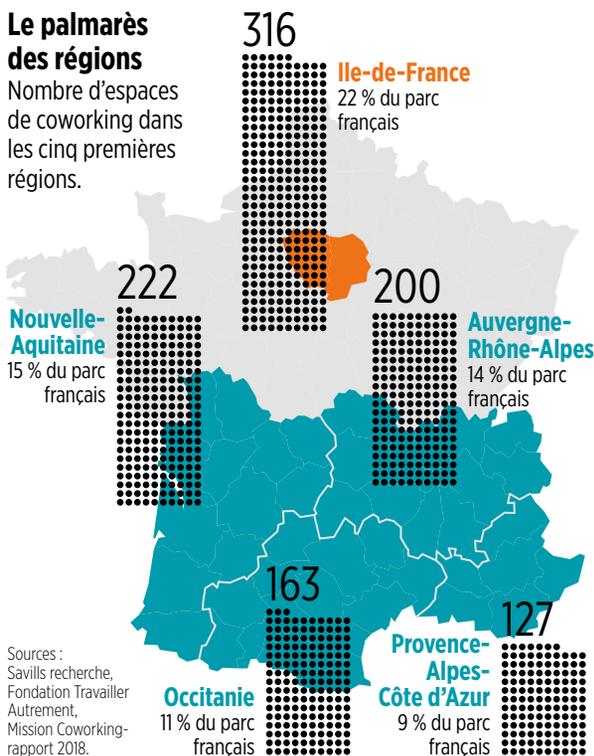
Branché. Le nouveau centre Multiburo au cœur de la gare Saint-Lazare, à Paris.



Novateur. Le microworking de la gare de Conflans-Sainte-Honorine remporte un vif succès.

Le palmarès des régions

Nombre d'espaces de coworking dans les cinq premières régions.



réunion. Une foire d'empoigne dont le paysage pourrait bien être chahuté par un tout petit nouveau venu. Son nom ? *Microworking!* Lancé en 2016 en Ile-de-France, avec l'appui et le soutien financier de la région, ce concept transforme une salle d'attente en modules collaboratifs de 15 à 20 mètres carrés au cœur du bâtiment voyageur. « *Tables hautes, prises multiples, fauteuils design Bertioia, wifi de qualité... Inauguré mi-2016 à Cergy, juste en face d'un lycée, notre premier espace laboratoire de microtravail Work & Station remporte un succès colossal!* » s'enthousiasme Patrick Ropert, directeur général de SNCF Gares & Connexions. A l'heure de la révolution digitale et des mutations à vitesse grand V de notre société, nul doute que ce service public 100 % gratuit et accessible à tous offrira une solution complémentaire idéale pour travailler « sur le pouce » ■

CASSANDRE FAVARO - SNCF-AREP/MATHIEU LEE VIGNEAU