

Document expert

Décembre 2018



# Regard sur la dynamique des tiers-lieux

Diagnostic et potentiel d'un secteur en mutation

Décrypter l'information économique pour anticiper

**essonne**  
DEVELOPPEMENT  
ACCÉLÉRATEUR D'AVENIRS

# Sommaire

<b>Avant-propos</b>	p. 4
<b>1. Qu'est-ce qu'un tiers-lieu ?</b>	p. 5
A. La définition et la typologie des tiers-lieux	p. 5
• Les centres d'affaires	p. 5
• Les télécentres	
• Les espaces de coworking	p. 5
• Les ateliers de fabrication numérique (AFN)	p. 5
• Les lieux d'accompagnement et d'hébergement des entreprises	p. 6
• Les tiers-lieux publics	p. 6
B. Les publics ciblés et leurs besoins	p. 7
• Le jeune diplômé devenu travailleur indépendant	p. 7
• L'indépendant expérimenté	p. 7
• Le salarié nomade ou en télétravail	p. 7
C. La diversité des formes juridiques des tiers-lieux	p. 9
• Modèle entrepreneurial	p. 9
• Modèle associatif	p. 9
• Modèle public	p. 9
• Modèle privé	p. 9

<b>2. Le développement des tiers-lieux : état des lieux et perspectives d'évolution</b>	<b>p. 10</b>
A. La dynamique mondiale	p. 10
B. La situation essonnienne dans le cadre francilien et national	p. 11
C. Le panorama des tiers-lieux en Essonne	p. 13
• L'inventaire des tiers-lieux essonniens	p. 13
• Les projets en Essonne	p. 14
<b>3. Le soutien au développement des tiers-lieux</b>	<b>p. 16</b>
A. Intérêt des tiers-lieux pour les pouvoirs publics et critères de développement	p. 16
• La valeur ajoutée des tiers-lieux pour les collectivités	p. 16
• Les critères de développement des tiers-lieux	p. 17
B. Les appuis territoriaux aux tiers-lieux	p. 18
• La répartition des rôles entre collectivités	p. 18
• Le Département	p. 18
• La Région Île-de-France	p. 18
• L'État	p. 19
• L'Union Européenne	p. 19
C. La référence de la Seine-et-Marne	p. 20

# Avant-propos

La numérisation de l'économie a entraîné depuis une dizaine d'années une transformation des modes d'organisation du travail en des formes plus flexibles et moins contraintes par la géographie.

Cette évolution a favorisé le développement du télétravail défini comme « toute forme d'organisation du travail dans laquelle un travail qui aurait également pu être exécuté dans les locaux de l'employeur, est effectué par un salarié hors de ces locaux de façon régulière et volontaire, en utilisant les technologies de l'information et de la communication dans le cadre d'un contrat de travail ou d'un avenant à celui-ci » (article L. 1222-9 du code du travail).

Par télétravail on entend généralement le fait pour un salarié de réaliser tout ou partie de son activité professionnelle à son domicile. Cette dimension ne doit pas occulter le développement d'autres formes d'organisation du travail à distance qui concernent aussi bien les salariés que les indépendants et qui s'intègrent dans de nouveaux lieux de travail, dépassant ainsi le clivage binaire domicile/entreprise : les tiers-lieux.

---

(1) Cette étude ne comporte pas de comparaison avec d'autres échelles territoriales que peuvent être les autres départements et régions françaises, autres pays européens, ou sur le plan mondial.

(2) À retrouver en bibliographie.

# ① Qu'est-ce qu'un tiers-lieu ?

## A. La définition et la typologie des tiers-lieux

Il n'existe pour l'instant pas de définition juridique des tiers-lieux. Ainsi il n'est pas si aisé, au-delà de la première impression de facilité, de définir précisément ce terme souvent associé à des mots à la signification assez proche (coworking, télécentre...) ce qui génère confusion et imprécision. Cette exigence définitionnelle s'avère nécessaire pour réaliser une analyse du marché et de sa dynamique.

Comme leur nom l'indique les tiers-lieux sont des lieux innovants, partagés et utilisables de manière flexible qui ne sont ni le domicile privé ni l'entreprise et au sein desquels les individus peuvent exercer leur activité professionnelle.

Le mot de tiers-lieu est un terme générique qui regroupe plusieurs réalités. En effet différentes formes de tiers-lieux qui se distinguent les uns des autres en fonction des publics visés et des services proposés et de l'aménagement de l'espace découlant de cette offre. On peut répertorier différentes catégories d'espaces accessibles aux travailleurs à distance.

### Les centres d'affaires

Ce sont les premiers tiers-lieux professionnels à avoir été mis en place. Ce sont des espaces qui proposent une offre clé en main incluant des locaux meublés et équipés ainsi que des services annexes (accueil téléphonique, secrétariat...) pour une courte durée. Ces offres complètes et haut de gamme sont majoritairement destinées à des cadres d'entreprises et se développent surtout dans les quartiers d'affaires et les centres-villes.

### Les télécentres

Ce sont des bureaux partagés de proximité mis à disposition de télétravailleurs permanents, essentiellement des salariés. Ces derniers viennent dans les télécentres à la fois pour éviter les migrations pendulaires parfois chronophages et épuisantes vers le lieu de travail (entreprise/administration) et pour trouver un environnement de travail qui rompt avec la solitude du travail à domicile. Ils sont le plus souvent situés à proximité des zones d'habitation en milieu rural ou péri-urbain et ils peuvent offrir des services d'accueil plus ou moins développés (secrétariat, accueil...) en fonction des besoins.

### Les espaces de coworking

Le coworking a été imaginé au milieu des années 1990 en Allemagne dans le secteur du numérique pour encourager l'innovation collective. Le concept a été repris et développé par les indépendants dans les années 2000 pour rationaliser les coûts de fonctionnement et lutter contre l'isolement. Ce sont des espaces de travail partagés qui se distinguent des deux cas précédents par l'objectif affiché de développer une communauté d'utilisateurs favorisant les échanges, la création,

la collaboration et les affaires. On y retrouve généralement des travailleurs indépendants et des entreprises de petite taille (TPE, start-up). Ces espaces de coworking sont souvent localisés dans des environnements urbains.

### Les ateliers de fabrication numérique (AFN)

Ce sont des ateliers partagés plus ou moins ouverts où sont mis à disposition des outils, notamment des machines à commandes numériques, afin de concevoir et de fabriquer des objets à usage privé ou des prototypes en vue d'une future commercialisation dans un cadre professionnel.

Ces ateliers sont souvent désignés en France sous l'appellation de « fablabs » (de l'anglais « fabrication laboratory ») mais cette habitude présente l'inconvénient d'occulter d'autres tiers-lieux de type makerspace (terme générique regroupant les lieux d'innovation où les gens « font ») comme les hackerspaces ou les ateliers TechShop.

*Les hackerspaces* sont des espaces plutôt dédiés au développement de logiciels open-source (des logiciels dont le code est disponible et modifiable gratuitement) et d'électronique open-hardware (des machines dont les plans de cartes électroniques sont disponibles et modifiables). Il n'est pas rare qu'un parc de machines (imprimantes 3D, fraiseuses numériques...) soit présent dans ce type de tiers-lieu.

*Les ateliers de la marque américaine TechShop* (son partenaire français est Leroy Merlin) mettent à disposition des machines industrielles pour le travail du bois, du métal, du plastique... Toute personne peut s'inscrire à la formation dédiée à la prise en main des machines. Une fois cette formation achevée, l'individu - qu'il soit privé, indépendant, salarié, étudiant... - peut en avoir l'usage contre paiement d'un abonnement.

*Les FabLabs*, à tort associés au terme générique d'AFN, sont en réalité une marque développée par le MIT (Massachusetts Institute of Technology) à partir d'un cours donné en 2001 pour découvrir les potentialités des machines à commande numérique. Bien que l'usage du concept reste très libre, les acteurs souhaitant s'auto-labelliser FabLab doivent respecter la « Charte des FabLabs » et s'auto-évaluer sur 4 critères (accessibilité, engagement envers la Charte, outils et processus et participation au réseau global).

<sup>(1)</sup> Le concept de « Third Place » est formalisé par le sociologue Ray Oldenburg en 1989.

## Les lieux d'accompagnement et d'hébergement des entreprises

Ils peuvent aussi être considérés comme des tiers-lieux (incubateurs, accélérateurs, pépinières...) dans la mesure où ils accueillent des porteurs de projets (étudiants, indépendants...) dans un lieu commun comportant très généralement un espace de coworking. Leur valeur ajoutée est marquée par l'apport d'une offre de services axée sur le soutien aux projets entrepreneuriaux.

Les tiers-lieux peuvent donc prendre plusieurs formes, intégrant un spectre de possibilités allant des modèles « classiques » (centres d'affaires, télécentres) à des concepts plus innovants (coworking, AFN) notamment en fonction des publics ciblés.

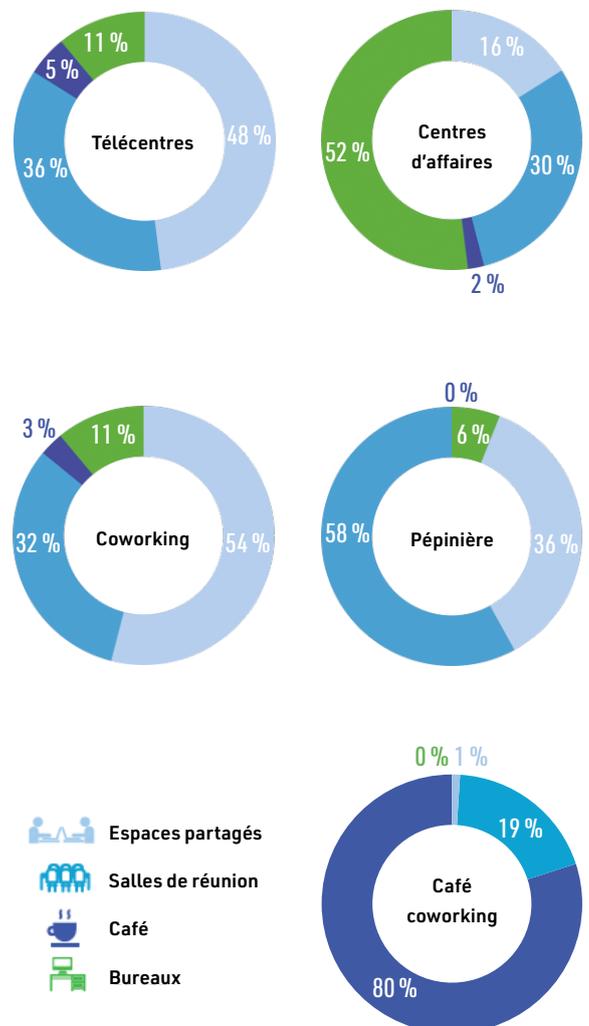
La typologie réalisée ci-dessus est volontairement dressée selon une définition large et englobante des tiers-lieux. Néanmoins des espaces comme les fablabs et structures d'accompagnement ne sont pas toujours acceptés comme tels ce qui explique qu'un certain nombre d'études et de statistiques se centrent souvent sur une vision plus restreinte centrée sur le coworking, les centres d'affaires et les télécentres.

À noter également que la segmentation stricte des espaces ne doit pas masquer le fait que dans la réalité les tiers-lieux regroupent plusieurs espaces au même endroit (espace de coworking avec centre d'affaires et incubateur par exemple).

## Les tiers-lieux publics

Ils peuvent également avoir pour partie vocation à accueillir, de manière temporaire et ponctuelle, les salariés lors de leurs déplacements à l'exemple des gares. Celles-ci mettent en effet le wifi et des espaces à disposition pour le grand public mais qui peuvent servir à des fins professionnelles.

### Types d'espace au sein des Tiers-Lieux



Source : à partir de données ORIE, 2017.

(1) Aurélie Vonsy, « Hackerspace, Techshop, Fablab... Quelles différences entre les nouveaux lieux d'innovation ? » <https://getoffthebox.wordpress.com/2016/09/12/hackerspace-techshop-fablab-quelles-differences-entre-les-nouveaux-lieux-dinnovation/>, consulté le 24.11.2017.

(2) Ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique, Direction Générale des Entreprises, Rapport d'Etude « Etat des lieux et typologie des ateliers de fabrication numérique », avril 2014, p. 9.

(3) Le MIT assurait dans un premier temps la labellisation des FabLabs avant de laisser place à une association des FabLabs.

## B. Les publics ciblés et leurs besoins

Les usagers des tiers-lieux sont divers et vont opter pour tel ou tel type d'espace en fonction de leur offre de services, de leur spécialisation ou encore de leur implantation.

Il est possible néanmoins de dresser le portrait de 4 profils types de personnes utilisant les tiers-lieux professionnels et exprimant des besoins spécifiques.

### - Le jeune diplômé devenu travailleur indépendant

à la fin de ses études ou après un bref passage en entreprise. Il dispose souvent d'un statut de micro-entrepreneur. Ce type d'acteur recherche en général des espaces de coworking pour disposer d'équipements mutualisés afin de réduire les coûts, situation fréquente pour un public faiblement doté en capital. Mais c'est surtout la dimension de communauté qui va intéresser les jeunes publics pour pouvoir échanger, développer leur sociabilité, stimuler leur créativité et l'émergence d'idées nouvelles ou encore obtenir du soutien dans leur projet. Leur focale est surtout centrée sur des milieux urbains connectés et bien desservis par les transports.

- **L'indépendant expérimenté** qui préfère exercer seul son activité ou qui est en phase de reconversion.

### - La petite entreprise en phase de création ou de croissance

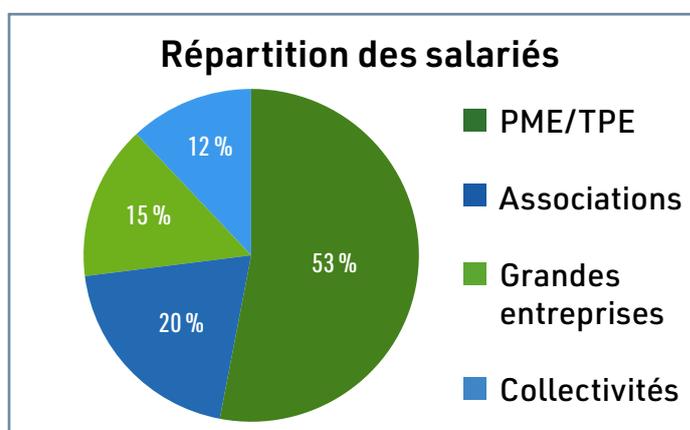
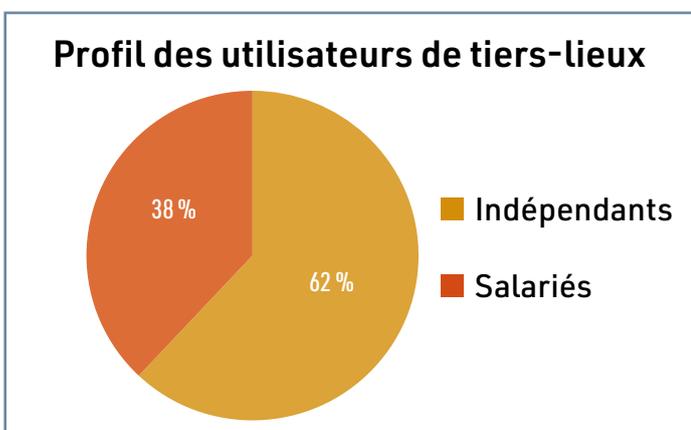
souvent de type start-up. Souvent fondées par des entrepreneurs jeunes (moins de 30 ans), les besoins de ces structures recouvrent en partie les mêmes besoins que ceux des jeunes indépendants. L'espace partagé pour favoriser les échanges en faveur de l'innovation et du développement des affaires et rationaliser les frais de fonctionnement est très souvent privilégié par ce type de structures. Au-delà les incubateurs, accélérateurs et fablabs peuvent leur fournir des services d'accompagnement qui peuvent les aider à se stabiliser et/ou à se développer plus

rapidement. Leur situation peut vite évoluer au fur et à mesure de la croissance de ces start-up qui sont engagées dans un parcours immobilier les amenant à opter pour des centres d'affaires ou des hôtels d'activités.

### - Le salarié nomade ou en télétravail.

Cette situation est encore la moins développée. Les salariés viennent pour chercher un cadre de travail et un environnement dynamique qu'ils ne retrouvent pas forcément à leur domicile. La variable de communauté est moins importante que dans les autres situations (les échanges à vocation innovante ou d'affaires ne sont pas dans les besoins prioritaires de ces individus axés sur la réalisation de leurs tâches quotidiennes pour le compte de l'entreprise pour laquelle ils travaillent). Les télécentres (surtout pour les télétravailleurs) et centres d'affaires (nomadisme) sont donc plus appropriés.

Selon la plateforme numérique Néo-nomade <sup>(1)</sup> qui met en relation offre et demande de tiers-lieux, les demandes émanent pour 62 % d'indépendants et pour 38 % de salariés (majoritairement issus de TPE/PME). Elles portent à 84 % sur une recherche de coworking, à 11 % sur les centres d'affaires et à 5 % sur les télécentres.



Ces chiffres montrent, qu'au-delà de l'intérêt actuel pour le coworking concernant en majorité les indépendants, le potentiel de développement de l'offre repose sur les salariés et les télécentres.

<sup>(1)</sup> CROSIS, « Espaces de coworking et télécentres : le nouveau marché des tiers-lieux collaboratifs en Ile-de-France », Les Cahiers du CROSIS, n° 40, février 2016, p. 11.

Les usagers des tiers-lieux ont un intérêt pour ces lieux car ces derniers répondent à des besoins communs dont l'importance varie en fonction des profils types. Ainsi ils offrent des avantages aux utilisateurs en répondant à un certain nombre de leurs besoins :

**Besoin d'accessibilité** : transport, connexion haut débit

**Besoin de rationalisation économique** : partage des coûts (espaces et mobilier communs)

**Besoin d'avoir un environnement de travail** : donne un cadre aux indépendants et aux salariés en télétravail/nomades/de start-up avec les équipements et les services d'accueil utiles à la bonne réalisation de leurs activités

**Besoin de flexibilité** : les tiers-lieux offrent la possibilité aux acteurs de trouver des locaux à moindre prix, de taille différente et sans obligation de s'engager sur le long terme. De plus le caractère hybride de la plupart de ces structures propose des espaces qui permettent d'alterner entre avantage de la proximité (espace partagé) et exigence d'intimité

**Besoin de socialisation** : permet au minimum de lutter contre l'isolement et dans un certain nombre de cas de former une véritable communauté

**Besoin de réseau** : développer des échanges d'idées et d'expertises encourageant l'innovation, le développement des affaires

Ces besoins sont satisfaits par des tiers-lieux qui combinent plusieurs espaces de travail et des services plus ou moins développés dans le cadre de différents modèles d'organisation.

## C. La diversité des formes juridiques des tiers-lieux

### Modèle entrepreneurial

On distingue tout d'abord un modèle entrepreneurial caractérisé par la fondation de tiers-lieux par un entrepreneur qui va faire de la gestion de l'espace son activité première à laquelle il pourra ensuite joindre un volet de conseil et d'accompagnement des usagers. L'objectif de ce type d'acteur est de multiplier la surface disponible (développement des tiers-lieux existants, création de nouvelles structures) dont la location est son principal revenu.

### Modèle associatif

Un deuxième cas de figure se manifeste avec le modèle associatif. Souvent de taille moyenne (moins de 300 m<sup>2</sup>) ces tiers-lieux sont le fruit du regroupement d'acteurs qui créent un espace commun répondant en premier lieu à leurs besoins en termes de réseau. Ces fondateurs ont souvent déjà une activité et gèrent ensemble l'administration du tiers-lieu (association ou société coopérative d'intérêt collective (SCIC)) jusqu'à ce que les recettes leur permettent d'embaucher un employé pour en assurer la charge.

### Modèle public

Ensuite se présentent les tiers-lieux fonctionnant selon un modèle public. Leur création résulte de l'initiative d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui a choisi de subventionner son lancement. La gestion de ces structures repose souvent sur une délégation de service public (DSP) même si l'ouverture à des formes de gestion hybride est possible. Ce modèle est souvent développé dans des secteurs où la puissance publique comble un manque laissé par le secteur privé.

### Modèle privé

Enfin on peut identifier un modèle qualifié de 100 % privé et qui se définit par l'implication de grands promoteurs immobiliers dans la construction de bureaux mutualisés et qui les font évoluer en espaces de coworking ayant un caractère plus « corporal » que les autres modèles précédemment cités pour satisfaire au public des cadres.

## ② Le développement des tiers-lieux : état des lieux et perspectives d'évolution

### A. La dynamique mondiale

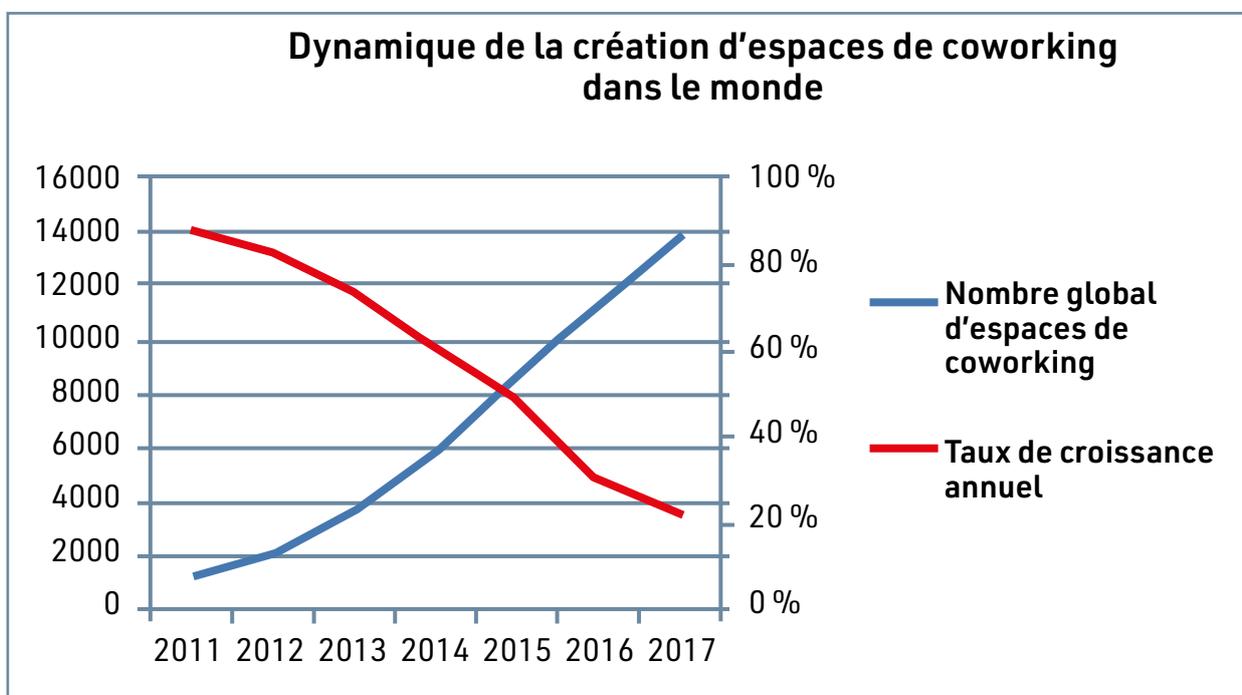
L'origine des tiers-lieux remonte à la moitié des années 1990 lorsque le hackerspace « C-base » est créé à Berlin pour que ses membres puissent échanger sur leurs expertises informatiques.

Suite à cela des espaces de travail partagés font leur apparition comme le 42 West24 à New York mais il faut attendre la mise en place du Hub à Londres en 2005 et le Spiral Muse de San Francisco en 2006 pour voir apparaître des espaces où se développe un esprit de communauté caractéristique de ces espaces.

Cette phase initiale marquée par l'apparition de tiers-lieux précurseurs en 2005-2006 est suivie par une amorce de développement de ces structures principalement aux Etats-Unis, en Europe et dans des pays développés comme le Japon ou l'Australie entre 2007 et 2008. La France entre dans le jeu en 2008 avec la création de la Cantine <sup>(1)</sup> et de la Ruche.

De 1 130 espaces de coworking identifiés en 2011 à l'échelle mondiale, le compte est passé à 8 700 en 2013 et à 13 800 en 2017 <sup>(2)</sup>. On observe donc une croissance exponentielle de la création de tiers-lieux même si le taux de croissance annuel décroît d'une année sur l'autre. Cette observation rend compte d'un effet de ralentissement de la création de nouvelles structures au profit du développement de celles déjà existantes et de l'entrée dans une phase de « construction-structuration » du marché pour les années à venir.

À cela s'ajoute une tendance favorable au développement de tiers-lieux de grande dimension aux dépens des espaces de petite taille (la part des espaces à moins de 10 personnes est passée de 23 à 12 % en un an <sup>(3)</sup>).



Source : <http://zevillage.net/wp-content/uploads/2017/01/2017-global-coworking-survey-Deskmag.pdf>

<sup>(1)</sup> En 2013 la Cantine, espace de coworking, a fusionné avec le Camping, accélérateur de start-up, pour donner naissance au NUMA.

<sup>(2)</sup> Enquête Deskmag, <http://zevillage.net/wp-content/uploads/2017/01/2017-global-coworking-survey-Deskmag.pdf>, consultée le 04.12.2017.

<sup>(3)</sup> ORIE, « Coworking & Immobilier de bureaux en Ile-de-France », juillet 2017, p. 36.



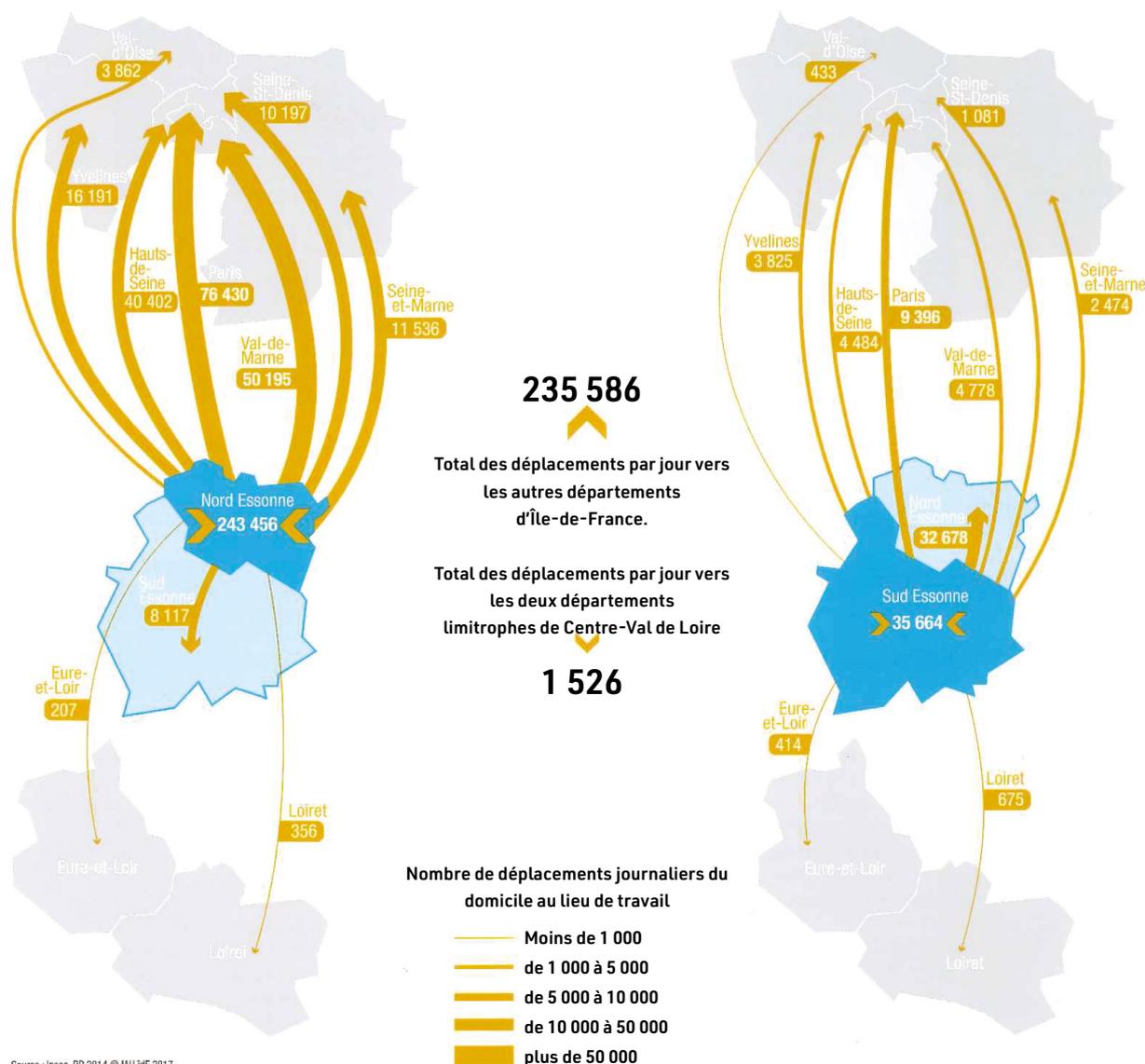
Si nous reprenons les données (dimension élargie) de l'IAU force est de constater que la répartition des tiers-lieux en Île-de-France est très inégalement répartie sur le territoire, le déséquilibre s'opérant au bénéfice sans conteste de Paris intra-muros et de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) : 495 lieux sur les 620 référencés par l'IAU.

Au sein de la grande couronne la Seine-et-Marne fait figure de modèle avec la dynamique engendrée par Initiatives Télécentres 77. L'Essonne se situe en fin de classement en termes de dotation, juste devant le Val-d'Oise<sup>(1)</sup>. Au-delà des questions méthodologiques visant à référencer avec précision

le nombre de tiers-lieux présents sur le territoire en fonction de la définition qui leur est donnée, le constat reste le même en fonction des études produites : l'Essonne est en retard en matière de tiers-lieux.

Ce constat est d'autant plus interpellant que plus de 235 000 personnes habitant en Essonne vont travailler quotidiennement dans un autre département francilien ce qui souligne le potentiel de développement de télécentres pour les salariés qui consacrent en moyenne 2 h 30 de leur temps dans leur trajet domicile travail.

## DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL



<sup>(1)</sup> Etude CROSIS 2016, doc. cit., pp. 8-10.

## C. Le panorama des tiers-lieux en Essonne

### L'inventaire des tiers-lieux essonniers

Ce tableau qui ne prétend pas à l'exhaustivité regroupe les grands types de tiers-lieux existants en Essonne selon la définition large de l'IAU d'Île-de-France.

Espaces de coworking		
La Capsule	Evry	Capacité d'accueil de 19 personnes. Accès libre
Coworkgreen	Saclas	100 m <sup>2</sup> : espace de coworking, bureaux, salle de réunion. 100 € TTC/mois, 15 € TTC/jour, 7,50 € TTC/½ journée
Un Bureau & Plus	Juvisy-sur-Orge	185 m <sup>2</sup> : bureaux partagés et privatisés ; open space ; salles de réunion. Coworking : 200 € HT/mois et 15 € HT/jour (nomade)
Chez Mémé	Arpajon	Open space ; bureaux ; salle de réunion. 11 €/½ journée en open-space ; 170 €/mois
L'Escapade	Viry-Châtillon	150 m <sup>2</sup> . Coworking, bureaux, salles de réunion. 8 € HT/½ journée
Are You Coworking	Corbeil-Essonne	Etage de 800 m <sup>2</sup> . Bureaux privatifs à partir de 299 € / mois HT; coworking à 39 € / mois HT
Le 30	Massy	8 € HT les 4 heures ; 15 € HT/jour ; 180 € HT/mois. Bureaux privatifs (60 €/jour) et salles de réunions (de 6 à 24 p.)
Télécentres/centres d'affaires		
Stop & Work	Massy	300 m <sup>2</sup> : bureaux partagés et privatisés, salles de réunion. Coworking.
Easywork Mercure	Massy	200 m <sup>2</sup> d'espace de coworking. 9 €/heure
Télécentre de Sainte-Geneviève-des-Bois	Sainte-Geneviève-des-Bois	38 m <sup>2</sup> . Coworking (9-12 postes). 8 € HT/ ½ journée ; 180 € HT/mois
Orlytech	Paray-Vieille-Poste	Open-space, bureaux partagés et privatisés
Hub business center	Evry	4 salles de réunion ; un espace de coworking ; 450 m <sup>2</sup> de locaux nus ; 15 bureaux à louer
Lieux hybrides		
Le Bastion des Entrepreneurs (coworking, accompagnement, fablab)	Boissy-sous-Saint-Yon	Coworking, salle de réunion; hébergement. Coworking : 150 € HT/mois ; studio + coworking : 85 € HT/jour
La Recyclerie sportive (coworking, atelier)	Massy	Une journée de coworking par semaine pour les adhérents. 6 €/ ½ journée
Proto 204 (coworking, fablab)	Bures-sur-Yvette	Fablab de 40 m <sup>2</sup> ; espaces partagés. Accès libre
Ter@tec (coworking, accompagnement)	Bruyères-le-Châtel	1 500 m <sup>2</sup> de bureaux privatifs et salles de réunion gérés par la CCI
Orsay Entreprise (coworking, accompagnement)	Orsay	1 250 m <sup>2</sup> : 25 bureaux de 20 à 50 m <sup>2</sup> ; coworking 42 m <sup>2</sup> ; 2 salles de réunion. Ouvert aux entreprises candidates
Apis Développement (coworking, accompagnement)	Villebon-sur-Yvette	Bureaux, salles de réunion ; 100 € HT/mois pour 5 ½ journées/semaine ; 160 €/mois pour 5 jours/semaine
Pépinière du Val d'Yerres (coworking, accompagnement)	Yerres	800 m <sup>2</sup> dont 20 m <sup>2</sup> d'espace de coworking (4 bureaux partagés). Coworking : 16 € HT/½ journée
Bâtiment Etoile - TSP (accompagnement, fablab)	Evry	2 000 m <sup>2</sup> : incubateur, plateformes techno, fablab, showroom, auditorium. Interne à l'école
X-Novation Center (fablab, accompagnement, coworking)	Palaiseau	2 500 m <sup>2</sup> d'espace d'incubation, de coworking et de prototypage. Interne à l'école
Le 503 (accompagnement, fablab)	Orsay	10 000 m <sup>2</sup> dont espace d'accueil d'entreprises, auditorium, fablab, salle blanche



## Les projets en Essonne

### **Les territoires**

---

Toutes les intercommunalités réfléchissent peu ou prou à un projet de tiers-lieu sur leur territoire.

C'est le cas pour Paris Saclay et Grand Paris Sud par exemple qui ont chacun lancé un schéma de développement des tiers-lieux sur leur territoire de compétence.

Les EPCI ruraux portent également des réflexions, forts de l'appui départemental apporté en matière d'études de faisabilité, dans le cadre de la politique de ruralité : l'Etampois Sud Essonne et le Pays de Limours ont candidaté, tout comme le PNR du Gâtinais français et les communes de Lardy et Soisy sur Seine, à des fonds régionaux spécifiques.

### **La SNCF et la Poste**

---

La SNCF développe le concept « Work & Station » pour répondre aux besoins de télétravail des voyageurs et des entrepreneurs. Par cette action l'entreprise publique cherche aussi à valoriser des espaces immobiliers non utilisés dans les gares ou à proximité.

La SNCF développe quatre types de produits sur un potentiel immobilier essonnien de 2 551 m<sup>2</sup> répartis sur 27 sites différents : les centres d'affaires, les télécentres, les espaces de coworking (de 70 à 250 m<sup>2</sup>) et les espaces de microcoworking (de 5 à 50 m<sup>2</sup>).

La SNCF adopte la même démarche s'agissant de fonciers vacants en proximité des gares. Il s'agit dans ce cas de la mise en place de tiers-lieux de plus grande dimension. La première

opération d'espace de coworking de 1 000 m<sup>2</sup> près de la gare de Brunoy portée par la commune de Brunoy, la SNCF et Stop & Work en est un bel exemple.

Deux opérations sont en projet en gares de Massy-Palaiseau (407 m<sup>2</sup>) et Epinay-sur-Orge (86 m<sup>2</sup>).

Selon une ligne de conduite similaire la Poste développe des tiers-lieux dans ses locaux inoccupés.

# ③ Le soutien au développement des tiers-lieux

## A. Intérêt des tiers-lieux pour les pouvoirs publics et critères de développement

### La valeur ajoutée des tiers-lieux pour les collectivités

La logique des tiers-lieux inspire de plus en plus les collectivités territoriales dans leurs projets de développement économique et d'appropriation des usages du numérique.

La vision des territoires à leur endroit tend à les considérer comme un « outil de rétention des flux de transport ». En effet l'offre d'espaces et de services permettant de travailler en dehors du site de l'entreprise et du domicile, la force de travail peut être relocalisée sur le territoire.

Les tiers-lieux peuvent donc servir de levier économique en favorisant la création d'emplois (directs, indirects) et l'accroissement des dépenses locales, en désenclavant les milieux ruraux et péri-urbains et en renforçant l'attractivité du territoire, notamment auprès des TPE en quête de solutions immobilières alternatives.

Ils contribuent également à dynamiser le territoire en permettant de réhabiliter des friches ou de l'immobilier inutilisé et en améliorant la qualité de vie des travailleurs, qu'ils soient salariés ou indépendants, en réduisant leur temps passé dans les transports (d'où le choix d'une localisation aisément accessible), en leur fournissant un espace conçu pour travailler (accès au très haut débit notamment) dans les meilleures conditions et pour réduire le sentiment d'isolement souvent observable en situation de télétravail. Ces éléments forment des arguments mobilisables pour sensibiliser les entreprises aux bénéfices que peuvent leur fournir les tiers-lieux en termes de gain de productivité du travail.

Cependant l'utilité réelle des tiers-lieux pour les entreprises et les territoires ne doit pas être réduite à cette seule dimension de « démobilité » pour qu'elle puisse faire de ces lieux spécifiques un outil recherché par les premières et développé par les seconds.

### Communauté

Premièrement la notion de communauté ne doit pas être sous-estimée par les territoires. Elle est plus développée dans les espaces de coworking regroupant à l'heure actuelle une majorité d'indépendants que dans les télécentres destinés à une population de salariés. Pourtant le fait de concevoir, de construire et d'animer une communauté est un élément

essentiel à prendre en considération si les autorités locales veulent accroître leurs chances de mobiliser les entreprises sur un tel projet.

En effet, l'intérêt d'un tiers-lieu sera moindre pour un employeur s'il ne lui apporte pas une valeur ajoutée par rapport au travail à domicile.

### Innovation

Deuxièmement, et dans la continuité du point précédent, le tiers-lieu doit être pour le salarié, et par extension l'entreprise, plus qu'un bureau.

Il peut être un vecteur d'innovation ouverte dans la mesure

où il facilite l'échange de bonnes pratiques et d'idées entre le salarié, ses collaborateurs « délocalisés » et les autres utilisateurs du tiers-lieu et renforcer la capacité de l'entreprise à élargir son réseau.

### Etude socio-économique préalable

Enfin, les caractéristiques du territoire et de sa population ne doivent pas être oubliées dans la mesure où ces dernières vont jouer un rôle important dans la définition des attributs du tiers-lieu mais aussi dans la réussite du projet. En effet, si la majorité des salariés vit dans des pavillons spacieux et connectés au très haut débit, l'entreprise préférera recourir au télétravail plutôt que de passer par l'option tiers-lieu. Ainsi les pouvoirs publics locaux doivent s'engager avec sérieux dans l'étude des données sociodémographiques, de la structure

de l'économie locale et de la performance des infrastructures (réseau numérique, transports...).

L'étude préalable permet d'éviter la conduite de projets « opportunistes » ou « idéalistes » dans une période actuelle où le concept des tiers-lieux est très médiatisé. Elle est aussi le moyen de mesurer le besoin local, de le qualifier et par là même de sécuriser le porteur dans son action.

<sup>(1)</sup> Département des Hauts-de-Seine, « Les tiers-lieux espaces de travail, d'émulation et de vie », Cahier 12 Les Entretiens Albert-Kahn, p. 24

# Les critères de développement des tiers-lieux

Les critères centraux du développement d'un tiers-lieu que les territoires doivent prendre en compte dans leurs projets de création sont :

- ▶ **Une bonne connectivité**
- ▶ **Une localisation attractive**  
Proximité des transports et vitalité locale facilitant l'attractivité du lieu et donc un effet agglomérat
- ▶ **L'existence d'une communauté d'acteurs**
- ▶ **L'animation de cette communauté**
- ▶ **Un diagnostic territorial approfondi**

Les éléments économiques et financiers (business model, coût de l'immobilier...) sont également stratégiques dans la conduite de tels projets.

## B. Les appuis territoriaux aux tiers-lieux

### La répartition des rôles entre collectivités

Les collectivités territoriales ont un positionnement décisif dans l'émergence et la pérennité des tiers-lieux.

Les communes et les EPCI ont souvent, et particulièrement dans les milieux ruraux, un rôle important à jouer pour accompagner une installation sur leur territoire. Ce rôle est de deux ordres :

- ▶ Un appui financier : ce support est souvent une nécessité pour investir dans l'éclosion et pour prendre part à la prise en charge partielle des coûts de fonctionnement de structures dont le modèle économique est difficile à équilibrer dans le cadre d'une approche « télécadre ».
- ▶ Un appui « réticulaire » : plus que la dimension budgétaire c'est la capacité d'une commune ou d'un EPCI à mobiliser et à animer un réseau large d'acteurs au sein de la communauté locale (employeurs, associations, entrepreneurs, citoyens...) qui peut le plus impacter le projet de développement d'un tiers-lieu de façon positive. La collectivité locale doit donc piloter le réseau mais ne pas prendre trop le pas sur la co-construction du projet au risque de faire émerger des tensions entre une culture administrative propre à la puissance publique et un mode projet où la diversité des acteurs locaux peut s'exprimer.

Les départements et les régions ont une valeur ajoutée à apporter sur plusieurs aspects :

- ▶ Leur capacité à avoir une meilleure connaissance de l'analyse de flux de déplacement que les collectivités plus petites.
- ▶ Leur force de frappe plus importante en matière de politique de sensibilisation des employeurs aux nouvelles formes d'organisation du travail.
- ▶ La possibilité de mailler l'ensemble du territoire à travers la mise en place d'un réseau de tiers-lieux.

Les communes et les EPCI ont souvent, et particulièrement dans les milieux ruraux, un rôle important à jouer pour accompagner une installation sur leur territoire.

### Le Département

Le Conseil Départemental de l'Essonne, dans sa politique de ruralité adoptée le 17 octobre 2017, a acté un principe d'intervention en faveur du déploiement des tiers-lieux en zone rurale. Du fait de la suppression de la clause générale de compétence le département ne peut désormais intervenir que dans le cadre de la solidarité des territoires, autrement dit dans les zones rurales où il y a souvent défaillance de l'initiative privée. Le Conseil départemental a par exemple financé à hauteur de 14 000 € une étude d'opportunité menée par la commune de Lardy concernant la création d'un tiers-lieu près de la gare de Bouray-sur-Juine<sup>(1)</sup>.

La seule opportunité d'action sur l'ensemble du territoire essonnien réside dans les nouveaux contrats départementaux accessibles en 2018<sup>(2)</sup> et établis pour 3 ans avec les communes, 6 ans avec les EPCI.

Avec ces contrats le département pourra soutenir le développement territorial du bloc communal en apportant sa contribution aux dépenses d'investissement et d'équipement.

L'engagement départemental répond à un objectif de vision globale ce qui implique la nécessité de financer les deux types de dépenses.

### La Région Île-de-France

La Région Île-de-France est très impliquée sur la thématique des tiers-lieux. Trois dispositifs d'aide financière sont en vigueur, votés entre 2013 et 2017 et succédant à des premières dépenses engagées en 2012.

▶ En 2013 la Région lance un appel à projets au fil de l'eau de « soutien aux espaces collaboratifs »<sup>(3)</sup> à destination des collectivités territoriales, des associations et des PME pour les aider financièrement à créer ou développer des tiers-lieux sur l'ensemble du territoire francilien. L'aide régionale est portée à hauteur de 50 % maximum des dépenses d'investissement éligibles liées à l'aménagement/ équipement ou à l'équipement informatique.

▶ Avec son plan 1 000 tiers-lieux à l'horizon 2021 de 2016<sup>(4)</sup> le Conseil régional poursuit la démarche de soutien à l'émergence de lieux de travail collaboratifs et l'oriente vers les milieux les moins pourvus que sont les zones rurales et périurbaines.

#### Ce nouveau dispositif vise trois objectifs :

- ▶ Renforcer le développement économique
- ▶ Fournir un outil d'aménagement du territoire des zones rurales
- ▶ Lutter contre le réchauffement climatique (réduction des migrations pendulaires)

<sup>(1)</sup> Conseil Départemental de l'Essonne, <http://www.essonne.fr/breves-et-communiqués/actualités/breve/le-departement-soutient-la-creation-de-tiers-lieux-dans-les-territoires-ruraux/>, consulté le 06.12.2017.

<sup>(2)</sup> Conseil Départemental, « Nouvelle politique contractuelle avec les territoires essonniers », Rapport du président du Conseil Départemental n°2017-04-0055, 25 septembre 2017.

<sup>(3)</sup> Conseil Régional d'Île-de-France, Délibération N° CR 63-13, 27 septembre 2013, pp. 10-12.

<sup>(4)</sup> Conseil Régional d'Île-de-France, Délibération N° CR 21-16, 16 juin 2016, pp. 4-5.

Son soutien est apporté à une grande variété d'acteurs (collectivités locales, établissements publics, associations, entreprises de toute taille) dans leurs projets de création ou de développement de tiers-lieux sur tout ce qui concerne l'investissement hors construction du bâti (montant de l'aide calculé sur le coût d'exploitation).

▷ En mai 2017 une nouvelle délibération <sup>(1)</sup> abroge les règlements d'intervention de 2013 et 2016 en incluant les tiers-lieux dans la « politique de soutien à l'émergence et au développement de lieux d'innovation ». Il s'agit d'une application opérationnelle du plan 1 000 tiers-lieux de 2016.

**Son but est de faciliter la mise en place d'espaces (création ou développement de l'existant) dont l'objectif doit viser à :**

- ▶ Favoriser l'innovation ouverte plurielle collaborative
- ▶ Lutter contre la fracture numérique notamment dans les zones non encore desservies par le THD
- ▶ Apporter une réponse face aux problèmes de mobilité sur la région
- ▶ Encourager le développement de tiers-lieux dans les espaces ruraux ou périurbains
- ▶ Développer des espaces correspondant à de nouvelles pratiques de travail

Ce nouveau règlement, ouvert aux collectivités locales, aux établissements publics, aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, aux associations et aux entreprises de toute taille dispose que les dépenses éligibles concernent les frais d'investissement sur l'aménagement (incluant les études d'architecte ou de designer) et l'équipement à hauteur de 40 % des dépenses. Les honoraires de maîtrise d'œuvre à partir de la phase projet, l'acquisition de friche et les travaux de construction ne sont pas pris en compte, de même que les dépenses de fonctionnement.

Le montant maximum de l'aide et le taux d'intervention appliqué sont définis en conformité avec les règles de calcul définies par le régime d'aide d'État le plus approprié au projet.

Dans les faits,

▷ les dispositifs de 2013 et 2016 sont toujours actifs avec un budget respectif 2018 de 1 M€ et 2,50 M€. Le dispositif de 2013 cible plutôt les zones denses et le second les zones rurales.

▷ le dispositif voté en 2017 (aujourd'hui sous forme d'un appel à projets) vise plus particulièrement les tiers-lieux économiques qui accueilleront majoritairement des travailleurs indépendants, des petites entreprises et des télétravailleurs, en leur offrant des solutions d'hébergement flexibles.

## L'État

L'État soutient l'émergence des tiers-lieux à travers le fonds de soutien à l'investissement local et le contrat de ruralité. À noter qu'il ne s'agit pas de dispositifs ciblés.

Une nouvelle génération de contrat de ruralité était en cours de constitution pour l'année 2018.

## L'Union Européenne

L'Union Européenne a pris part au mouvement de soutien des acteurs locaux, que ce soient des collectivités, des associations ou d'universités, dans leur projet de développement d'espace de travail collaboratif en lançant un appel à projets FEDER clôturé en décembre 2016.

Elle intervenait financièrement sur la construction du bâti, l'aménagement et les équipements entre 10 et 40 % du total éligible. Les dépenses en amont liées aux études de faisabilité technique et au pilotage du projet étaient prises en compte.

Cette intervention européenne n'a pas été reconduite en 2017, ni en 2018.

2018	EUROPE	ETAT	REGION	DEPARTEMENT
Etude de faisabilité	-	Contrat de ruralité (dispositif non ciblé)	Non	Oui (en périmètre rural)
Investissement Travaux de construction	-	Contrat de ruralité et FSI (dispositifs non ciblés)	Non	Contrat de territoire si interventions sur les 2 axes (dispositif non ciblé)
Equipement intérieur informatique	-	Non	Oui	Non
Animation	-	Non	Non	Non

<sup>(1)</sup> Conseil Régional d'Île-de-France, Délibération N° CR 2017-101, 19 mai 2017.

## C. La référence de la Seine-et-Marne

L'Essonne peut s'appuyer, dans le soutien au développement des tiers-lieux, sur l'exemple de son voisin seine-et-marnais qui est devenu une référence en la matière.

Après avoir confié à son agence de développement le pilotage d'une vaste enquête sur l'opportunité de déploiement des tiers-lieux dans le département (incluant des interviews de grandes entreprises et de PME pour quantifier le besoin), le Conseil départemental a mis en place **deux leviers d'action pour impulser une dynamique de création** :

▷ Un fonds d'attractivité pour les collectivités et certains acteurs privés destiné à financer les travaux de construction d'immobilier d'entreprise. Ce fonds modulable en fonction de la dimension du projet peut représenter de 20 à 30 % des dépenses avec un plafonnement de 300 000 à 500 000 €. Du fait de l'impact de la loi Notre sur les compétences des collectivités en matière de développement économique le département ne peut intervenir désormais qu'au titre de l'article L 1111-10 du Code Général des Collectivité territoriales qui l'autorise, à la demande des communes ou des EPCI, à contribuer au financement des projets dont elles sont maîtres d'ouvrage ou au titre de la solidarité territoriale qui lui permet de pallier la défaillance du secteur privé en contribuant à des opérations d'investissement pour les entreprises de services marchands nécessaires aux besoins de la population en milieu rural.

▷ En lien avec l'ex Seine et Marne Développement, le Conseil Départemental a créé en 2012 Initiatives Télécentres 77<sup>(1)</sup>.

Cette association loi 1901 avait deux missions :

- ▶ accompagner les projets de télécentres et de coworking sur le territoire
- ▶ coordonner et promouvoir le réseau de tiers-lieux de Seine-et-Marne

La structure, qui a fusionné depuis avec l'agence d'attractivité, a soutenu la création de 10 tiers-lieux depuis 2012.

---

<sup>(1)</sup> Initiatives Télécentres 77, <http://www.it77.fr/>, consulté le 07.12.2017









Avec le soutien de



9 cours Blaise Pascal • 91000 ÉVRY  
contact@essonne-developpement.com  
01 69 91 05 29

[essonne-developpement.com](http://essonne-developpement.com)



*Conception réalisation*  
Essonne Développement - Croissanceimage  
Crédits photos : Essonne Développement, Adobestock

*Rédigé en janvier 2018*  
*Publication décembre 2018 - Edition février 2019*