



REGARD SUR LA DYNAMIQUE DES TIERS-LIEUX

essonne
DEVELOPPEMENT
ACCÉLÉRATEUR D'AVENIRS

SOMMAIRE

Avant-propos	p.2
1. Qu'est-ce qu'un tiers-lieu ?	p.3
A. La définition et la typologie des tiers-lieux	p.3
B. Les publics ciblés et leurs besoins	p.6
C. La diversité des formes juridiques des tiers-lieux	p.8
2. Le développement des tiers-lieux : état des lieux et perspectives d'évolution	p.9
A. La dynamique mondiale	p.9
B. La situation essonnienne dans le cadre francilien et national	p.10
C. Le panorama des tiers-lieux en Essonne	p.13
3. Le soutien au développement des tiers-lieux	p.18
A. Intérêt des tiers-lieux pour les pouvoirs publics et critères de développement	p.18
B. Les appuis territoriaux aux tiers-lieux	p.20
C. La référence de la Seine-et-Marne	p.23
Le champ d'intervention d'Essonne Développement	p.24

Avant-propos

La numérisation de l'économie a entraîné depuis une dizaine d'année 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. 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-lieux¹ 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 on distingue 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** : 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

¹ Le concept de « Third Place » est formalisé par le sociologue Ray Oldenburg en 1989.

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, startups). 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 (termes 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 et les plans de cartes électroniques sont disponibles et modifiables)². 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 numérique³. Bien que l'usage du concept reste très libre, les acteurs souhaitant s'auto-labelliser FabLab doivent respecter la « Charte des FabLabs » et s'autoévaluer sur 4 critères (accessibilité, engagement envers la Charte, outils et processus et participation au réseau global⁴).

²Aurélié 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.

³ 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.

⁴ Le MIT assurait dans un premier temps la labellisation des FabLabs avant de laisser place à une association des FabLabs.

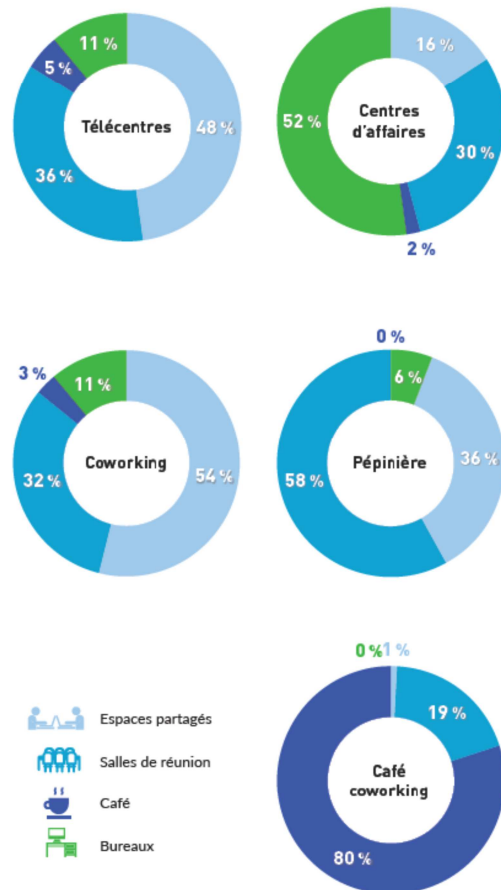
- **Les lieux d'accompagnement et d'hébergement des entreprises** peuvent aussi être considérés comme des tiers-lieux (incubateurs, accélérateurs, pépinières...) dans la mesure où ils accueillent des porteurs de projets (étudiants, indépendants...) dans un lieu commun comportant très généralement un espace de coworking. Leur valeur ajoutée est marquée par l'apport d'une offre de services axée sur le soutien aux projets entrepreneuriaux.
- On peut également mentionner les **tiers-lieux publics** qui peuvent 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.

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 dressé 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.

A 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).

TYPES D'ESPACES AU SEIN DES TIERS-LIEUX



Source : ORIE sur données Neo-Nomade.

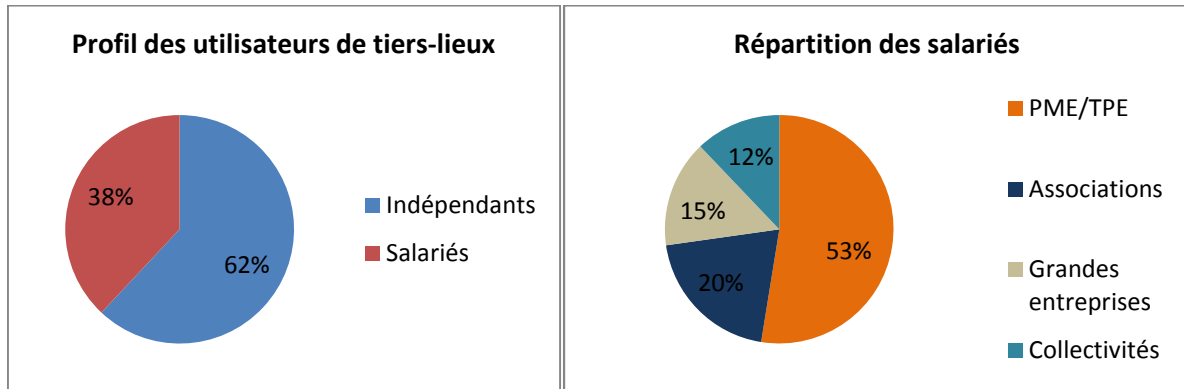
B. Les publics ciblés et leurs besoins

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 startup. 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 startups 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 ses 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-nomade⁵ 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.

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 startups 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.

⁵ 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.

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 300m²) 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 besoin et de création d'un 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 « corporate » 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 partagé 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 des espaces de communauté.

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 Cantine⁶ et de la Ruche.

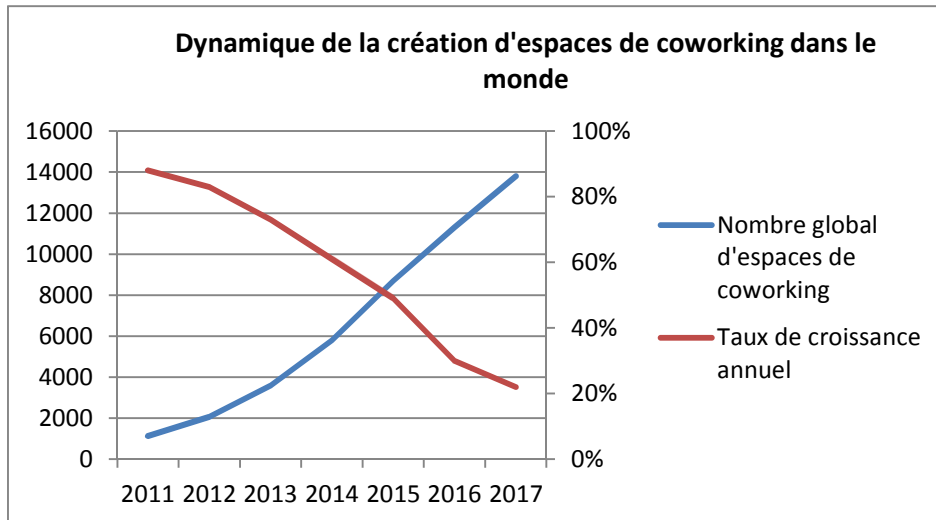
De 1 130 espaces de coworking identifiés en 2011 à l'échelle mondiale, le compte est passé à 8 700 en 2013 et à 13 800 en 2017⁷. On observe donc une croissance exponentielle de la création de tiers-lieux même si le taux de croissance annuel décroît d'une année sur l'autre. Cette observation rend compte 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.

A 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)⁸.

⁶ En 2013 la Cantine, espace de coworking, a fusionné avec le Camping, accélérateur de startups, pour donner naissance au NUMA.

⁷ Enquête Deskmag, <http://zevillage.net/wp-content/uploads/2017/01/2017-global-coworking-survey-Deskmag.pdf>, consultée le 04.12.2017.

⁸ ORIE, « Coworking & Immobilier de bureaux en Ile-de-France », juillet 2017, p. 36.



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

B. La situation essonnienne dans le cadre francilien et national

La France n'échappe pas à cette explosion du nombre de tiers-lieux depuis le début de la décennie. En 2016 la plateforme Néo-Nomade recensait 813 tiers-lieux⁹ (incluant espaces de coworking, télécentres et centres d'affaires) sur le territoire national.

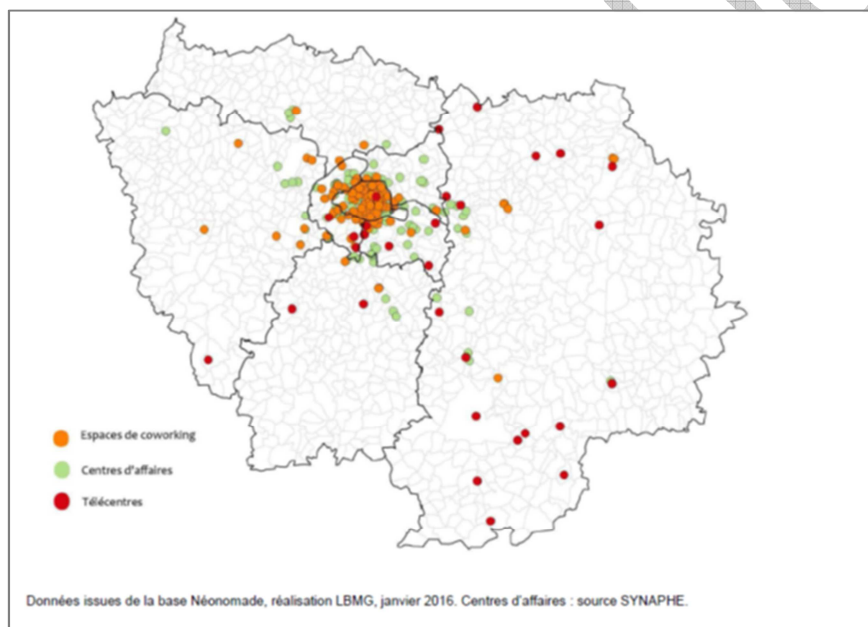


Source : Néo-nomade

⁹ Etude Néo-Nomade, *Les tiers lieux s'imposent en France : évolution, répartition, et tarifs des espaces de travail nomade*, juin 2016, <http://blog.neo-nomade.com/wp-content/uploads/Barom%C3%A8tre-tiers-lieux-2016-Neonomade.jpg>, consulté le 04.12.2017.

La région Ile-de-France est de loin la mieux dotée des régions françaises en termes de tiers-lieux avec un marché qui se consolide autour des acteurs traditionnels de l'immobilier et les nouveaux acteurs (pionniers, plateformes numériques...). Si on se réfère aux chiffres de Néo-Nomade elle en compte à elle seule 308 sur 813 référencés. Si on se base sur la note¹⁰ réalisée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) d'Ile-de-France avec une comptabilité différente (incluant cette fois-ci les fablabs et lieux d'accompagnement), la région totalise 620 tiers-lieux¹¹ dont 171 espaces de coworking, 146 bureaux mutualisés, 87 fablabs et 216 lieux d'accompagnement). Mais en se centrant sur une définition plus stricte des tiers-lieux, c'est-à-dire en ne comptabilisant que les espaces de coworking (en fonction principale ou dans des lieux hybrides), le nombre de structures tourne autour de 250-260 unités. Cela établit une convergence entre les deux sources (IAU et Neo-Nomade) vers les 270-280 tiers-lieux.

Tiers-Lieux en Ile-de-France selon les critères retenus par Néo-Nomade



Si nous reprenons les données (dimension élargie) de l'IAU force est de constater que la répartition des tiers-lieux en Ile-de-France sont très inégalement répartis 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 terme de dotation, juste devant le Val-d'Oise¹². Au-delà des questions méthodologique visant à référencer avec précision le nombre de tiers-lieux présents sur le territoire en fonction de la définition qui leur

¹⁰ IAU IDF, « Les Tiers-lieux : de nouveaux espaces pour travailler autrement », *Note Rapide n° 755*, septembre 2017.

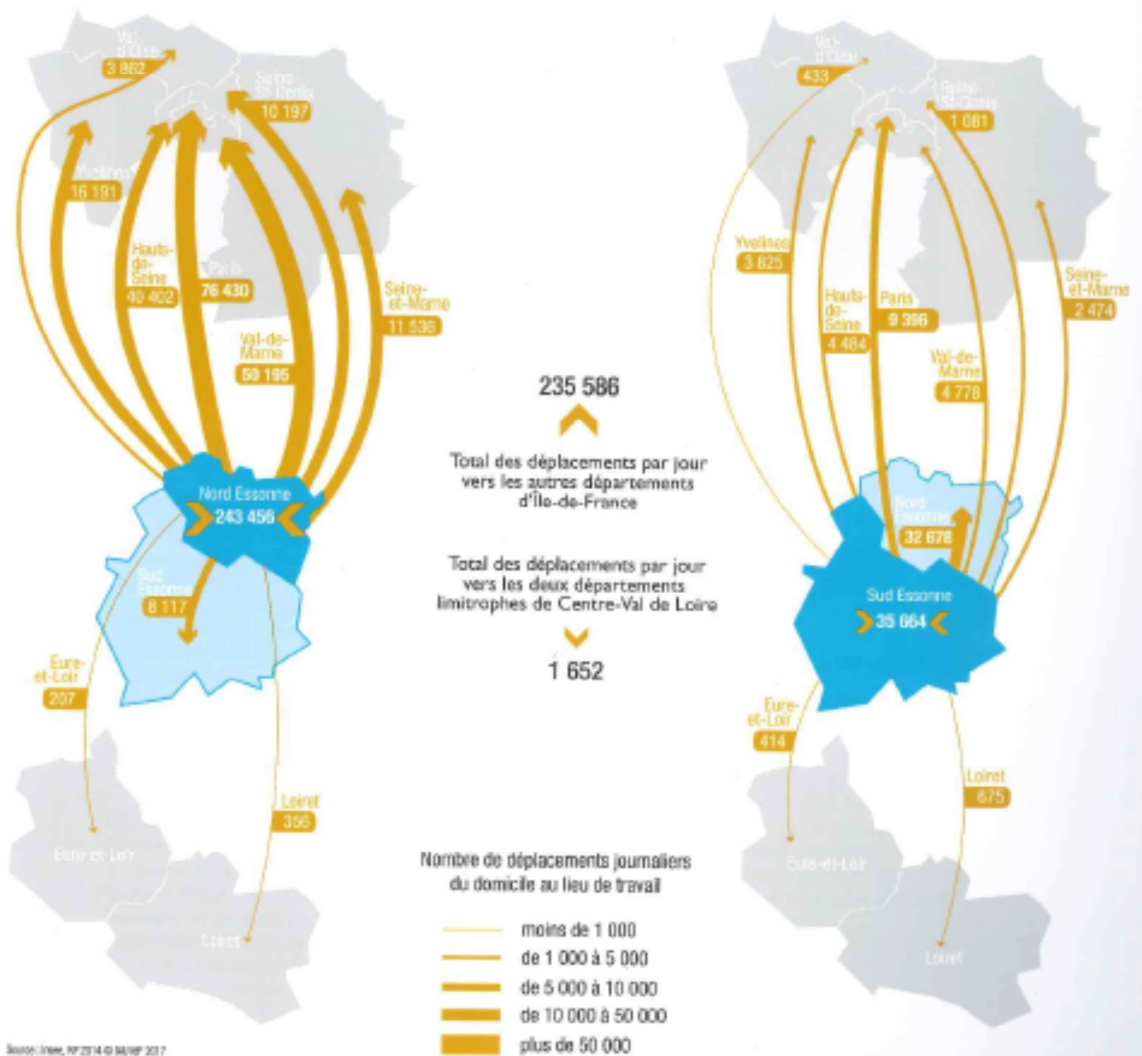
¹¹ IAU IDF, http://carto.iau-idf.fr/cartoviz/?id_appli=tiers_lieux&x=647897.5493062101&y=6853322.079854621&zoom=6, consulté le 07.12.2017.

¹² Etude CROSIS 2016, doc. cit., pp. 8-10.

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 2h30 de leur temps dans leur trajet domicile-travail.

DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL



Source : L'Essonne, Terre d'Avenir

C. Le panorama des tiers-lieux en Essonne

➤ L'inventaire des tiers-lieux essonniers

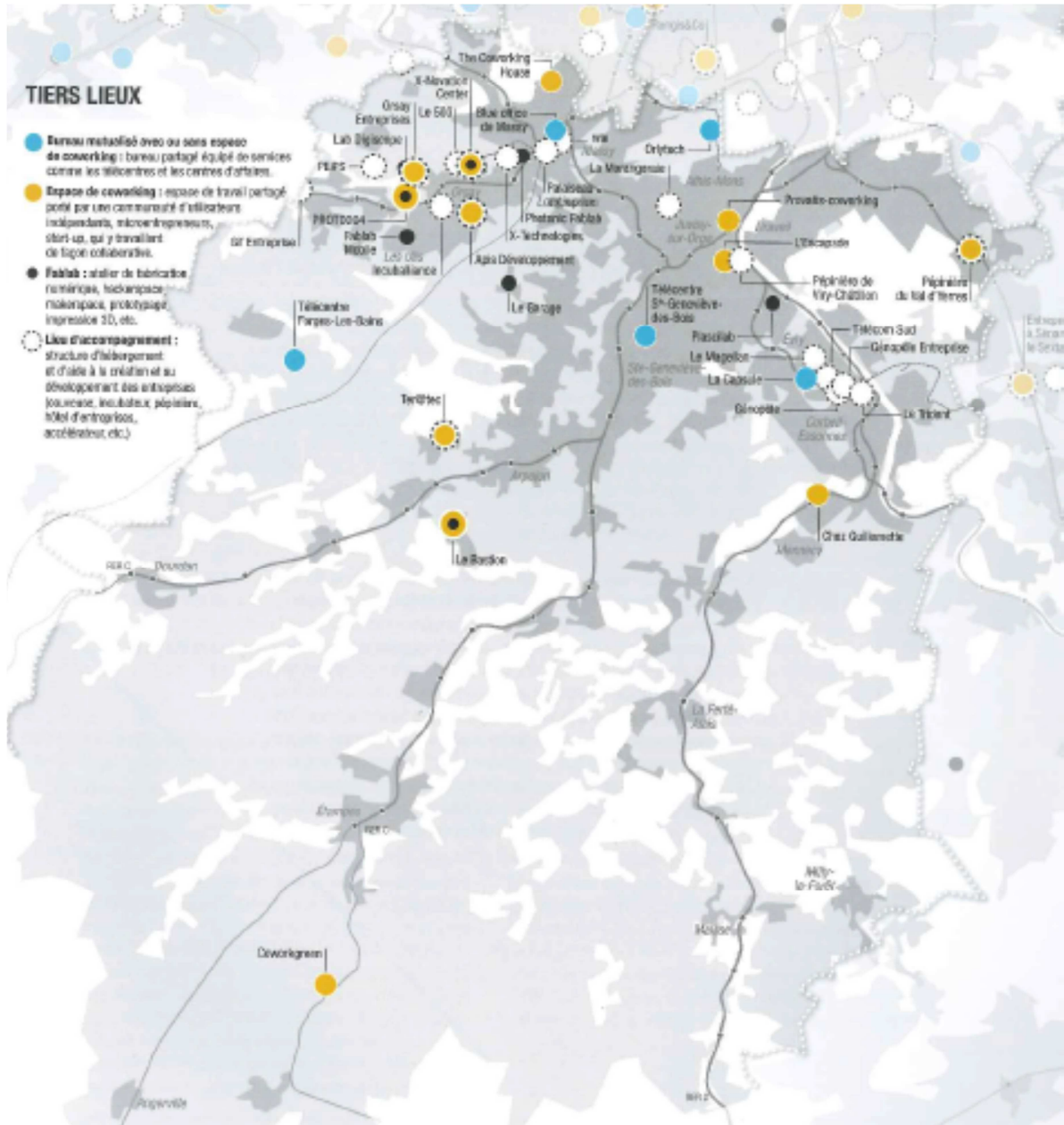
Ce tableau qui ne prétend pas à l'exhaustivité regroupe les grands types de tiers-lieux existants en Essonne selon la définition large de l'IAU d'Ile-de-France.

Espaces de coworking		
La Capsule	Evry	Capacité d'accueil de 19 personnes. Accès libre
Coworkgreen	Saclas	100m ² : espace de coworking, bureaux, salle de réunion. 100€ TTC/mois, 15€ TTC/jours, 7,5€ TTC/½ journée
Un Bureau & Plus	Juvisy-sur-Orge	185m ² : 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	150m ² .Coworking, bureaux, salles de réunion. 8€ HT/½ journée
Télécentres/centres d'affaires		
Nexity Blue Office	Massy	300m ² : bureaux partagés et privatisés, salles de réunion. Coworking : 25€ ou 45€/jour ; bureaux : 65€/jour
Easywork Mercure	Massy	200m ² d'espace de coworking. 9€/heure
Télécentre de Sainte-Geneviève-des-Bois	Sainte-Geneviève-des-Bois	38m ² .Coworking (9-12 postes). 8€ HT/ ½ journée ; 180€ HT/mois
Orlytech	Paray-Vieille-Poste	Open-space, bureaux partagés et privatisés

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 40m ² ; espaces partagés. Accès libre
Ter@tec (coworking, accompagnement)	Bruyères-le-Châtel	1 500m ² de bureaux privatifs et salles de réunion gérés par la CCI
Orsay Entreprise (coworking, accompagnement)	Orsay	1 250m ² : 25 bureaux de 20 à 50m ² ; coworking 42m ² ; 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	800m ² dont 20m ² d'espace de coworking (4 bureaux partagés). Coworking : 16€ HT/½ journée
Bâtiment Etoile - TSP (accompagnement, fablab)	Evry	2 000m ² : incubateur, plateformes techno, fablab, showroom, auditorium. Interne à l'école
X-Novation Center (fablab, accompagnement, coworking)	Palaiseau	2 500m ² d'espace d'incubation, de coworking et de prototypage. Interne à l'école
Le 503 (accompagnement, fablab)	Orsay	10 000m ² dont espace d'accueil d'entreprises, auditorium, fablab, salle blanche

Fablabs	
Fablab Mobile	Les Ulis
Le Garage	Nozay
Plascilab	Ris-Orangis
Lab Digiscope	Gif-sur-Yvette
Accompagnement (incubateurs, pépinières...)	
Incuballiance	Orsay
Palaiseau Entreprises	Palaiseau

Pépinière Viry-Châtillon	Viry-Châtillon
Le Magellan	Evry
Genopole Entreprise	Evry
La Morangerie	Morangis
WAI (BNP)	Massy
Le Trident	Corbeil-Essonnes
Gif Entreprise	Gif-sur-Yvette



Source : IAU IDF

➤ **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.

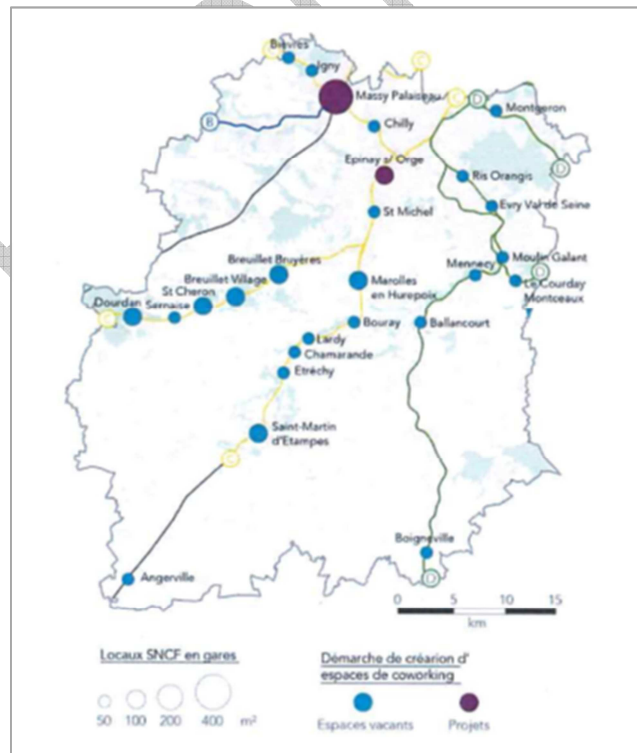
Les EPCI ruraux portent également des réflexions, forts de l'appui départemental apporté en matière d'études de faisabilité, dans le cadre de la politique de ruralité : les communautés de communes des 2 Deux Vallées et du Pays de Limours candidatent en 2017, tout comme le PNR du Gâtinais français a activé des fonds spécifiques régionaux pour initier une étude.

Les communes portent aussi des projets, de façon isolée. Nous pouvons citer Montgeron, Soisy-sur-Seine, Ris-Orangis, Igny, Lardy ou encore Grigny.

➤ 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 potentiels immobilier essonnien de 2 551m² répartis sur 27 sites différents : les centres d'affaires, les télécentres, les espaces de coworking (de 70 à 250m²) et les espaces de microcoworking (de 5 à 50m²).



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 000m² près de la gare de Brunoy portée par la commune de Brunoy, la SNCF et Stop&Work en est un bel exemple.

Deux projets sont en projet en gares de Massy-Palaiseau (407m²) et Epinay-sur-Orge (86m²).

Selon une ligne de conduite similaire la Poste a tenté de développer des tiers-lieux dans ses locaux inoccupés. Elle a à ce titre formalisé des demandes de financement auprès de la Région Ile de France pour l'aménagement intérieur des bâtiments (ex : aide de la région en novembre 2016 attribué aux sites de Bondoufle, Limours, la Ferté-Alais et Etampes). Il s'avère que ces microprojets (quelques m²) n'ont pas été pérennisés dans le temps.

© ESSonne Dev

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 »¹³. 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 »¹⁴ pour qu'elle puisse faire de ces lieux spécifiques un outil recherché par les premières et développé par les seconds.

¹³ Département des Hauts-de-Seine, « Les tiers-lieux espaces de travail, d'émulation et de vie », *Cahier 12 Les Entretiens Albert-Kahn*, p.24.

- 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 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.

➤ 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.

¹⁴ Ibid., p.24.

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 « télécentre ».
- 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 aspects¹⁵ :

- 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.

➤ 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

¹⁵ Ibid., p.27.

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-Juine¹⁶.

La seule opportunité d'action sur l'ensemble du territoire essonnien réside dans les nouveaux contrats départementaux accessibles en 2018¹⁷ 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 Ile-de-France

La région Ile-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 »¹⁸ 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 1000 tiers-lieux à l'horizon 2021 de 2016¹⁹ 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)

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 délibération²⁰ 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 dont l'objectif doit viser à :

¹⁶ 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.

¹⁷ Conseil Départemental, « Nouvelle politique contractuelle avec les territoires essonniers », *Rapport du président du Conseil Départemental* n°2017-04-0055, 25 septembre 2017.

¹⁸ Conseil Régional d'Ile-de-France, Délibération N° CR 63-13, 27 septembre 2013, pp. 10-12.

¹⁹ Conseil Régional d'Ile-de-France, Délibération N° CR 21-16, 16 juin 2016, pp. 4-5.

²⁰ Conseil Régional d'Ile-de-France, Délibération N° CR 2017-101, 19 mai 2017.

- Favoriser l'innovation ouverte plurielle collaborative
- Offrir aux porteurs d'un projet de création ou de développement d'entreprises innovantes, un environnement de travail et un système d'accompagnement et/ou de coaching, basé sur un réseau d'experts et/ou mentors
- Permettre la mutualisation ou le développement de technologies ou d'équipements innovants
- Encourager le développement de tiers-lieux dans les espaces ruraux ou périurbains

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 d'aménagement et d'équipements, les honoraires de maîtrise d'œuvre à partir de la phase projet, l'acquisition de friche et les travaux de construction. En réalité la région subventionne à hauteur de 40% en moyenne les frais d'aménagement et d'équipement, les dépenses liées à la construction n'étant toujours pas à l'heure actuelle prises en charges.

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'Etat le plus approprié au projet.

Dans les faits,

- les dispositifs de 2013 et 2016 sont toujours actifs avec un budget respectif 2018 de 1M€ et 2,5M€. Le dispositif de 2013 cible plutôt les zones denses et le second les zones rurales.
- le dispositif voté en 2017 est plutôt réservé pour des opérations innovantes. A noter l'acquisition de friches et les travaux de construction ne sont pas pris en charge parce que trop onéreux.

➤ L'Etat

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

Une nouvelle génération de contrat de ruralité est 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 et ne le sera vraisemblablement pas 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

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 Seine-et-Marne Développement, le Conseil Départemental a créé en 2012 Initiatives Télécentres 77²¹. Cette association loi 1901 s'est vu confier 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.

²¹ Initiatives Télécentres 77, <http://www.it77.fr/>, consulté le 07.12.2017

Le champ d'intervention d'Essonne Développement

Les principales idées à retenir de l'étude :

- ✓ Développement très important des tiers-lieux depuis le début des années 2010 mais ralentissement progressif du taux de croissance,
- ✓ Tendance au développement de tiers-lieux de grande taille,
- ✓ Potentiel de développement de l'offre des tiers lieux à destination des salariés,
- ✓ Importance de la notion de communauté,
- ✓ Les tiers-lieux comme porteurs d'innovation ouverte,

- ✓ Etape essentielle de l'étude amont,
- ✓ Sensibilisation des entreprises à la valeur ajoutée qu'apportent les tiers-lieux,
- ✓ Complémentarité des territoires (EPCI, département, région) dans la stratégie de développement des tiers-lieux

1^{er} objectif: Identifier les zones porteuses

L'étude d'opportunité est un élément fondateur dans la réussite d'un projet de tiers-lieu. Elle permet de le qualifier en fonction des besoins du territoire et des publics cibles (employeurs, salariés, indépendants) et d'adapter son aménagement ainsi que les services à mettre en œuvre. Cette étude amont qui doit analyser de manière fine les caractéristiques de la population du territoire (cartographie des catégories socio-professionnelles, identification des flux de travail, types d'entreprises au sein desquelles les individus travaillent...) vise à maximiser les chances de succès de de mise en place des tiers-lieux et en sens inverse à limiter le risque d'un développement de ces structures qui se fasse tous azimuts.

Sans étude de marché, de services... le projet est souvent mal calibré et le modèle économique ne permet pas au tiers-lieu de survivre plus de 18 mois ce qui entraîne une perte de l'argent public investi alors qu'un soutien à une étude amont de faisabilité, d'une valeur moyenne de 25 000€ HT, peut réduire les risques d'échec. Sur 10 tiers-lieux créés, l'expérience d'Initiatives Télécentres 77

montre que les 2 structures n'ayant fait aucune étude préalable ont fermé alors que les 8 autres fonctionnent toujours.

Outre une bonne identification du marché, l'étude facilite le contact avec des gestionnaires. Elle permet également d'impliquer en amont du projet les habitants en constituant une « pré communauté d'utilisateurs » capable de générer l'occupation et l'animation du lieu dès l'ouverture.

L'identification concrète du besoin local permet enfin de valider l'intérêt du projet pour la population et le développement local, et donc de maintenir la motivation des élus tout au long des 2 ou 3 années que prend la réalisation d'un tiers lieu.

Essonne Développement apporte l'appui technique nécessaire à la réalisation des études préalables des porteurs de projet, publics ou privés, sur le modèle seine et marnais :

- élaboration du cahier des charges destiné à mandater un cabinet d'études
- conduite de l'étude (co-pilotage avec le porteur de projet, comité techniques, comités de pilotage)
- concertations avec les entreprises.
-

2^e objectif : Mailler le territoire départemental

Le potentiel de développement des tiers-lieux en Essonne est très important mais il s'inscrit dans une dynamique globale de réduction du taux de croissance de création de ces structures. Cette observation suppose de les structurer en réseau pour limiter leur émergence anarchique et accroître leur efficacité.

- Structurer un réseau de tiers-lieux en Essonne

La structuration du réseau des tiers lieux en Essonne passe notamment par des interactions entre communautés des tiers-lieux et une coordination des actions d'animation des tiers-lieux. C'est l'objet du réseau « cowork in Essonne » <http://coworkinessonne.strikingly.com/> animé par « un bureau et plus ». Essonne Développement participe à ces réunions d'échanges dont la participation est essentiellement composée par les microstructures essonniennes qui peinent à rentabiliser leur outil. D'ailleurs, l'arrivée sur le marché essonnien de gros opérateurs immobiliers (Starway, stop and work...) ou de collectivités qui créent leur propre espace (CPS, Cœur d'Essonne) leur fait craindre une perte d'activités : soit parce qu'ils ne pourront égaler les services d'un opérateur immobilier, soit parce qu'il ne pourront pratiquer les tarifs des collectivités.

Fin 2017, l'Essonne comptabilise 9 espaces de coworking / télécentres. L'interconnexion de ces espaces essonniens avec ceux installés en Ile de France est aussi un gage de réussite et de remplissage puisqu'elle facilite l'acte de réservation fait par l'entreprise dont les salariés peuvent être amenés à fréquenter des lieux à différents endroits.

La plateforme NEONOMADE qui a ainsi vu le jour fin 2016 <https://www.neo-nomade.com/> répond à cet objectif. Force est de constater que les espaces essonniens y sont peu représentés.

Essonne Développement évolue dans le réseau des espaces de coworking essonniers, apporte conseils et appui, mobilise son réseau pour faire évoluer les opérations collectives. Une extension de cette dynamique avec la Seine-et-Marne et les Yvelines est recherchée.

- Soutenir la formation de ce réseau en accompagnant les acteurs du territoire dans leur projet de création/extension de tiers-lieux
- Mettre en relation les collectivités et les gestionnaires potentiels

Essonne Développement développe une relation étroite avec les gestionnaires potentiels et facilite les mises en relation avec les porteurs de projet public et/ou privé. Cela passe nécessairement par une infiltration de l'ensemble des réseaux, locaux et nationaux.

- Proposer une ingénierie financière aux porteurs de projet

Les dispositifs publics existants soutiennent la dynamique des tiers lieux en Essonne et en Ile de France. Essonne Développement informe, met en relation, appuie dans la constitution du dossier de candidature auprès des financeurs potentiels (Région, Département, Europe, Etat).

3^e objectif : Sensibiliser les employeurs et les salariés

Le département et la région sont les échelons territoriaux pertinents pour engager une action de communication auprès des employeurs et des salariés qui ne sont encore peu sensibilisés à la thématique des tiers-lieux.

Cela est d'autant plus vrai que le potentiel de développement de tiers-lieux avec les salariés comme public cible se trouve dans la captation des flux de travail interdépartementaux. Les entreprises situées en dehors de l'Essonne et ayant des employés essonnien auront beaucoup plus intérêt à développer du travail à distance que les firmes locales proches du lieu d'habitation de leurs collaborateurs.

Cette action de communication repose sur une stratégie à plusieurs axes qui pourra être menée en collaboration avec la Seine-et-Marne et les Yvelines, voire le Val-d'Oise, dans le cadre d'une action commune « Grande Couronne », nécessitant l'appui fort de la Région Ile-de-France, pour gagner en efficacité et en visibilité :

- Expliquer aux employeurs la démarche des tiers-lieux et avantages qu'ils peuvent leur apporter en termes de gains de productivité et d'innovation
- Informer et rassurer les salariés sur ce nouveau mode d'organisation du travail
- Faire connaître le réseau des tiers-lieux essonniers, leurs offres et les projets en développement sur le territoire.