

LES TIERS-LIEUX RENOUVELLENT L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Selon une étude menée par Regus et Unwwired, 60 % des managers de grandes entreprises anticipent une baisse des espaces de bureaux nécessaires à leur entreprise en raison des nouveaux modes d'organisation. Zoom sur l'essor des tiers-lieux et leur impact sur l'immobilier d'entreprise.

LA CAPSULE, LE TIERS-LIEU EXPÉRIMENTAL DE LA CCI ESSONNE

Depuis janvier 2016, « La Capsule » a ouvert ses portes au sein de la CCI Essonne. La Capsule, c'est le nom donné au tiers-lieu expérimental de 56 m² mis à disposition des visiteurs de la Chambre de commerce et d'industrie du territoire. « Il s'agit d'un endroit où l'on peut se poser pour quelques minutes ou quelques heures, travailler sur son ordinateur personnel ou en emprunter un, échanger avec des chefs d'entreprise et porteurs de projets, co-crée et travailler dans un esprit de partage et de convivialité », explique Valérie Le Boudec, chef de projet numérique à la CCI Essonne. Plus qu'un simple bureau collaboratif, La Capsule se veut un espace de sensibilisation au numérique, à travers des ateliers animés par la CCI mais aussi par des experts extérieurs (professionnels, étudiants...). L'espace, gratuit pour le moment, est tout confort : huit bureaux mobiles sur roulettes, deux tables de huit places chacune, un coin salon avec une machine à café. « Cet espace évoluera en fonction des communautés qui vont se l'approprier. Nous allons y tester des choses et étudier les attentes de ceux qui viendront. » Des animations atypiques et des expositions ponctuelles d'artistes essonnais sont même à l'ordre du jour. Toujours avec le même esprit : modernité et numérique.

 + d'infos
@CCI_entreprises

Les pépinières de Sénart proposent 12 places de co-working.

Les bureaux de travail alternatifs ont le vent en poupe. La tendance émerge depuis cinq ans, et s'est accélérée depuis 18 mois. « Le travail hors les murs est réel puisque 1 Français sur 5 le fait », constate de son côté Nathanaël Mathieu, co-fondateur de LBMG Worklabs. « Nous sommes dans une phase de transition entre la tolérance du télétravail et la mise en place du nomadisme comme un outil de productivité », détaille-t-il. Mais qui dit télétravail ne dit pas forcément travail à domicile. Ceux qu'on appelle les tiers-lieux (ni au bureau, ni à la maison) ont tout pour plaire : ils permettent aux salariés de gagner du temps sur le transport, de rencontrer d'autres travailleurs (entrepreneurs, salariés, indépendants...), de pouvoir organiser des réunions et de profiter de services clés en mains. Si l'essor des tiers-lieux est réel, l'avenir du bureau d'entreprise n'en est pas pour autant menacé. « Le bureau sera toujours nécessaire, c'est l'identité de l'entreprise. Mais il va devenir plus flexible et aussi plus ouvert, notamment aux partenaires extérieurs. Ces espaces de coworking vont inspirer les espaces intérieurs des entreprises », estime Nathanaël Mathieu. Justine Klemenko, responsable du développement de l'agence d'architecture et de design Outsign, abonde dans le même sens : « Aujourd'hui, la modularité est au cœur de nos problématiques. Les salariés sont de plus en plus amenés à être en dehors de l'entreprise, et cela implique que les espaces de travail des entreprises soient eux aussi conçus comme des tiers-lieux ! Un bureau pour une personne, cela n'a plus de sens aujourd'hui. »

SNCF MONTRE LA VOIE

SNCF, elle aussi, parie sur les tiers-lieux. Depuis 2013, le groupe mène un vaste projet de création d'espaces de travail au sein des gares SNCF franciliennes. « Nous cherchons à développer les gares lieux de vie, par opposition aux gares de passages », explique Jean-Michel Vincent, chargé de mission - Développement des fonciers en IDF à SNCF Proximités. Les clients de la deuxième couronne, soit près d'un million de personnes, passent en moyenne 2h20 par jour dans les transports. Alors, pourquoi pas travailler dans la gare proche de son domicile une à deux fois par semaine ? » SNCF espère accélérer l'élan vers le nomadisme. « Nous avons déjà mis au point le système de réservation des espaces pour les salariés », ajoute Jean-Michel Vincent. L'ambition du groupe est de mettre en place un système global qui rassemble SNCF, le constructeur des tiers-lieux, les collectivités territoriales et les entreprises elles-mêmes. « D'ici 10 ans, nous visons 50 à 100 espaces



L'agence Outsign s'inspire des tiers-lieux pour l'aménagement des bureaux de ses clients.

de travail dans nos gares », anticipe Jean-Michel Vincent. Quant au nom de ces futurs tiers-lieux, il est déjà trouvé et déposé : « Work and Station ». Un nom anglophone qui révèle les ambitions de SNCF, bien décidée à déployer ce service au-delà de nos frontières. La communauté d'agglomération Grand Paris Sud s'inscrit dans cette logique et travaille avec SNCF sur une localisation de site autour de la gare RER Évry-Courcouronnes centre et de Lieusaint-Moisy qui permettrait de disposer de plus de 800 à 1 000 m² de plateau tertiaire dédié à un tiers-lieu.

● CÉLINE OZIEL

 + d'infos
Agence Outsign : @AgenceOutsign
LBMG Worklabs : @LBMG_Worklabs



3 QUESTIONS À CHRISTOPHE LASNIER

SENIOR MANAGER
AU SEIN DE L'ÉQUIPE
ATTRACTIVITÉ & COMPÉTITIVITÉ
CHEZ ERNST & YOUNG

QUELLES SONT LES PRINCIPALES TENDANCES EN MATIÈRE D'ESPACES DE TRAVAIL ?

Nous constatons une forte tendance à l'hybridation de tous les lieux. Avant, nous avions des catégories normées : les incubateurs, la pépinière d'entreprises, les hôtels d'entreprises, l'immobilier traditionnel... Depuis quelques années, de nouveaux lieux apparaissent, comme les télé-centres, les accélérateurs et les tiers-lieux divers. Nous voyons émerger des lieux d'appui à l'entrepreneuriat au sens large, qui regroupent des entrepreneurs, des indépendants mais aussi des étudiants, des salariés classiques ou des chômeurs. L'autre tendance, c'est le caractère de plus en plus communautaire de ces lieux, qui regroupent des personnes d'un même secteur d'activité ou d'un même métier afin de favoriser le partage d'expériences et l'innovation croisée.

COMMENT SE TRANSFORME L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE COMPTÉ TENU DE CES TENDANCES ?

L'immobilier d'entreprise de demain ré-interrogera la façon dont on crée du lien. Cela signifie que, premièrement, on tend vers un espace pour une activité. Dans une même journée, un salarié peut avoir besoin de travailler seul, de tenir une réunion avec deux ou trois personnes, ou cinq à dix personnes. Deuxièmement : les modèles actuels seront remis en cause. Il faudra par exemple donner plus d'espace à ceux qui sont le plus souvent au bureau : aux secrétaires, aux assistantes... davantage qu'aux directeurs ! L'aménagement de demain touchera aux habitudes, aux modes de management, et sera confronté à des résistances.

QUEL PROFIL AURA L'ENTREPRISE DE 2030 ?

On voit bien que les tiers-lieux sont une partie de l'avenir de l'immobilier d'entreprise. Ils répondent à des problématiques environnementales et de qualité de vie au travail. L'entreprise de 2030 réussira à trouver un équilibre entre les bureaux où l'on vient travailler, qui resteront un lieu de socialisation et de création d'un sentiment d'appartenance, et des tiers-lieux où les salariés iront un à trois jours par semaine. Cette organisation pose des questions de management : comment maintenir une cohésion d'équipe dans un tel modèle ? Les entreprises se tourneront vers une organisation en mode projet, avec une meilleure anticipation sur l'emploi du temps. Les tiers-lieux ne sont pas qu'un sujet d'immobilier. Ils touchent aux modes de travail et de management, aux valeurs d'entreprise...

● PROPOS RECUEILLIS PAR C.O.

 + d'infos
@EYnews