

TRAVAILLER AUTREMENT

LE 50 COWORKING

Espace partagé en zone rurale



50 Coworking/Claudine Grin



COWORKING

LE 50 COWORKING EST SITUÉ À MÉRÉ, À 46 KM DE PARIS DANS LES YVELINES AU CŒUR DE LA VALLÉE DE CHEVREUSE. UNE ANCIENNE GRANGE A ÉTÉ RÉHABILITÉE PAR SA PROPRIÉTAIRE POUR EN FAIRE UN ESPACE DE TRAVAIL PARTAGÉ ACCUEILLANT ET CONFORTABLE.

FICHE D'IDENTITÉ

- **ADRESSE :** 50 avenue Léon Crété 78490 Méré, Yvelines
- **ANNÉE DE CRÉATION :** 2015
- **SURFACE :** 230 m², étendus en 2018 à 410 m²
- **CAPACITÉ D'ACCUEIL :** environ 50 personnes
- **TYPE D'ESPACE :** espace de coworking rural dans une ancienne grange réhabilitée
- **PROPRIÉTAIRE :** Blandine Cain
- **RESPONSABLE DE LA STRUCTURE :** Blandine Cain
- **STATUT JURIDIQUE :** SARL
- **MOYENS HUMAINS :** 1,5 personne ETP. La propriétaire s'est occupée seule du lieu durant 2 ans et demi. Un collaborateur l'a rejointe en mai 2018 à mi-temps

DESCRIPTION DU PROJET

Le 50 Coworking accueille des indépendants, des télétravailleurs et des nomades, ainsi que des TPE et des start-up, dans un espace de travail partagé de 410 m². Installé à la campagne aux portes de Montfort-l'Amaury, le 50 Coworking propose, outre des postes de travail et des salles de réunion, de tisser un réseau entre les acteurs de l'écosystème local, dans une logique d'efficacité et de convivialité.

Ouvert en 2015, l'espace a créé un tissu ancré dans le territoire yvelinois en aidant les coworkers à réseauter et à grandir, et en stimulant l'économie locale.

MOYENS ET SERVICES OFFERTS

Le lieu propose des bureaux fermés, des open spaces (« Calme » et « Ruche »), dispose d'une cuisine partagée, d'un jardin potager, d'un espace « Meeting » (creative room, bureaux de passage et salle de réunion) et d'une cabine téléphonique. Un service de domiciliation est à la disposition des coworkers et des entreprises extérieures, et les coworkers disposent d'une imprimante-scanner et d'un accès internet haut débit. La fibre est prévue pour 2020. Des événements professionnels et conviviaux, organisés plusieurs fois par mois, sont des moments privilégiés pour les échanges entre coworkers mais aussi avec le reste de l'écosystème local.

CONTEXTE TERRITORIAL

Le 50 Coworking se situe à proximité immédiate de la N12 et de la gare Montfort-Méré (ligne Transilien), qui se trouvent à moins d'un kilomètre. L'espace se situe à la fois au milieu des champs et tout proche de Montfort-l'Amaury et de sa vitalité urbaine : restaurants, cafés, magasins, etc. Acteur du réseau « Copass », l'espace participe au tissu collaboratif ancré dans le territoire yvelinois et aide les usagers à réseauter. L'offre de tiers lieux étant encore insuffisamment dense et maillée dans les Yvelines, les coworkers viennent d'assez loin, notamment de Mantes-la-Jolie (27 km), Magny-les-Hameaux (30 km) ou Poissy (27 km).

MODÈLE ÉCONOMIQUE ET JURIDIQUE

Gouvernance : Blandine Cain est la gérante du 50 Coworking. Le bâtiment a été acheté par une SCI à laquelle le 50 Coworking loue ses locaux.

Partenaires et financeurs : actions financées par la Région Île-de-France et le parc naturel régional

de la Haute Vallée de Chevreuse, par des apports personnels et un prêt bancaire.

Modèle économique : pour acquérir le foncier, Blandine Cain a d'abord contracté un crédit. Elle a ensuite réalisé son investissement immobilier par l'intermédiaire d'une SCI.

En ce qui concerne les travaux d'agencement, d'équipement et de mobilier, elle a bénéficié d'une subvention régionale de 56 000 euros sur une enveloppe globale d'environ 130 000 euros.

La gestion du lieu ne la rémunère pas directement, mais son chiffre d'affaires lui permet de rembourser son crédit. Les bureaux ouverts sont proposés aux prix de 220 euros HT mensuels, le bureau fermé solo est à 400 euros, le bureau duo est à 550 euros et le bureau quatre à 850 euros. Le 50 Coworking faisant office de vitrine, une partie des revenus provient des activités de conseil et d'accompagnement à la création d'espaces de coworking. La gestionnaire du 50 Coworking accompagne aujourd'hui des projets ruraux, périurbains et urbains, de l'élaboration du business plan jusqu'à l'animation pour créer un lieu convivial, propice à la collaboration.

CLIENTÈLE, UTILISATEURS

La demande a d'abord été importante pour les bureaux fermés, la gérante a adapté ses locaux et a créé un bureau fermé supplémentaire. L'espace s'est agrandi en 2018, avec neuf postes additionnels en open space, et deux bureaux fermés. Le lieu est apprécié des travailleurs indépendants, ils sont graphistes, secrétaires, développeurs informatiques ou exercent des activités de conseil (communication, immobilier, orientation scolaire, stratégie d'entreprise, etc.). On y trouve également des salariés nomades ou en télétravail. Depuis son ouverture, l'espace accueille également dans la salle de réunion des salariés de grandes entreprises, telles que Renault ou de

« L'ambition est de redynamiser les bourgs et les territoires peu denses, souvent peu propices à la création d'entreprise et surtout à leur développement. L'objectif est plutôt de l'ordre de l'économie sociale et solidaire. C'est une manière de relocaliser l'emploi au cœur de la zone rurale. »

Blandine Cain, propriétaire et gérante du 50 Coworking
Lire l'interview : www.bit.ly/itw-blandinecain



collectivités comme le département ou la région (une personne de la Région vient télétravailler tous les vendredis). Afin de compléter les prestations proposées, un espace « Meeting » a vu le jour pour développer l'activité de séminaires.

ENJEUX

Mutualiser les ressources et créer un tissu collaboratif ancré dans le territoire yvelinois en aidant les gens à réseauter et donc à grandir, tel est l'objectif du 50 Coworking. Après une vie professionnelle remplie de déplacements, aujourd'hui l'ambition de la fondatrice est d'améliorer la qualité de vie des usagers en proposant un espace de travail de proximité en grande couronne.

Le 50 Coworking répond aux besoins accrus d'espaces de travail collaboratifs liés aux nouvelles pratiques de travail, le télétravail et la croissance du travail indépendant, mais aussi de la dynamique entrepreneuriale francilienne. Peu présents dans les Yvelines, un des premiers espaces dans le département, les espaces de coworking sont un point d'ancrage pour les entrepreneurs et les indépendants.

Le 50 Coworking répond également aux enjeux de mobilité. Pour limiter les déplacements

pendulaires sur des réseaux déjà saturés, les tiers lieux sont une alternative au domicile en luttant contre l'isolement social et en générant des opportunités professionnelles. Le lieu contribue à résorber les fractures territoriales en maintenant, sur le territoire, l'activité économique et l'entrepreneuriat local.

FACTEURS DE SUCCÈS

La propriétaire et gérante travaillait auparavant comme cheffe de projets chez Sodexo. Soumise à de longs déplacements pendulaires et à un emploi du temps chargé, elle a décidé de créer son propre espace de travail près de chez elle. Dans une dynamique entrepreneuriale, elle a pris les risques financiers et s'est investie dans l'écosystème local. Elle est active au sein de plusieurs associations professionnelles et citoyennes, contribuant ainsi au développement du territoire du Centre-Yvelines par des actions et des animations de proximité régulières. Elle a été membre du jury du Prix de l'Innovation périurbaine, organisé par le ministère de l'Aménagement du Territoire, de la Ruralité et des Collectivités territoriales. En mars 2018, elle a reçu Muriel Pénicaud, ministre du Travail, pour qu'elle échange avec les coworkers autour des nouvelles formes de travail.

Cette visite a eu de nombreuses retombées :

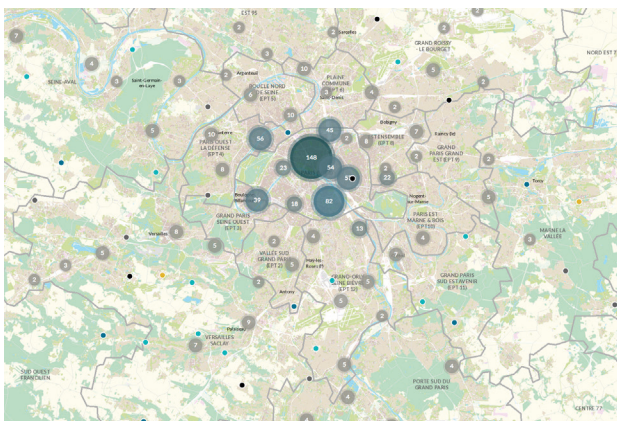
- médiatiques dans la durée : meilleure visibilité de l'espace générant une multiplication des visites sur le site web, un meilleur référencement internet et des visites physiques ;
- inscription de coworkers en hausse ;
- crédibilité accrue et nouveaux partenariats pour la réalisation de missions de conseil de plus grande envergure ;
- sollicitation pour une participation en tant qu'expert à la Mission Coworking organisée par le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET).

En dépit de modèle idéal, chaque territoire doit inventer l'espace qui lui correspond dans une logique de co-construction collaborative et une agilité constante. Parmi les facteurs de réussite : le soutien moral constant et la communication en amont du projet.

SUJETS DE QUESTIONNEMENT ET PROSPECTIVE

Dans quelle mesure les espaces de coworking ruraux résorbent-ils les fractures territoriales ? Quel serait le modèle idéal pour un espace de coworking rural et dans quelles conditions ? Une réflexion est engagée avec la communauté de communes « Cœur d'Yvelines » sur la création de plusieurs espaces de travail sur le territoire pour répondre aux besoins des usagers.

Malgré l'existence de réseaux de communication entre les gestionnaires de différents espaces de coworking périurbains et ruraux, ces liens devraient être renforcés. Un marché de tiers lieux structuré facilite son développement et améliore l'expérience client comme le font les plateformes Neo-Nomade ou Bureaux à Partager. ■



Carte interactive sur les tiers lieux :
<http://bit.ly/cartoviztierslieux>

POUR EN SAVOIR PLUS

- www.le-50.fr
- blandine@le-50.fr

Contact : tierslieux@iau-idf.fr

Rédaction et coordination : Carine Camors

IAU Île-de-France
15, rue Falguière 75015 Paris
Tél. : 01 77 49 77 49



Retrouvez nos fiches
« travailler autrement » sur
<http://bit.ly/fichestierslieux>

