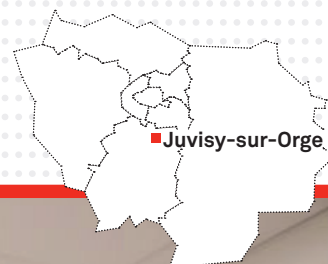


TRAVAILLER AUTREMENT

UN BUREAU & PLUS

Coworking périurbain

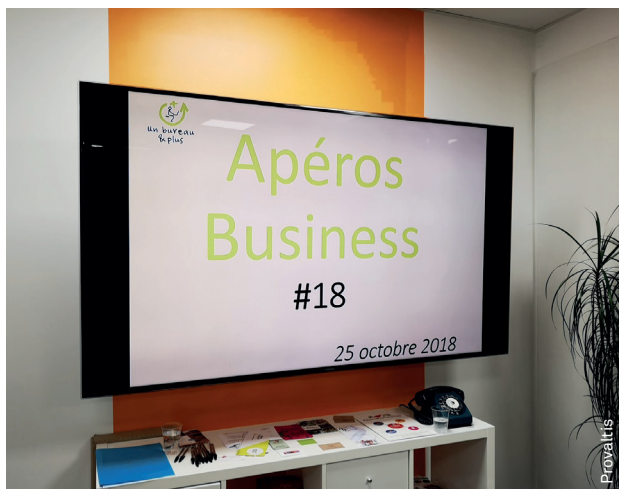


COWORKING

UN BUREAU & PLUS EST UN ESPACE DE COWORKING SITUÉ À JUVISY-SUR-ORGE DANS L'ESSONNE. IL OFFRE UN CADRE DE TRAVAIL CONVIVIAL ET COLLABORATIF AUX PORTES DE PARIS, ESSENTIELLEMENT AUX TRAVAILLEURS INDIVIDUELS ET MICROENTREPRENEURS.

FICHE D'IDENTITÉ

- **ADRESSE :** 22, rue Pasteur, 91260 Juvisy-sur-Orge
- **ANNÉE DE CRÉATION :** 2016
- **SURFACE :** 190 m²
- **CAPACITÉ D'ACCUEIL :** 25 personnes
- **TYPE D'ESPACE :** espace de *coworking* périurbain en centre-ville
- **PROPRIÉTAIRE :** Provaltis, agence de communication
- **RESPONSABLE DE LA STRUCTURE :** Stéphane Ruellan
- **STATUT JURIDIQUE :** SARL
- **MOYENS HUMAINS :** 0,75 équivalent temps plein : 1 animateur à 0,5 ETP et 1 assistant à 0,25 ETP



DESCRIPTION DU PROJET

Un bureau & plus propose un hébergement professionnel large et diversifié afin de s'adapter aux différentes pratiques de travail. Il peut accueillir jusqu'à 25 *coworkers* en bureaux fermés privatisés, bureaux partagés ou en *open space*. Ses offres sont accessibles en formules nomades (pour des usages occasionnels) ou résidents (pour un usage régulier). Ouvert il y a trois ans, il participe à la dynamique de l'écosystème entrepreneurial local en répondant aux problématiques et défis des créateurs d'entreprise.

MOYENS ET SERVICES OFFERTS

Quelle que soit la formule, les *coworkers* ont accès à l'ensemble des services proposés : Internet fibré ultra haut débit (1 à 10 gigabits/s), impressions et copies, café et thé à volonté, petit matériel bureautique (reliuseuse, plastifieuse, massicot, etc.). Un service de domiciliation est à la disposition des *coworkers* et des entreprises extérieures. Des animations (apéros business, *afterworks*, petits déjeuners, ateliers, rencontres-débats, etc.) sont régulièrement organisés. Ces différents rendez-vous permettent aux *coworkers* et à l'écosystème entrepreneurial local d'échanger sur leurs problématiques communes et de gagner en expertise sur les sujets qui les concernent. À l'instar des dernières rencontres organisées : « choisir et faire évoluer son statut juridique » ou « check-up de votre entreprise : les cinq éléments fondamentaux pour la développer ».

CONTEXTE TERRITORIAL

Un bureau & plus est situé à Juvisy-sur-Orge, une des six communes essonniennes de grande couronne appartenant à la Métropole du Grand Paris. Ce territoire périurbain se densifie et bénéficie

du dynamisme économique et démographique du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (EPT 12). L'espace bénéficie des infrastructures de transport existantes (N7, A6, RER C et D) et à venir (tramways T12, T7 et ligne de métro 14). Avec 70 000 passagers par jour, la gare de Juvisy est le premier nœud ferroviaire de la banlieue parisienne. À l'horizon 2020, elle deviendra un grand pôle intermodal, point d'échange entre le RER C et D, et desservie par 28 lignes de bus réparties sur trois gares routières.

MODÈLE ÉCONOMIQUE ET JURIDIQUE

Gouvernance : gérés par une SARL locataire d'une SCI, les deux pôles (l'agence de communication et l'espace de *coworking*) ont le même gérant et les mêmes structures associées.

Partenaire et financeur : conseil régional d'Île-de-France.

Modèle économique : il repose sur un investissement immobilier. Le local hébergeant le centre de *coworking* a été acheté *via* un prêt immobilier par une SCI créée spécifiquement. En ce qui concerne les travaux d'agencement, d'équipement et de mobilier, le projet a bénéficié d'une subvention régionale de 40 000 € sur une enveloppe globale d'environ 160 000 €. La taille du lieu n'est pas suffisamment importante pour rémunérer directement les animateurs, mais le chiffre d'affaires permet de rembourser le crédit et les charges d'exploitation. Les bureaux en *open space* sont proposés aux tarifs de 235 € HT/mois, les bureaux fermés à 550 € HT et la journée de *coworking* en *open space* revient à 20 € HT. Deux salles de réunion de 10 et 30 m² sont également louées sur trois créneaux : deux heures, demi-journée ou journée. Le succès économique d'un tel lieu repose sur un savant équilibre entre l'offre de bureaux fermés (générant un revenu stable grâce

à un taux de remplissage élevé), de *coworking* nomade (moins rémunérateur, mais apportant un flux et une diversité d'utilisateurs) et les salles de réunion (très demandées). La rémunération des animateurs provient de services annexes à valeur ajoutée (conseil en communication, développement commercial, assistance administrative, etc.) et de l'organisation d'événements proposés à la communauté et/ou à des personnes extérieures.

PUBLIC, UTILISATEURS

La cible des usagers est très large : travailleurs individuels ou autoentrepreneurs, créateurs d'entreprise, TPE, particuliers, télétravailleurs, artisans, associations. Dans les faits, les travailleurs individuels et les autoentrepreneurs sont les plus nombreux, les télétravailleurs ne représentant encore qu'une part marginale des usagers. Les secteurs d'activité sont variés : bâtiment, tourisme, communication digitale, développement informatique. Autre particularité : afin de renforcer son lien avec le territoire, l'espace met à disposition gracieusement ses salles de réunion aux associations de la ville.

ENJEUX

Les enjeux relatifs aux espaces de *coworking* concernent à la fois l'utilisateur, le territoire et l'environnement.

Pour l'utilisateur : plus qu'une solution d'hébergement, ce type d'espace contribue à rompre l'isolement professionnel. En créant du lien social entre entrepreneurs et travailleurs, il développe la confiance en soi, permet les partages d'expérience et la création de réseaux professionnels. La diversité des activités qui s'y côtoient est source de créativité et d'innovation.

Pour le territoire : l'espace de *coworking* est un formidable outil de relocalisation ou de maintien de l'activité. Le *coworker* travaille sur son territoire de vie et y consomme, contribuant ainsi à faire vivre les commerces et services de proximité.

Pour l'environnement : ces solutions de proximité ont un impact sur les déplacements, avec des bénéfices certains en termes de réduction de la pollution, de congestion des infrastructures de transport et de bien-être des travailleurs.

FACTEURS DE SUCCÈS

Pérenniser économiquement le projet. Avant tout, il s'agit de concevoir et de dimensionner le projet de manière à le rentabiliser économiquement pour le rendre pérenne. Pour ce faire, il faut trouver l'équilibre entre les offres économiquement

viables (les « résidents ») et celles moins rentables (les « nomades »), mais qui contribuent à faire du lieu un espace vivant.

Dimensionner au plus juste. Il faut atteindre une taille suffisante pour accueillir un certain flux et multiplier les opportunités d'échanges, mais sans surdimensionner afin de préserver l'esprit familial.

Ne pas faire entrer le loup dans la bergerie. Les espaces de *coworking* ont ceci de particulier que leurs usagers contribuent, avec l'animateur, à donner le ton et à créer l'ambiance. Il existe donc un enjeu particulier à ne pas ouvrir l'espace aux individus qui ne partageraient pas leurs mêmes valeurs.

En faire un projet territorial et partenarial. La question de l'intégration au sein du territoire est cruciale : la greffe doit prendre entre l'espace et les acteurs institutionnels, privés et associatifs. Un bureau & plus doit à la fois constituer une ressource pour ces acteurs, mais aussi pouvoir s'alimenter auprès d'eux en relayant leurs offres et en s'appuyant sur leurs expertises.

Trouver la perle rare pour animer. L'animateur est la clé de voûte de l'édifice. Il doit être hyperpolyvalent, disponible et à l'écoute. Ce n'est pas pour rien qu'ils se nomment par exemple les « couteaux suisses » à la Cordée, la communauté du *coworking* qui essaime en France.

SUJETS DE QUESTIONNEMENT ET PROSPECTIVE

Un espace de *coworking* est un outil créatif hybride : il mêle plusieurs fonctions et valorise des activités très diversifiées. Chaque nouveau projet de tiers lieu est une coquille vide où tout reste à inventer, à expérimenter. Même si les effets se font peu sentir encore en zone périurbaine, le télétravail

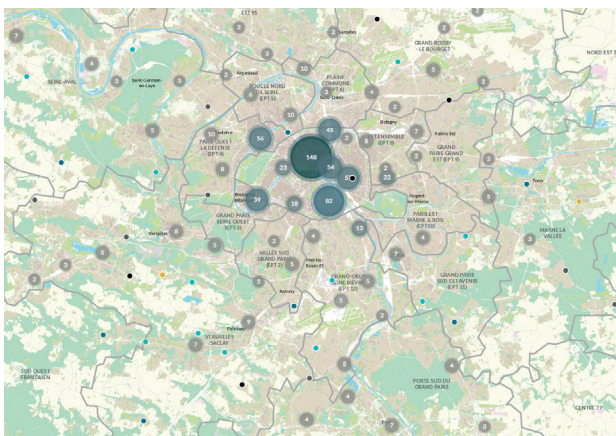
« Les espaces de coworking ont ceci de particulier que leurs usagers contribuent, avec l'animateur, à donner le ton et à créer l'ambiance du lieu. Nous avons donc cette singularité que nos clients deviennent notre "produit". Il y a donc un enjeu à ne pas ouvrir son espace à des individus qui ne partageraient pas nos valeurs. »

Stéphane Ruellan, dirigeant d'Un bureau & plus
Lire l'interview : www.bit.ly/itw-stephaneruellan



est un axe de développement potentiel pour le succès des espaces de *coworking*. De même l'autoentrepreneuriat devrait continuer à s'étendre dans les prochaines années. Enfin, avec les contraintes environnementales, climatiques, de congestion routière et de transport, et du fait d'une aspiration de plus en plus forte au bien-être sur le lieu de travail et au temps consacré aux loisirs, le développement du «*proxwork*» (travail à proximité) semble s'intensifier. Le *proxwork* exprime la volonté de travailler près de son domicile et de réduire de fait ses temps de déplacement professionnel. Il se traduit

par plus de liberté dans les choix de lieux d'exercice, en privilégiant un statut de travailleur indépendant plutôt que celui du salariat, ou à négocier le télétravail chez soi, dans un espace de *coworking*, ou encore à mettre en priorité la proximité dans les critères de choix lors d'une recherche d'emploi (la rémunération, le statut social et le contenu du poste devenant alors des critères plus secondaires). Pour toutes ces raisons, le *coworking* a un bel avenir devant lui. ■



Cliquez sur cette carte interactive et retrouvez
 l'écosystème des tiers lieux franciliens

<http://bit.ly/cartoviztierslieux>

POUR EN SAVOIR PLUS

www.un-bureau-plus.com
contact@un-bureau-plus.com

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



www.iau-idf.fr



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



devient

