



LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGES DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE

octobre 2019

LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE



DANS LE CADRE DE SES TRAVAUX D'OBSERVATION, L'AGENCE D'URBANISME BORDEAUX AQUITAINE (A'URBA) S'INTÉRESSE NOTAMMENT AUX QUESTIONS D'ÉCONOMIE, D'EMPLOI ET D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE. EN 2019, ELLE A COMMANDÉ À L'AGENCE DEUX DEGRÉS UNE ÉTUDE SUR LES ESPACES DE COWORKING DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE AFIN DE MIEUX SAISIR LES ENJEUX DE CES NOUVEAUX LIEUX DE TRAVAIL.

L'OBJET ET LA MÉTHODE DE CETTE ÉTUDE

L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE ACCUEILLE UN GRAND NOMBRE D'ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS PAR RAPPORT AUX AUTRES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES. DEPUIS PEU, DE GROS ACTEURS DU CO-WORKING OUVRONT DES LIEUX DE GRANDES DIMENSIONS DANS DES SECTEURS CLÉS DE BORDEAUX.

L'OBJET DE CETTE ÉTUDE EST D'ÉCLAIRER LA NATURE DE CES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS ET DE SAISIR DES ENJEUX À PRENDRE EN COMPTE DANS LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT.

- CETTE ÉTUDE A ÉTÉ RÉALISÉE À PARTIR DE :
- INTERVIEWS D'USAGERS D'ESPACES PARTAGÉS,
 - INTERVIEWS DE GÉRANTS D'ESPACES PARTAGÉS,
 - VEILLE DOCUMENTAIRE.

**deux
degrés**

LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE

C'EST QUOI ?

CE SONT DES LIEUX QUI OFFRENT À LA LOCATION DES POSTES DE TRAVAIL. CES LIEUX PERMETTENT DE MUTUALISER, ENTRE DIFFÉRENTS USAGERS, UN LOCAL PROFESSIONNEL, DES SERVICES ET DES OUTILS POUR UN COÛT LIMITÉ ET DANS DES CONDITIONS TRÈS SOUPLES (ENGAGEMENT LIMITÉ).

≠ DU CENTRE D'AFFAIRES QUI FONCTIONNE AVEC DES CONTRATS DE LOCATION DE COURTE DURÉE (PRÉAVIS DE 3 MOIS NOTAMMENT).

≠ DU BUREAU CLASSIQUE QUI S'APPUIE SUR UN CONTRAT DE LOCATION 3/6/9 SANS SERVICES COMPLÉMENTAIRES

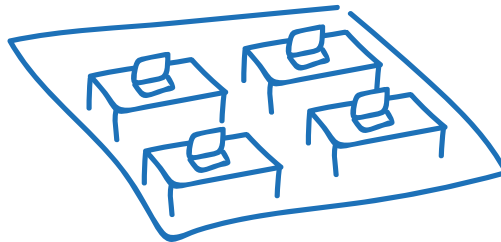
A QUOI ÇA RESSEMBLE ?

CES ESPACES SONT VARIÉS ET DÉPENDENT DE CE QUE LES USAGERS METTENT EN COMMUN POUR TRAVAILLER.



DES BUREAUX OUVERTS

DES BUREAUX FERMÉS



DES ATELIERS ET DES OUTILS

DES PRIVATISATIONS POUR DES ÉVÉNEMENTS

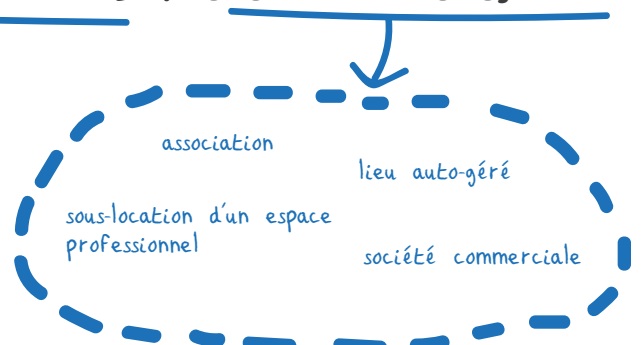
DES SALLES DE RÉUNION

DES SERVICES ADMINISTRATIFS ?



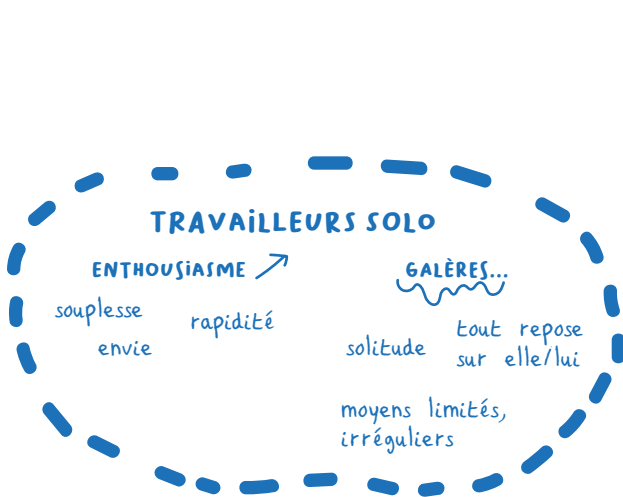
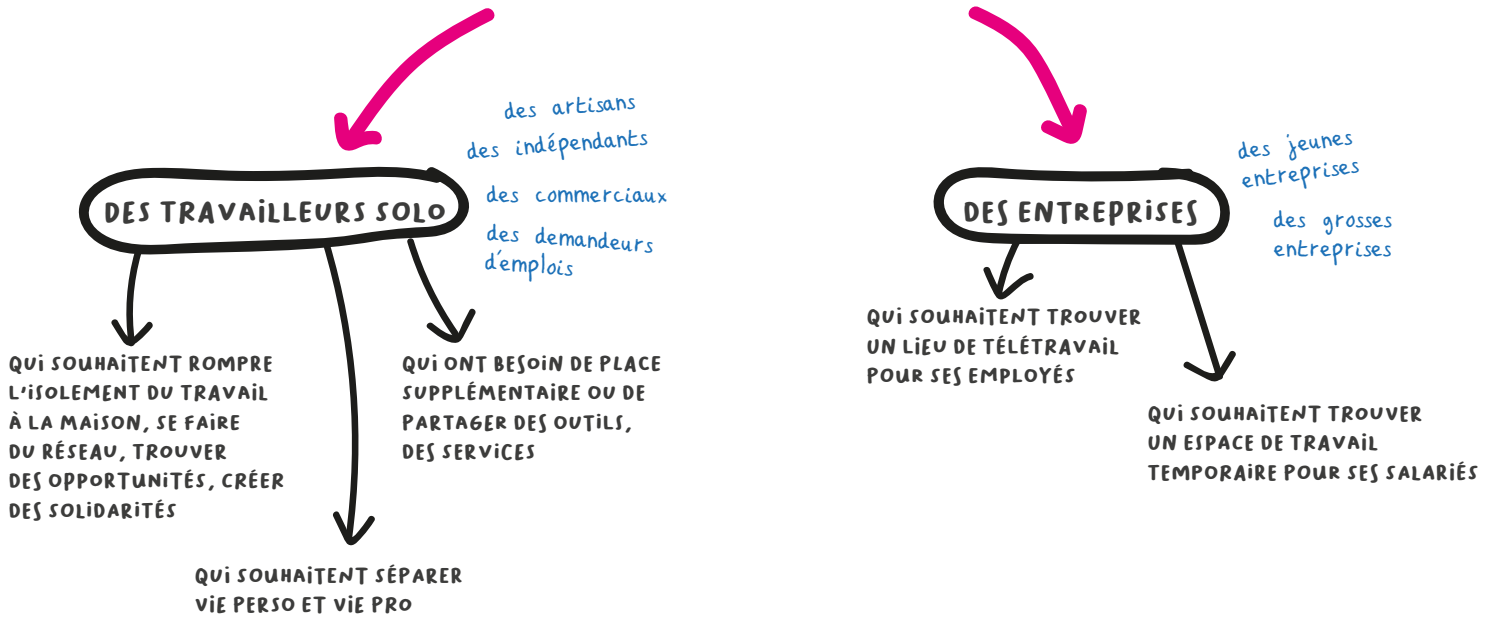
UNE BOUTIQUE, UN LIEU D'EXPOSITION

ILS DÉPENDENT ÉGALEMENT DE LEUR PROGRAMMATION NON PROFESSIONNELLE ET DE LEUR MODE DE GESTION



LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE

2 GRANDS TYPES D'USAGERS



FACE AUX COÛTS DES ESPACES PARTAGÉS, À LA PRÉCARITÉ DES RESSOURCES ET À LA MULTIPLICATION DE L'OFFRE, LES TRAVAILLEURS SOLO DEVIENNENT PLUS "OPPORTUNISTES". ILS VONT SOUVENT VERS LE LIÉU LE PLUS PROCHE, ILS N'Y VONT QUE LORSQU'ILS EN ONT BESOIN, ILS COMPARENT LES PRIX, ILS CHANGENT.

LES ENTREPRISES PROFITENT DE LA SOUPLESSE DES ESPACES PARTAGÉS POUR S'ADAPTER AUX FLUCTUATIONS D'ACTIVITÉS. LA LOCATION DE BUREAUX PERMET DE GÉRER DES PHASES DE DÉVELOPPEMENT SANS PRENDRE LE RISQUE DE S'ENGAGER DANS UNE LOCATION AVEC POUR AU MOINS 3 ANS ET DES COÛTS D'INSTALLATION ÉLEVÉS.

LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE

ZOOM SUR DES TRAJECTOIRES D'INDÉPENDANTS

ENVIE PERSONNELLE (CHANGEMENT DE CADRE PROFESSIONNEL)

Je quitte mon boulot pour
me lancer seul.e.

Marre d'être coincé.e dans
cette boîte, je passe
freelance.

Je veux changer un peu
de travail, je me lance
dans ce que je veux
vraiment faire.

OPPORTUNITÉ PROFESSIONNELLE ET PERSONNELLE (DE SALARIÉ À INDÉPENDANT)

Je veux quitter Paris, je
quitte mon agence de com,
elle me soustraitera des
missions.

En tant que sous-traitant
de mon ancienne entreprise,
je gagne davantage et je
maîtrise mieux mon temps
de travail.

SITUATION PAR DÉFAUT

Je n'ai pas trouvé de
travail après mes études
alors je me lance en tant
qu'auto-entrepreneur.

J'ai déménagé à Bordeaux,
je n'ai pas trouvé d'emploi
salarie, je me lance en
freelance.

J'ai gagné des petites
missions en freelance, je
continue en essayant d'en
vivre.

SITUATIONS D'INDÉPENDANTS

ENTHOUSIASME

Je gère tout, je mène
mes projets comme je
l'entends.

Plein de nouvelles
opportunités.

DIFFICULTÉS

Au bout d'un an, tu te
retrouvés vraiment seul
chez toi...

Si tu veux souffler, il ne
se passe plus rien.

Tu dois tout gérer
toi-même, tu ne peux
compter sur personne.

CERTAINS GAGNENT

Je peux gagner en 8
jours de travail ce que je
gagnais en 20

J'ai récupéré mes missions
de mon précédent poste et
j'ai développé mon réseau.

D'AUTRES GALÈRENT (MAIS NE LE MONTRENT PAS)

Tu n'arrives plus à mettre de
limites entre vie personnelle et
vie professionnelle.

On doit toujours sourire et
montrer que tout va bien. On
est commercial de nous-même.

LE PLUS DUR = CEUX SUR QUI TOUT REPOSE

EN TANT QU'INDÉPENDANT, TU DOIS FAIRE TON TRAVAIL, FAIRE COMMERCIAL,
GÉRER L'ADMINISTRATIF ET PAYER TOUTES TES CHARGES. C'EST L'INDÉPENDANT QUI PREND
TOUS LES RISQUES.

LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE

2 GRANDS MODÈLES D'ESPACES PARTAGÉS

ESPACES DE DIMENSION RÉDUITE, ÉQUIPEMENT DE PROXIMITÉ, ATELIERS THÉMATIQUES

GRANDS BUREAUX PARTAGÉS, BIEN PLACÉS, AVEC UNE IMAGE FORTE

bureaux ouverts accessibles
opportunité liée à un local
effectifs fluctuants, rotation



bureaux ouverts et bureaux fermés



location longue durée par des entreprises

emplacement choisi, dans des quartiers «actifs» (gare, bassins à flot)

DES LIEUX VARIÉS

ESSENTIELLEMENT DES BUREAUX

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE QUI REPOSE SUR LA FLEXIBILITÉ ET LA DIVERSITÉ

CHARGES PARTAGÉES

INDÉPENDANTS QUI METTENT EN COMMUN LA PARTICIPATION AUX CHARGES

LOYERS MODÉRÉS

→ MODÈLE "ASSOCIATIF"

On est un groupe d'indépendants, on s'entraide, on met en commun.

SERVICES RENTABLES

BUREAUX FERMÉS LOUÉS AUX ENTREPRISES

LOYERS PLUS ÉLEVÉS

DOMICILIATION

LOCATION DE SALLES DE RÉUNION

RESTAURATION, BAR

→ MODÈLE ENTREPRENEURIAL

Le secret d'un espace partagé rentable, c'est la flexibilité et la diversité de l'offre.

LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS LES PLUS FRAGILES (LOCAUX PAS TRÈS ADAPTÉS, ESSENTIELLEMENT DES INDÉPENDANTS), DONT L'HISTOIRE EST SOUVENT LIÉE À UNE ENVIE D'UN ENTREPRENEUR OU À UNE OPPORTUNITÉ IMMOBILIÈRE, ONT UNE DURÉE DE VIE LIMITÉE. LORSQUE LA PERSONNE MOTRICE OU LE GROUPE QUI PORTE LE PROJET S'ESSOUFFLE, LE LIEU PEUT S'ÉTEINDRE. DANS LE CENTRE DE BORDEAUX, 4 À 5 LIEUX ONT FERMÉ CES DERNIERS MOIS. LA CONCURRENCE EST DE PLUS EN PLUS RUDE.

LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE

LA TYPOLOGIE D'ESPACES PARTAGÉS



LE WORKING CAFE

Café offrant des espaces de travail à l'heure. Localisation centrale. Utilisateurs ponctuels (freelance, étudiants, etc).



LE "CO-WORKING" DE QUARTIER

Bureaux partagés, disponibles à la journée ou au mois. Services complémentaires (salle de réunion, domiciliation, etc). Les plus grands ont des espaces de bureau fermés (location aux entreprises). Clientèle essentiellement locale.



LE "CO-WORKING" SPÉCIALISÉ

Espace de co-working qui accueille des usagers sur une thématique particulière (numérique, médias, etc), avec partage d'outils de travail (studio pour filmer par exemple).



LE CO-WORKING "MÉTROPOLITAIN"

Espace de co-working de grande dimension, avec une image forte. Un modèle économique centré sur la location aux entreprises. Implanté dans des lieux clés ou création de lieux forts.



L'INCUBATEUR

Espace de co-working de grande dimension, avec une image forte. Les entreprises sont sélectionnées par rapport à leur potentiel. Les gérants des lieux investissent dans ces sociétés.



L'ESPACE PARTAGÉ "CULTUREL"

Lieu mixte (espace de travail partagé, ateliers, boutique) avec un grand niveau d'ouverture sur le quartier (animations, événements culturels, bar, restauration, co-animation avec le voisinage).



LIÉUX TRANSITOIRES

Local mis à disposition par des aménageurs ou promoteurs le temps d'un projet urbain afin d'animer un lieu. Aménagement temporaire, utilisation mixte, loyers modérés.



L'ATELIER PARTAGÉ

Atelier partagé (espace de travail mais aussi outils) à destination d'artisans, de créateurs, de freelance. Localisation souvent liée à une opportunité immobilière.



LA BOUTIQUE

Espace de vente ou d'exposition partagé avec dans certains cas des ateliers sur place.

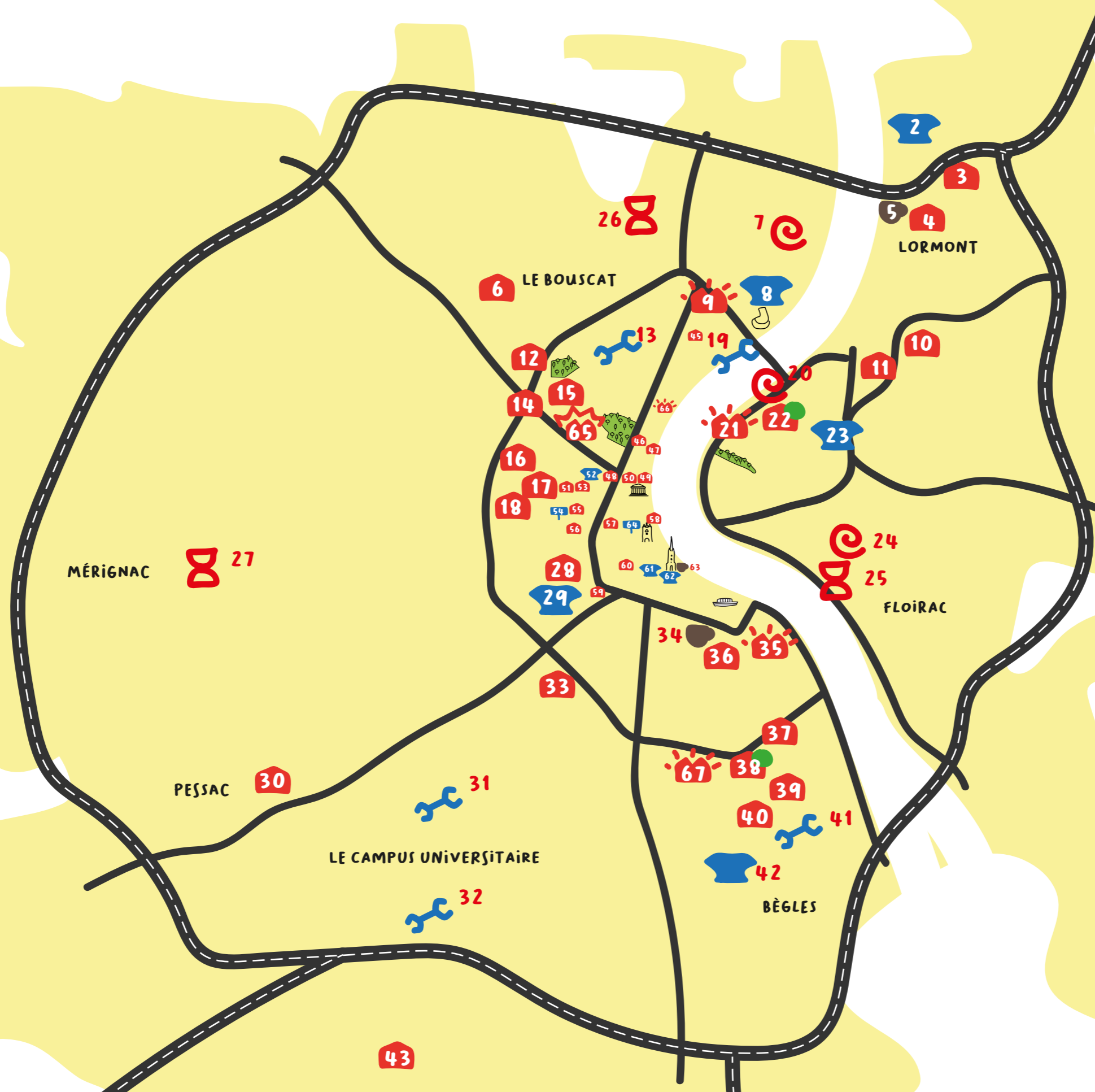


LE FAB-LAB

Lieu ouvert, espace de rencontre, avec mise à sa disposition d'outils, notamment des machines-outils, pour la conception et la réalisation d'objets. Destiné au grand public comme aux entrepreneurs souhaitant tester leur prototype.

LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE

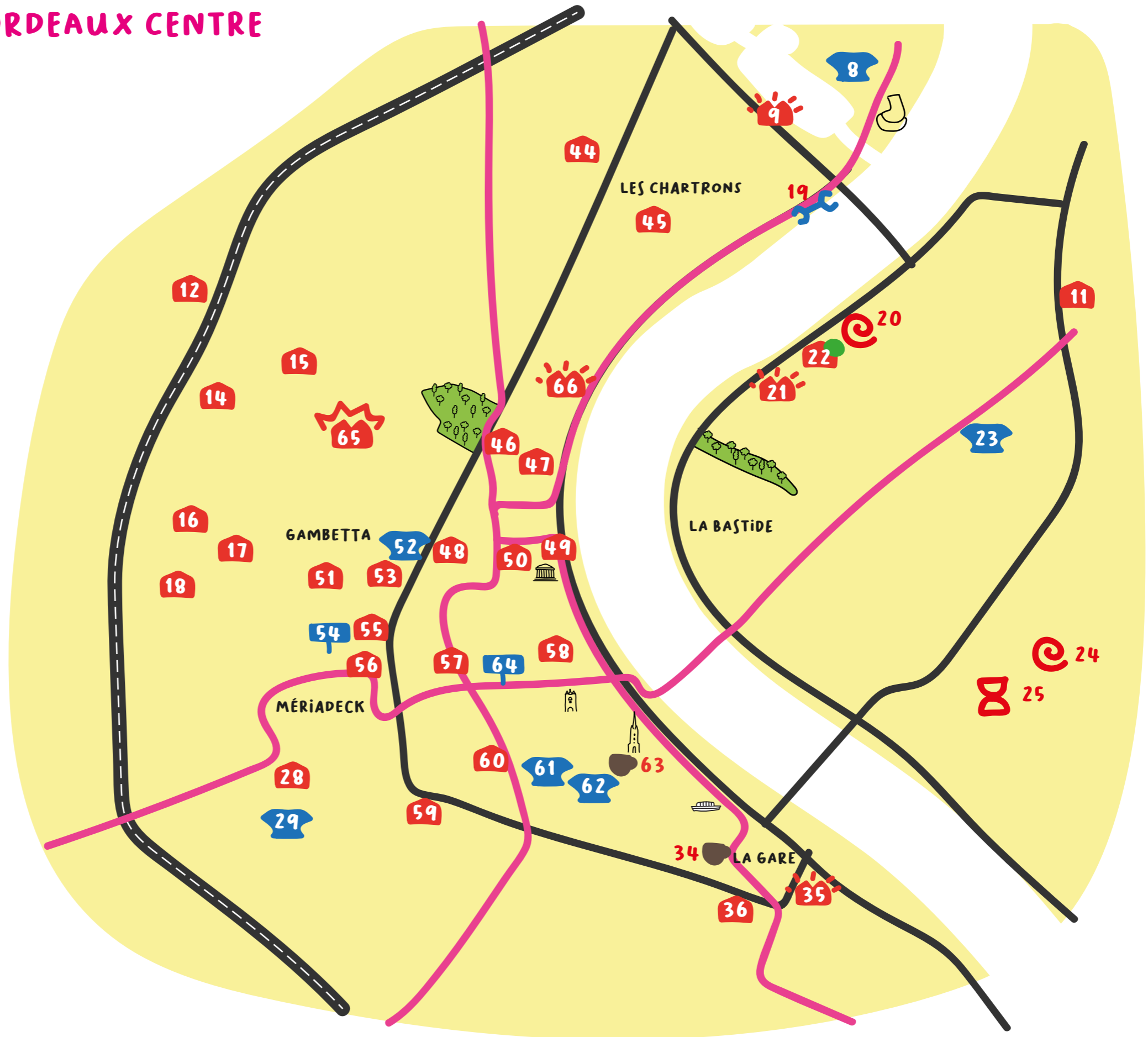
1
SAINT-MÉDARD
EN JALLES



- 1 COPERNIC
- 2 COLOC' 2 CHEFS
- 3 GARAGE COWORKING
- 4 THE WOODSTOCK
- 5 TEA LAB
- 6 LE PATIO
- 7 LE CERISIER
- 8 LE GARAGE MODERNE
- 9 MAMA WORKS
- 10 FORUM DU ROCHER
- 11 L'OASIS
- 12 COHWORKING
- 13 DESIGN LAPS
- 14 WORKING PLACE
- 15 LES PARCELLES
- 16 MOTA
- 17 MOTA MANUTENTION
- 18 HEALTHSQUARE
- 19 127°
- 20 POLA
- 21 DARWIN
- 22 LA COUVEUSE À FILM
- 23 LA CHIFFONE RIT
- 24 LE QUARTIER GÉNIAL
- 25 AQUITANIS
- 26 AQUITANIS
- 27 L'ATELIER (FAYAT)
- 28 LA SIRÈNE
- 29 ATELIER ZELUM
- 30 LA LOCO
- 31 EIRLAB
- 32 COH@BIT
- 33 L'OVERGROUND
- 34 SUGARFREE
- 35 SPACES
- 36 L'ODYSSÉE
- 37 TEEPEE
- 38 STUDIO TSF
- 39 TIERS-LIEU DE BÈGLES
- 40 LA TRAVAILLERIE
- 41 FABLAB BEN
- 42 SEW & LAINE
- 43 LA CANOPÉE
- 65 HÉMÉRA
- 67 LA CITÉ NUMÉRIQUE

LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS DE BORDEAUX CENTRE

-  8 LE GARAGE MODERNE
-  9 MAMA WORKS
-  12 COHWORKING
-  13 DESIGN LAPS
-  14 WORKING PLACE
-  15 LES PARCELLES
-  16 MOTA
-  17 MOTA MANUTENTION
-  18 HEALTHSQUARE
-  19 127°
-  20 POLA
-  21 DARWIN
-  22 LA COUVEUSE À FILM
-  23 LA CHIFFONNERIE
-  24 LE QUARTIER GÉNIAL
-  25 AQUITANIS
-  28 LA SIRÈNE
-  29 ATELIER ZELUM
-  34 SUGARFREE
-  35 SPACES
-  36 L'ODYSSÉE
-  44 BIGFIVE
-  45 LA GIRAFE
-  46 MEETROPOLITAIN
-  47 SEVEN CO-WORKING
-  48 WIGI
-  49 BURO CONNEXION
-  50 COOLWORKING
-  51 DIGITAL VILLAGE
-  52 L'ASILE
-  53 LA RUCHE
-  54 ESPACE 29
-  55 STARTWAY
-  56 COWORKIMMO
-  57 VERTUCE
-  58 LE NODE
-  59 STARTWAY
-  60 BORDOBURO
-  61 CHIFOUMI
-  62 LA PLANCHE
-  63 LE CAFÉ DES POSSIBLES
-  64 BLUE MADONE
-  65 HÉMERA
-  66 NOW (2021)



LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE

QUELQUES RÉFLEXIONS PROSPECTIVES

LES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS SONT DES SERVICES DE PROXIMITÉ. ILS CRÉENT DE L'ANIMATION, DU LIEN, DE LA VISIBILITÉ SUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE.



ILS VONT CONTINUER À MAILLER L'AGGLOMÉRATION ET LE DÉPARTEMENT.

CES ESPACES DE TRAVAIL SERONT RENTABLES ET DONC DURABLES S'ILS ACCUEILLENT DES INDÉPENDANTS ET DES ENTREPRISES, S'ILS ARRIVENT À PROPOSER DES SERVICES COMPLÉMENTAIRES (DOMICILIATION, LOCATION DE SALLE).



CES ESPACES DE TRAVAIL SERONT LOCALISÉS DANS DES LIEUX DE PLUS EN PLUS SPÉCIFIQUES.

CES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS SONT DES LIEUX RASSURANTS POUR LES ENTREPRISES QUI SOUHAITENT METTRE EN PLACE DU TÉLÉTRAVAIL.



LE TÉLÉTRAVAIL PERMET DE FAIRE GAGNER DE PRÉCIEUSES HEURES AUX SALARIÉS, LOIN DES BOUCHONS.



UN LOCAL ACCESSIBLE, PAS COINCÉ DANS LES BOUCHONS, BIEN RELIÉ À L'AGGLOMÉRATION



UN LOCAL INSCRIT DANS UN QUARTIER OU DANS UN ESPACE LOCAL DYNAMIQUE



CES ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS VONT SE DÉVELOPPER EN AMONT DES BOULEVARDS, EN AMONT DE LA ROCADE, POUR PERMETTRE DE RÉDUIRE LES TEMPS DE TRAJET.

PAR AILLEURS, LES ATELIERS PARTAGÉS, NOTAMMENT À DESTINATION DES ARTISANS, ONT UN GRAND INTÉRÊT À RESTER DANS LE CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION. MAIS CES ESPACES À L'ÉCONOMIE FRAGILE PEUVENT DIFFICILEMENT LUTTER CONTRE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ET LES CONFLITS DE VOISINAGE.



LES POUVOIRS PUBLICS ONT UN RÔLE DANS LE MAINTIEN DE LIEUX D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET MANUELLES DANS LE CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION.