



**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**

Département  
Aménagement et Environnement



Ecole d'ingénieurs  
polytechnique  
de l'université de Tours

**CITERES**  
UMR 6173  
Cités, Territoires,  
Environnement et Sociétés

**Equipe IPA-PE**  
Ingénierie du Projet  
d'Aménagement, Paysage,  
Environnement

**Projet de Fin d'Etudes**

## **Étude de la stratégie spatiale des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire**

### **Atlas cartographique des espaces de coworking à l'échelle de la Région Centre-Val-de-Loire**



**COQUEL Aurélie**

**2017-2018**

**Directeur de recherche**  
**Dr. Leducq Divya**



# **Étude de la stratégie spatiale d'implantation des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire**

## **Atlas cartographique commenté des espaces de coworking à l'échelle de la Région Centre-Val-de-Loire**

**Dr. MCF Divya LEDUCQ  
2017-2018**

**COQUEL Aurélie**

# AVERTISSEMENT

---

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur de cette recherche a signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.



# Formation par la recherche, Projet de Fin d'Etudes en génie de l'aménagement et de l'environnement

La formation au génie de l'aménagement et de l'environnement, assurée par le département aménagement et environnement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement des espaces fortement à faiblement anthropisés, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement et de l'environnement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

**Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.**

## Remerciements

- Je tiens tout d’abord à remercier ma tutrice de projet, Madame Leducq Divya, pour son soutien, sa présence et ses nombreux conseils tout au long de ma réflexion sur ce sujet. Sa disponibilité et son écoute m’ont permis de mener à bien ce projet de recherche et de structurer mes idées.
- Je remercie également toutes les structures de coworking de la Région Centre-Val-de-Loire, ainsi que celles de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, pour avoir répondu à mon questionnaire sur les caractéristiques de leurs espaces. En particulier, je suis reconnaissante Emmanuelle Jouas, qui m’a fourni un ensemble de documents utiles à mon étude.
- Je voudrais remercier Monsieur Andrieu, cartographe de la Maison des Sciences Humaines Val de Loire, qui a été un réel support technique pour la réalisation de mes cartes, tout au long de ce projet.
- Je remercie pour finir Sarah El Attat, avec qui j’ai échangé plusieurs fois sur le sujet des espaces de coworking, ce qui a amené ponctuellement une évolution dans ma réflexion.
- Je remercie Monsieur Laurent Etienne pour ses cours de SIG en 3A et 4A qui m’ont donnés les bases nécessaires à la réalisation de mon atlas cartographique

# Sommaire

Introduction.....	8
Problématique et Hypothèses.....	9
1. Les coworking spaces, créateurs de dynamiques urbaines et nouveaux défis des aménageurs.....	12
1.1 Le coworking, une forme du travail qui soutient l'économie collaborative.....	12
1.2 D'où vient le coworking ?.....	12
1.3 Les espaces de coworking, des lieux pour l'innovation et pour l'économie créative.....	13
1.4 Enjeux amenés par les espaces de coworking.....	14
2. Méthodologie mobilisée pour réaliser l'étude.....	15
2.1 Collecte des données sur les espaces de coworking à l'échelle de la Région Centre Val-de-Loire.....	15
2.2 Géolocalisation des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire.....	19
2.3 Élaboration de la cartographie.....	19
3. Atlas cartographique.....	22
3.1 Atlas de la l'implantation des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire et étude de leurs attributs.....	22
3.2 Atlas cartographique d'une sélection d'espaces de coworking des métropoles Orléans et Tours et identité de leur quartier de localisation.....	52
Conclusion.....	68
Annexe.....	69
Bibliographie.....	70

Depuis un certain nombre d'années, la tendance sur les territoires est à la montée du chômage, l'apparition de grandes friches industrielles suite à la fin de l'activité, mais aussi la perte de nombreux capitaux. Les villes ont donc pris la décision de renouveler leur tissu économique et urbain. Une rivalité s'est alors mise en place entre ces villes qui cherchent à augmenter leur attractivité dans le but d'attirer entreprises et capitaux sur leur territoire. C'est cette course à l'attractivité qui a engendré une nouvelle gestion urbaine de façon entrepreneuriale (Vivant, 2014).

Le développement économique des villes se renouvelle avec la montée de l'économie créative. Cette économie récente requiert des lieux correspondant aux valeurs et aux conditions de travail qu'elle implique (Vivant, 2014), ainsi la ville va se remplir d'espaces dédiés à l'innovation. C'est pourquoi elle doit se mettre en résonnance avec cet élan qui va bouleverser la consommation d'espaces de travail (Moriset, 2017) et un nouvel agencement de celle-ci va en résulter.

La prolifération de tiers-lieux comme espaces avantageant les échanges, et ainsi la créativité, donne un nouveau visage à la ville. Parmi ces espaces, on retrouve les espaces de coworking qui se reposent sur une économie collaborative, et ainsi promeuvent la collaboration entre usagers et le partage de savoir-faire. Il paraît important de comprendre l'inscription de ces espaces dans la ville et ses quartiers, pour en comprendre les enjeux d'intégration urbanistique.

Cette étude fait suite à un précédent Projet de Fin d'Étude "Fablabs, living labs, coworking spaces : leur rôle dans la fabrique urbaine innovante et résiliente. Les enjeux d'intégration urbanistiques des coworking spaces au sein de la Région Centre-Val-de-Loire." mené par Andraud E., Audoin B. et Bollini L..

Elle s'inscrit dans le projet de recherche du programme Samuel-de-Champlain dirigé par Mesdames Leducq D. et Ananian P. : "Urbanisme et (mi)lieux de l'innovation : étude des enjeux et défis d'intégration urbanistique des espaces de coworking au Québec et en France".

Cette étude se focalisera sur l'implantation des espaces de coworking dans leur milieu environnant en Région Centre-Val-de-Loire à l'aide de l'analyse spatiale. En effet, l'inscription spatiale d'un élément est la clé de lecture des dynamiques et des stratégies des collectivités locales (Ferchaud, 2016). La recherche s'effectuera donc à l'échelle de la Région Centre-Val-de-Loire, puis d'une façon plus précise sur six espaces de coworking localisés dans les métropoles de Tours et d'Orléans.

La démarche utilisée pour réaliser cette étude est une approche cartographique à différentes échelles (régionale, métropolitaine, municipale) pour étudier l'implantation et l'inscription des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire, ainsi que l'élaboration d'un portfolio des quartiers dans lesquels se situent les espaces de coworking retenus.

Elle se concrétisera sous la forme d'un atlas cartographique commenté rendant compte de l'ancrage des espaces de coworking aux territoires de la Région-Centre-Val-de-Loire.

Pour débiter, les espaces de coworking et leur inclusion dans la volonté des villes à tourner leur économie vers une économie créative, seront exposées. Par la suite, nous aborderons la méthodologie employée pour mener l'étude et collecter les données. Enfin, analyserons les résultats obtenus par les données collectées et les cartes réalisées.

# Problématique et Hypothèses

La création des espaces de coworking poursuit plusieurs objectifs pour les villes, celui d'inspirer la ville, de booster son innovation économique, mais aussi de réduire le temps des transports entre le domicile et le lieu de travail, afin notamment d'en réduire l'impact énergétique. Cependant, il ne faut pas oublier que ces CWS vont avoir un impact direct sur l'organisation des villes (Hamon, 2017).

Le but de cette étude est de comprendre les logiques d'implantation des espaces de coworking sur le territoire donné. On peut alors dégager la problématique suivante : **Par quelles logiques d'implantation les espaces de coworking prennent-ils part à la fabrique urbaine en Région Centre-Val-de-Loire ?**

Nous avons émis plusieurs hypothèses que nous avons hiérarchisées par ordre d'importance, qui vont nous aider à répondre à notre problématique.

Hypothèse 1 : Les CWS sont attirés davantage par les métropoles pour s'implanter

- Les métropoles disposent des ressources et services nécessaires
- Les métropoles présentent une concentration d'entreprises qui forme un système productif local
- Il est plus facile de capter les flux dans les métropoles
- Il y a une réduction des coûts due à la proximité
- Il y a un réseau plus dense d'infrastructures

Méthode :

- Localisation des CWS pour voir où est la plus forte concentration dans la Région Centre Val-de-Loire
- Analyse des quartiers où sont localisés les CWS pour voir si il y a des commerces et des services

Résultats attendus: Une plus grosse concentration de CWS au niveau des métropoles de la Région Centre Val-de-Loire

Hypothèse 2 : Les CWS se développent dans les petites et moyennes villes, et dans les zones rurales

- Il y a un besoin de redynamisation économique qui peut être lancée par l'implantation d'un CWS
- Il y a un maillage sur le territoire de la région à différentes échelles

Méthode :

- Localisation des CWS pour voir si il y a des CWS hors métropoles
- Proportion de CWS situés dans les zones rurales ou dans les petites et moyennes villes

Résultats attendus: Une présence de CWS qui se développe dans les petites et moyennes villes et dans les zones rurales

Hypothèse 3 : Les CWS se situent proches de nœuds de transports

- Une réduction des coûts de déplacements est recherchée
- Il faut capter les flux
- Une réduction du trajet domicile-travail est l'un des buts des CWS

Méthode :

- Analyse de l'espace environnant, notamment les infrastructures de transports, la présence ou non de parking à proximité, une liaison avec une ou plusieurs pistes cyclables

Résultats attendus: Proximité d'un axe routier important ou de modes de transports en commun

Hypothèse 4 : L'inscription des CWS dans la ville traduit les stratégies des collectivités locales

- La ville utilise les CWS comme outil de redynamisation économique ou démographique
- La collectivité veut rendre la ville aux citoyens

Méthode :

- Analyse du type de quartier dans lesquels s'inscrivent les CWS
- Analyse de la densité de population
- Analyse des structures d'adossment des CWS

Résultats attendus: CWS se trouvent souvent dans des locaux mis à disposition par la municipalité, ou se situe dans un quartier en renouveau, ou dans un quartier peu dense dans le but de le redynamiser, ou alors dans un quartier qui forme une sorte de cluster (Label French Tech)

# 1. Les coworking spaces, créateurs de dynamiques urbaines et nouveaux défis des aménageurs

## 1.1 Le coworking, une forme du travail qui soutient l'économie collaborative

Le coworking est une nouvelle forme d'organisation du travail alliant autonomie et collaboration. En effet, il réunit deux grandes notions auxquelles les utilisateurs des Espaces de Coworking (CWS) doivent adhérer : un espace de travail qui va être partagé par plusieurs travailleurs, mais aussi un réseau de coworkers qui se forme au sein de l'espace. Bruno Moriset reprend la définition d'un CWS donnée par le site Internet 'Creative Wallonia' : *“Un espace de coworking est un lieu d'accueil, de travail et de rencontre pour les entrepreneurs, porteurs de projets et d'idées qui souhaitent les partager avec d'autres (...) Il y règne une ambiance décontractée et informelle qui libère la créativité et favorise le développement des projets. (...) Le coworking permet de favoriser la collaboration entre acteurs (...) et ainsi créer un écosystème innovant au niveau local.”* (Moriset, 2017).

Cette nouvelle forme de travail est abritée au sein de CWS offrant aux utilisateurs un environnement et du matériel de qualité dont le coût est réduit, puisque partagé entre l'ensemble des utilisateurs. Les CWS encouragent donc la mutualisation des équipements de travail. Ces espaces incitent la formation de liens sociaux car ils sont basés sur les rencontres et les échanges.

Ainsi, le coworking se repose sur 5 piliers essentiels, définissant l'esprit de ce mouvement: la durabilité, l'accessibilité, l'ouverture, la communauté et la collaboration. Ces valeurs ont été déterminées par des acteurs fondamentaux de la communauté du coworking comme Alex Hillman Chris Messina ou encore Julia Ferguson (<https://www.le144-coworking.fr>, 2016).

- **Durabilité** : les espaces de coworking doivent être éco-responsables, c'est à dire que leur impact environnemental doit être maîtrisé.

- **Accessibilité** : les espaces de coworking sont des espaces ouverts à toute personne voulant y accéder.
- **Ouverture** : ce sont des espaces présentant un environnement ouvert.
- **Communauté** : ces espaces sont le berceau de la communauté de coworkers qui échangent, partagent des valeurs et interagissent.
- **Coopération** : au sein de ces espaces les membres de la communauté coopèrent pour leur projet, ils échangent leur connaissance.

L'implantation d'un CWS sur un territoire peut être bénéfique sur bon nombre d'aspects comme le souligne le document de La Cordée en 2017, *“Tendances et nouveaux modes de travail : coworking, pourquoi, comment, où ?”* :

- Soutenir l'économie locale en offrant aux entrepreneurs locaux et porteurs de projet un environnement où se développer et se lancer.
- Construire un réseau de professionnels du territoire
- Créer des emplois par le développement de nouveaux services annexes
- Endiguer la fuite des actifs vers les grandes villes
- Attirer de nouveaux résidents et encourager l'exode de la ville vers le milieu rural

## 1.2 D'où vient le coworking ?

Au début du XXème siècle, des ateliers d'artistes ont vu le jour pour offrir un lieu de travail et de vie aux artistes, c'est ce concept qui a inspiré l'élaboration de CWS. Il rentre dans la catégorie des tiers-lieux, notion apparue en 1991 grâce à R. Oldenburg, qui regroupe les nouveaux lieux de sociabilité et de création. Les CWS sont des tiers-lieux de travail défini comme étant *“un lieu dans lequel s'exerce ou peut s'exercer une activité professionnelle et qui n'est ni le domicile ni le*



lieu de travail ‘classique’” (Suire, 2013 in Perrin et Aguiléra, 2016) et sont conçus dans ce but. Depuis plusieurs années les “catégories spatio-temporelles du travail et de la production” ont des limites floues (Moriset, 2004 in Moriset, 2011) et le modèle des tiers-lieux permet d’offrir à ces travailleurs un espace de travail qui peut être utilisé à tout moment et de façon occasionnelle, et qui consiste une alternative au bureau et au lieu de résidence.

Le prototype du coworking prend naissance à Berlin avec le game designer Bernie De Koven en 1999, qui l’utilise pour désigner le travail collaboratif. Le premier lieu de travail collaboratif peut-être assimilé à un espace de hackage fondé par une association d’informaticiens en 1995. Ces espaces collaboratifs se sont ensuite répandus en Europe, notamment en Autriche avec l’ouverture d’un centre communautaire d’entreprises en 2002, le *Schraubenfabrik* (<https://www.le144-coworking.fr>, 2016). Ils répondaient à des mutations d’organisation du travail en écho aux innovations technologiques, notamment à la révolution numérique (Perrin et Aguiléra, 2016).

Par la suite, le concept développe son influence dans la Silicon Valley, ce qui a abouti à l’ouverture du premier CWS en tant que tel, *The Hat Factory*, à San Francisco en 2005 par Brad Neuberg, programmeur informatique. Parmi les précurseurs du mouvement des CWS, il y a deux autres figures qu’il faut citer, Tara Hunt et Chris Messina.

Une enquête menée en 2007 par A. Boboc et al. que 34% des actifs français devaient, de façon occasionnelle ou régulière, se déplacer dans le cadre du travail et donc se retrouver en dehors de leur structure de travail (Perrin et Aguiléra, 2016). De plus, d’après le Livre Blanc du télétravail en France publié en 2012, 17% des Français pratiquaient le télétravail au moins une fois par semaine, dont 15% au sein de cafés et 10% dans des tiers-lieux aménagés.

L’idée des CWS va donc trouver sa place en France dans les années 2008, grâce à l’association

Silicon Sentier, avec la création de l’espace *La Cantine* à Paris (<https://www.le144-coworking.fr>, 2016). Un groupe d’entrepreneurs sociaux a également ouvert un autre CWS initiateur du mouvement en France, appelé *La Ruche* en 2008. L’émergence de ce modèle en France va progresser avec l’apparition de plus en plus de ces CWS au travers du pays.

L’ambition du développement de ce type de tiers-lieux de travail était d’articuler de manière optimale le travail et les mobilités qui en découlent, mais aussi la construction d’un réseau de professionnels dont les interactions sont favorables à la créativité et l’innovation (Perrin et Aguiléra, 2016). Cette intention s’inscrit également dans une logique de développement durable puisque ces dernières années la tendance est à l’utilisation considérable de la voiture, couplée à “l’allongement des distances parcourues” en particulier à l’intérieur des zones urbaines (Perrin et Aguiléra, 2016).

### 1.3 Les espaces de coworking, des lieux pour l’innovation et pour l’économie créative

Les CWS sont des espaces collaboratifs alliant lieux de travail et lieux de création. Il faut rappeler que l’idée des CWS, ou encore des tiers-lieux, s’est développée dans un contexte de croissance rapide du nombre de travailleurs indépendants, ainsi que l’utilisation active des technologies de l’information et de la communication (Perrin et Aguiléra, 2016). Le réseau formé par les coworkers et les échanges de savoirs, ainsi que la collaboration qui en découlent, sont un contexte favorable à l’innovation. En effet, ils sont créés à des fins de rencontres entre professionnels, de “formation de leur capital social individuel et de production d’un actif relationnel” (Suire, 2013 in Perrin et Aguiléra, 2016).

Ces espaces sont des lieux, de part leur appartenance à l’économie créative et donc la création de richesses, qui participent à la “régénération

économique et urbaine d'anciens territoires industriels ou dans le développement de métropoles de rang mondial" (Liefoghe, 2014 in Ferchaud, 2016). Les CWS sont considérés comme des systèmes urbains cognitifs de 'seconde génération', se déclinant suivant trois dimensions de l'innovation : la dimension spatiale représentée par les CWS, la dimension sociétale supportée par les living labs et la dimension productive intégrée par les fablabs (Besson 2014 in Ferchaud, 2016). Ces lieux portent la volonté de la ville créative car ils sont considérés par Moriset comme "accélérateurs de sérendipité" (Ferchaud, 2016). Le terme 'sérendipité' provient du mot anglais 'serendipity' ce qui signifie "la possibilité de faire par hasard des découvertes plaisantes et imprévues" (Oxford Dictionary), ce qui résume parfaitement la finalité de ces lieux d'innovation.

Les CWS permettent la concentration d'acteurs de la 'classe créative' et comme le disent Prager et Thisse dans leur document *Les enjeux géographiques du développement économique* (2009) : "l'innovation est géographiquement concentrée parce que le regroupement (...) permet une plus grande créativité.". De plus, la dispersion géographique entraîne des dépenses en investissement élevées et une sous-utilisation des équipements (Prager et Thisse, 2009).

À l'échelle des villes, les CWS vont permettre de créer un "écosystème d'innovation ouverte" par le biais de la formation de communautés, du boost de l'économie, de la mise en place de pratiques collaboratives, mais aussi en favorisant les emplois (Hamon, 2017). D'un point de vue social, chaque individu est amené à retrouver de la valeur au sein du collectif.

#### 1.4 Enjeux amenés par les espaces de coworking

Ces lieux abritant des activités à haute valeur ajoutée impliquent une fragmentation des lieux de travail et vont donc avoir un impact sur la forme urbaine.

L'apparition d'une nouvelle économie créative, facilitée par l'abondance de solutions numériques, va entraîner une perturbation de la production et de la consommation des espaces de travail et de production (Moriset, 2014).

Au travers de l'inscription spatiale des CWS, on peut distinguer les stratégies mises en place par les collectivités locales (Ferchaud, 2016). Les métropoles et grandes villes de la Région Centre-Val-de-Loire, se doivent d'utiliser les CWS de manière réfléchie pour redynamiser leur économie et la tourner vers l'innovation. Les zones rurales ou péri-urbaines, doivent quant à elles, rejoindre le mouvement en soutenant l'implantation de CWS afin de provoquer une redynamisation démographique. C'est un outil qui peut permettre le désenclavement d'un territoire rural et installer une dynamique de renouveau en valorisant de nouvelles manières de construire et pratiquer des espaces peu denses, voir isolés (Salgueiro et al., 2017).

La dispersion des CWS au sein du territoire, aussi bien dans les métropoles que dans le milieu rural, constitue un maillage de ces tiers-lieux de travail au sein de la Région Centre-Val-de-Loire. Cependant, la multiplication de ces CWS doit se faire de manière contrôlée pour ne pas engendrer un effet de compétitivité territoriale, comme le dit l'une de lois fondamentales de l'économie géographique : "toutes les activités ne peuvent pas être présentes partout" (Prager et Thisse, 2009).

## 2. Méthodologie mobilisée pour réaliser l'étude

Cette partie servira à présenter la méthode employée pour réaliser l'atlas cartographique des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire. Elle a débuté par une longue phase de récolte de données et de catégorisation des espaces de coworking, puis par la géolocalisation des espaces de coworking concernés, et enfin, l'élaboration de cartes qui seront utilisées pour l'analyse spatiale.

### 2.1 Collecte des données sur les espaces de coworking à l'échelle de la Région Centre-Val-de-Loire

Afin de mener à bien cette étude, il était nécessaire de collecter des données sur les espaces de coworking à l'échelle de la Région Centre-Val-de-Loire. Il faut rappeler que cette étude se base sur un précédent Projet de Fin d'Étude «*Fablabs, living labs, coworking spaces: leur rôle dans la fabrique urbaine innovante et résiliente ?*», réalisé par des collègues de l'année précédente. Ceux-ci avaient réalisé une base de données des CWS en Région Centre-Val-de-Loire, mais toutefois, celle-ci méritait d'être vérifiée, complétée et mise à jour.

#### 2.1.1 Recensement des espaces de coworking

En se basant sur le fichier de données déjà existant, nous l'avons complété et vérifié tout d'abord à l'aide du site internet 'La Carte du coworking' (<http://coworking-carte.fr>), qui rassemble un grand nombre de CWS sur une carte de France en séparant chaque région. Il est de cette façon, très facile d'accéder à la liste de l'ensemble des CWS répertoriés sur la Région Centre-Val-de-Loire. Ces données ont été complétées par un second site internet 'Coworking France' (<http://www.coworking-france.com>). Pour l'inventaire des espaces de coworking, nous nous sommes me suis limités à ces deux sites internet, principalement par manque de temps. Nous n'avons pas pu dresser une liste non exhaustive des CWS en Région Centre Val-de-Loire puisqu'il n'y a pas de site internet les

regroupant tous. Cela soulève donc un besoin, pour mener à bien l'étude des CWS, de l'existence d'une plateforme rassemblant tous ces CWS de type **Observatoire du coworking**.

#### 2.1.2 Prise de contact avec les espaces de coworking

Au vu du peu d'informations trouvées sur les sites internet respectifs de chaque CWS, il a semblé nécessaire de rentrer en contact avec les structures pour relever les informations attendues par un contact direct avec une personne du CWS.

Par soucis d'efficacité, la première solution choisie pour rentrer en contact a été l'envoi d'un email (cf. Annexe) à chaque CWS en leur demandant de nous fournir les caractéristiques de leur CWS, dont nous avons besoin pour l'étude. À la fin de cette première phase de prise de contact, nous avons pu collecter de nombreuses réponses de la part de CWS. Cependant, certains n'avaient toujours pas apporté de réponse à nos demandes. Il a donc fallu choisir un autre mode de prise de contact avec les CWS concernés. La deuxième phase de prise de contact a donc été réalisée par appel téléphonique.

Pendant cette prise de contact, de nombreuses personnes se sont montrées intéressées par notre étude, ce sont donc des acteurs que nous pourrions mobiliser par la suite.

Cette étape a été particulièrement chronophage à cause de la difficulté à obtenir des informations et à joindre les personnes adéquates et disponibles des CWS.

#### 2.1.3 Caractérisation des attributs des espaces de coworking

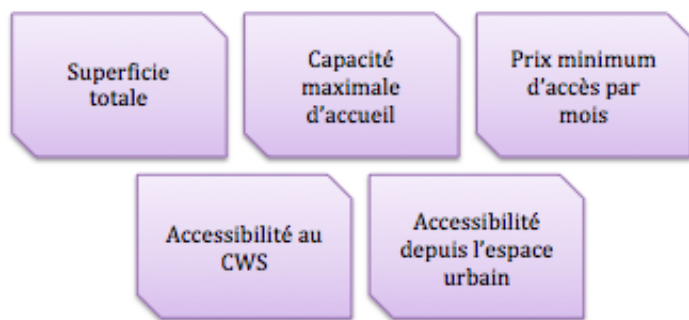


Figure 1: Attributs des CWS utilisés pour l'étude  
Réalisation personnelles

Pour l'étude de chaque CWS, nous nous sommes limités à la collecte de données pour 5 attributs, «Figure 1».

#### Attribut : superficie totale (en m<sup>2</sup>)

La superficie totale de l'espace est considérée comme celle comprenant les bureaux, mais aussi les salles de réunion, et les éventuelles salles annexes comme les salles de détente ou de photocopie.

#### Attribut : Capacité maximale d'accueil

La capacité maximale d'accueil est le nombre de personnes maximum pouvant être simultanément présentes dans le CWS.

#### Attribut : prix minimum d'accès par mois

Le prix minimum d'accès par mois est déterminé par l'offre la plus avantageuse permettant un accès illimité pendant le mois dans l'espace.

Le prix est donné Toute Taxe Comprise (T.T.C.), car les CWS sous le régime associatif ne sont pas soumis à la TVA. Pour passer du prix Hors Taxe au pris TTC, il suffit d'appliquer une TVA de 19,4%.

Le prix ne comprend pas non plus les frais d'adhésion, quand il y en a, car c'est une somme à ne payer qu'une fois dans l'année. De plus, certaines adhésions dépendent de conditions particulières selon le profil de l'adhérent, il serait donc trop compliqué de les inclure.

Dans le cas d'un prix donné à l'heure, il faut effectuer un calcul afin de trouver l'équivalent au mois. Pour cela, nous avons pris le nombre moyen d'heures travaillées par semaine en 2016 par un Français, dans le cas d'un salarié à temps plein, donné par la plateforme internet Eurostat. Le temps moyen de travail est de 40,5

heures/semaine. Cette durée ne comprend pas le trajet domicile-travail, ni le temps de la pause déjeuner.

Pour notre calcul, nous considérons donc que le coworker ne passe pas la pause méridienne dans le CWS.

Comme nous ne pouvons pas déterminer précisément combien de semaines il y a par mois, nous effectuons le calcul sur l'année qui en comporte 52 semaines.

Le calcul du tarif par mois s'effectue alors de la sorte :

$$\text{Tarif/mois (en €)} = ((40,5 * (\text{Tarif/h})) * 52) / 12$$

#### Attribut: Accessibilité au CWS

Cet attribut est déterminé par le type de moyen dont dispose le coworker pour accéder à l'espace en autonomie. Est-ce un accès sécurisé et il possède le moyen de le déverrouiller, ou bien ne peut-il y accéder en dehors des horaires d'ouverture ?

#### Attribut : Accessibilité depuis le milieu urbain

Afin de déterminer si le CWS est ouvert ou fermé au milieu urbain, nous avons mobilisé Google Maps et sa fonction Street View.

Nous avons considéré que l'espace était fermé au milieu urbain, si il correspondait à l'un des cas de figure suivant:

- le CWS est dans un bâtiment ou dans immeuble
- le CWS est dans une impasse
- le CWS est dans une rue étroite, pas facile d'accès
- le CWS est dans une maison
- le CWS se situe derrière une barrière d'accès limité

Une fois toutes les informations rassemblées pour chaque CWS, nous avons pu remplir un tableau «Figure 2» avec tous les attributs de chaque CWS.

<b>Nom du CWS</b>	CWS	Eurêka Coworking
<b>Localisation</b>	Toponyme de la ville	Orléans
	Adresse	4 rue Croix de Malte
<b>Caractéristiques de l'espace</b>	Superficie totale (m²)	150
	Capacité maximale	20
	Prix d'accès (T.T.C.)	255,60€
<b>Accessibilité</b>	Au CWS	Badge d'accès
	Depuis le milieu urbain	Dans un immeuble
<b>Contact</b>	Lien internet	<a href="http://eurekacoworking.fr/">http://eurekacoworking.fr/</a>
	Numéro de téléphone	

Figure 2: Exemple de base de données des attributs des CWS en Région Centre-Val-de-Loire.

Source: Contact avec les CWS

#### 2.1.4 Catégorisation des espaces de coworking

Le recensement des CWS a abouti à une catégorisation de ces espaces en 3 types: étudié, exclu à la date du 12 décembre 2017, ou fermé.

Sur l'ensemble de la Région Centre-Val-de-Loire, il se trouve qu'il y a deux CWS qui ont fermé leurs portes cités dans la «Figure 3». Cependant, le CWS 'La Cantine numérique Bêta' a fusionné avec le CWS 'le HQ' de la ville de Tours.

<b>CWS</b>	La Cantine numérique Bêta	L'Oasis
<b>Ville</b>	Tours	Chartres
<b>Situation</b>	Fermé (fusion)	Fermé

Figure 3: CWS fermés en Région Centre-Val-de-Loire

Source: Contact avec les espaces de coworking

Nous avons choisi d'exclure à ce jour, 12 décembre 2017, 6 CWS pour différentes raisons identifiées dans le tableau «Figure 4»). Nous les considérons donc exclus de l'étude à la date du 12 décembre 2017, pour les raisons suivantes :

- le CWS fait partie d'un complexe d'affaires conséquent, pas de possibilité d'avoir des informations uniquement sur la partie coworking concernée
- ce n'est pas un CWS, mais seulement plutôt un centre d'affaires ou des bureaux à louer
- pas de contact avec le CWS
- manque d'informations sur le CWS

<b>CWS</b>	Le LAB'O	WORK-INBOX. FR	DELTA
<b>Ville</b>	Orléans	Ballan-Miré	Tours
<b>Situation</b>	Complexe d'affaires	Bureaux à louer	Centre d'affaires
<b>CWS</b>	Brenne Box	Mutinerie village	Buro Club
<b>Ville</b>	Mézières-en-Brenne	Saint Victor de Buthon	Saint Avertin
<b>Situation</b>	Pas de contact	Manque d'informations	Bureaux à louer

Figure 4: CWS exclus de l'étude à la date du 12 décembre 2017 en Région Centre-Val-de-Loire. Source: Contact avec les espaces de coworking

Ces catégorisations nous amènent donc à avoir 17 CWS inclus dans l'étude en Région Centre-Val-de-Loire recensés dans le tableau «Figure 5».



CWS	Eurêka Coworking	Moule à Gaufres	Pépinière d'architectes	Espace&Co	L'Espace		
Ville	Orléans	Orléans	Orléans	Orléans	Orléans		
Situation	Inclus	Inclus	Inclus	Inclus	Inclus		
CWS	Le HQ	MAME	Atelier des Prébendes	(S) TART'inbox	(S)TART'ère		
Ville	Tours	Tours	Tours	Tours	Joué-les-Tours		
Situation	Inclus	Inclus	Inclus	Inclus	Inclus		
CWS	Outremer	Cowork'in Bourges	Le Lab	HUBITEK	E-base	BetaMachine	CoworkingLa Loupe
Ville	Vendôme	Bourges	Blois	Châteauroux	Loches	Chartres	La Loupe
Situation	Inclus	Inclus	Inclus	Inclus	Inclus	Inclus	Inclus

Figure 5: CWS inclus à l'étude en Région Centre-Val-de-Loire

Source: Contact avec les espaces de coworking

### 2.1.5 Espaces de coworking sélectionnés pour une étude à l'échelle du quartier

Pour réaliser la deuxième étape de notre étude, concernant la stratégie d'implantation de CWS dans les métropoles, Tours et Orléans, de la Région Centre-Val-de-Loire, il nous faut étudier les quartiers des villes dans lesquels ils sont localisés.

Pour cela, nous nous intéressons à 3 CWS sélectionnés pour chaque métropole.

À Tours, nous avons sélectionné le CWS (S) TART'inbox' car il fait partie d'un quartier en pleine requalification urbaine, le CWS 'MAME' qui fait partie d'un quartier en plein renouveau de Tours se voulant le quartier de la création, et enfin le CWS 'le HQ' qui est un espace provenant de la fusion de plusieurs CWS et qui connaît un franc succès. Nous les avons regroupés dans le tableau «Figure 6».




Nom du CWS	Adresse	Logo
(S)TART'inbox	30 Rue André Theuriot	
MAME	49 Boulevard Preuilly	
HQ	8 Rue Albert Thomas	

Figure 6: CWS de Tours sélectionnés

Source: Sites internet respectifs des CWS

À Orléans, le choix des CWS s'est orienté vers les CWS 'Eurêka Coworking' et 'Espace & Co' qui sont situés dans un quartier prisé, le secteur de la gare d'Orléans, et le CWS du 'Moule à Gaufres' qui se situe en plein centre ancien d'Orléans. De plus, les CWS 'Moule à Gaufres' et 'Espace & Co' sont des structures ouvertes sur le milieu urbain. Nous avons présenté ces CWS dans le tableau «Figure 7».




Nom du CWS	Adresse	Logo
Eurêka Coworking	4 Rue Croix de Malte	
Espace & Co	24 Rue Emile Zola	
Moule à Gaufres	6 Bis Rue Croix de Bois	

Figure 7: CWS d'Orléans sélectionnés  
Source: Sites internet respectifs des CWS

## 2.2 Géolocalisation des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire

Une fois les CWS clairement identifiés, il a fallu trouver une solution pour les placer sur une carte. Nous avons donc utilisé la technique de géolocalisation des espaces de coworking à partir de leur adresse. Deux solutions s'offraient à nous pour réaliser cette étape.

Premièrement, il était possible d'utiliser le logiciel ArcMap et de mobiliser une de ses fonctions qui permet de placer des points par géocodage en rentrant les adresses des espaces de coworking selon un modèle de localisateur d'adresse. Cette option nous demandait d'apprendre à maîtriser cette nouvelle fonction et ensuite de la mettre en pratique.

La deuxième option était d'utiliser le service de Google Maps permettant de créer des cartes pour un usage personnel. Il est ainsi possible de créer des points et de les géolocaliser. Il suffit à la fin de la géolocalisation de chaque point, d'exporter le fichier au format KML. et de le reprojetter dans le logiciel ArcMap à l'aide du bon référentiel.

Les manipulations à réaliser pour la deuxième option de géolocalisation, étaient des actions que nous avons déjà réalisé plusieurs fois lors des cours SIG de Monsieur Etienne Laurent. C'est pour ces raisons, que notre choix pour la géolocalisation des points des CWS s'est porté sur la deuxième option, l'utilisation d'un service de Google Maps.

Une fois le fichier exporté au format KML., il

faut le convertir dans le logiciel ArcMap car le format est un layer et il nous faut une couche. Il faut ensuite faire une projection, car les points sont en mesures d'angle dans le référentiel WGS84, et il faut que les points soient dans le référentiel utilisé en France, le référentiel Lambert 93 pour avoir des mesures métriques.

## 2.3 Élaboration de la cartographie

### 2.3.1 Choix de l'échelle

Pour l'atlas cartographique, nous avons choisi de réaliser des cartes à l'échelle de la Région Centre-Val-de-Loire afin de voir les dynamiques d'implantation au sein de la région.

La seconde échelle d'étude est celle de la ville centre des deux métropoles de la Région Centre-Val-de-Loire, c'est-à-dire Tours et Orléans. En effet, les espaces de coworking dynamiques de ces deux métropoles sont concentrés au niveau des villes centres. Il n'a donc pas semblé approprié, à la date du 12 décembre 2017, de réaliser des cartes à l'échelle de la métropole.

### 2.3.2 Choix du fond de carte

Pour le fond de carte, afin de visualiser les éléments importants qui vont être présentés par la carte-ci, il faut qu'il soit sobre.

### Fond de carte à l'échelle de la Région Centre-Val-de-Loire

Afin de voir la différence d'implantation de CWS entre les départements de la Région Centre

Val-de-Loire, il nous a semblé important de faire figurer les limites administratives des départements, en plus de celles de la région. Ces limites administratives nous ont été données par les couches IGN ADMIN-EXPRESS, qui présente les limites administratives sur le territoire métropolitain.

Il est également important de faire figurer le réseau routier principal et le réseau hydrographique qui constituent des coupures territoriales mais aussi des moyens pour desservir certaines zones. Ces données sont ajoutées grâce aux couches de l'IGN Route 120®.

### Fond de carte à l'échelle des villes Tours et Orléans

Pour les cartes à l'échelle des villes centre, nous utilisons les mêmes fonds de carte tout en ajoutant le bâti de la ville que l'on a grâce à la BD TOPO de l'IGN. Cette couche de bâti nous permet de voir si les espaces de coworking étudiés se situent dans des zones fortement denses en bâtiments.

### 2.3.3 Réalisation des cartes

La principale difficulté de la réalisation des cartes, a été de maîtriser le processus de 'Jointure des données'. En effet, il a fallu joindre aux couches, des données que nous avons récoltées auparavant et intégrées dans un tableau. Pour que la jointure soit valide, il faut respecter un certain nombre de règles de mise en forme pour que le logiciel ArcMap réalise correctement la jointure.

### 2.3.4 Création de la typologie selon les règles de sémiologie graphique

Afin de représenter au mieux l'information que nous cherchons à visualiser sur les cartes, nous appliquons les règles de sémiologie graphique. La sémiologie graphique est la méthode qui permet de faire correspondre la représentation graphique à l'information qu'elle représente, qui se base sur des codes et des conventions.

Pour les attributs tels que le prix minimal d'accès par mois, la capacité ou encore la superficie, nous cherchons à transmettre une information quantitative que l'on va faire apparaître sous forme de classes.

Pour les attributs ouverture au milieu urbain, ou celui d'accessibilité à l'espace, nous cherchons à transmettre des données nominales, il suffit de faire varier la couleur du symbole.



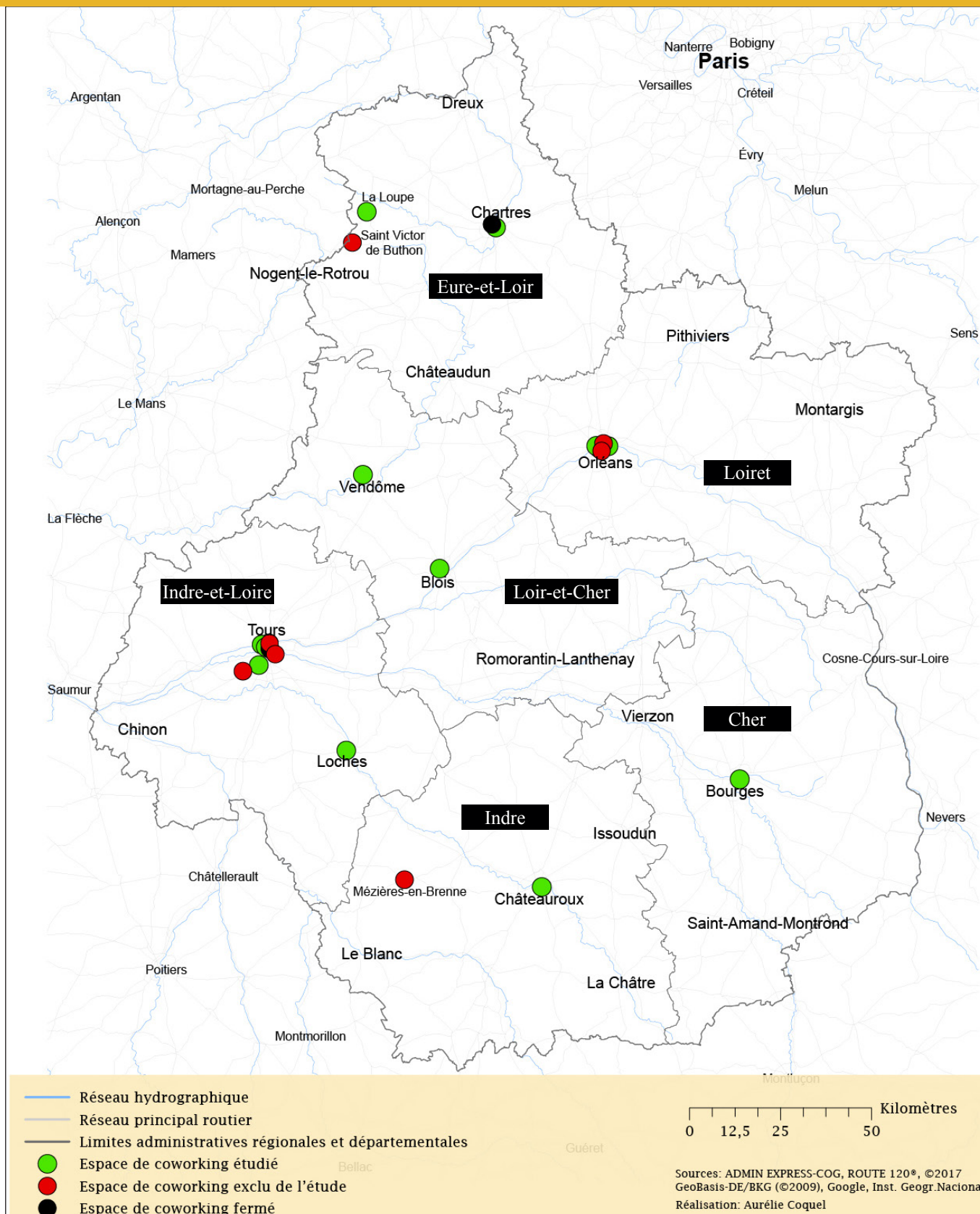


### 3. Atlas cartographique

#### 3.1 Atlas de la l'implantation des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire et étude de leurs attributs

##### 3.1.1 Localisation des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire

Carte de la localisation des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire



On peut observer grâce à la «Carte 1» que les villes concernées par une concentration de CWS, sont les métropoles de la Région Centre-Val-de-Loire, Tours et Orléans.

Sinon, on peut distinguer deux autres cas de figures.

On trouve au moins un CWS dans des préfectures ou sous-préfectures de la région. Ce sont des villes d'importance pour la région, ou le département, dans lequel elles se situent. Elles présentent souvent une concentration de population et d'activités économiques.

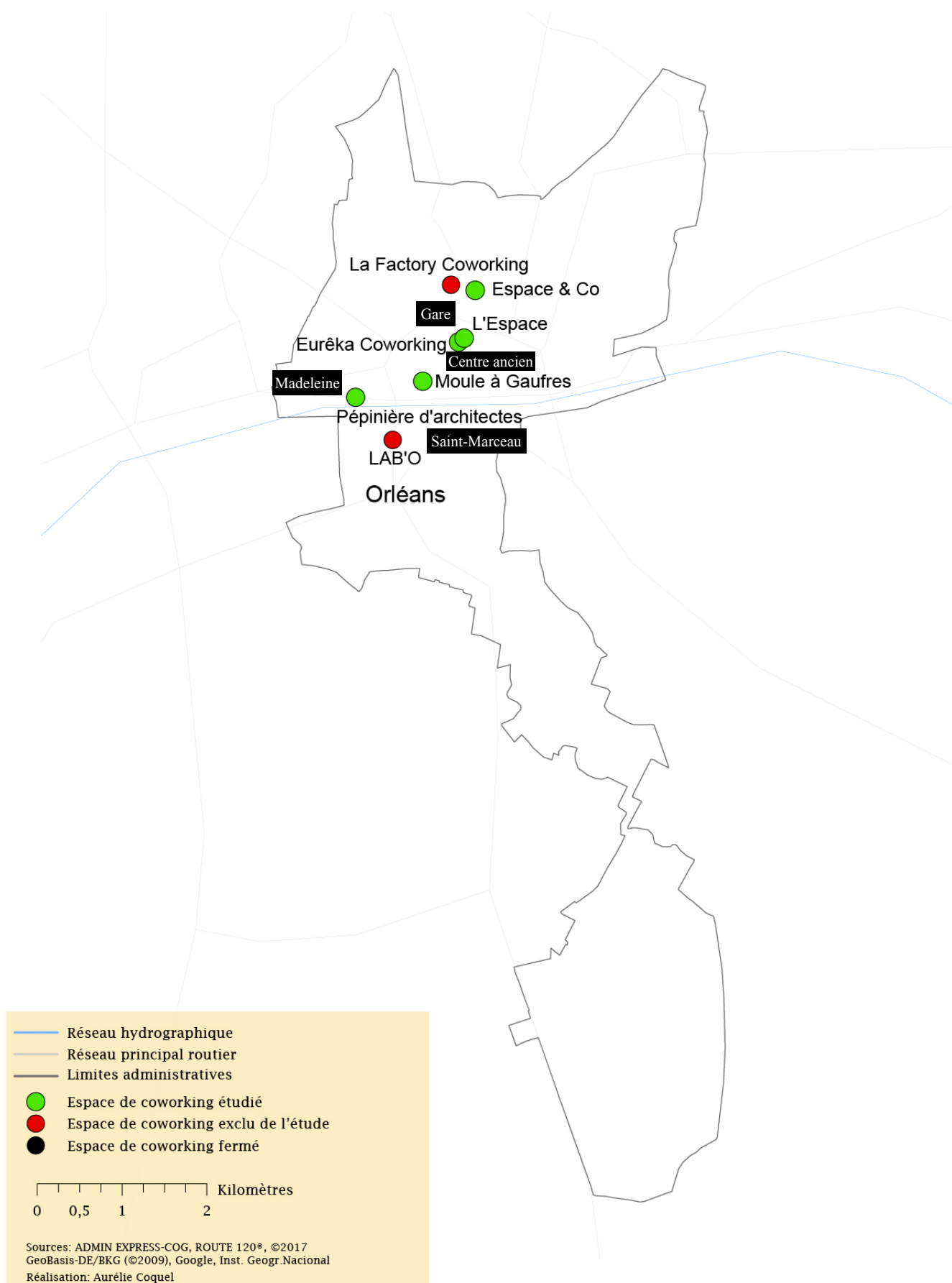
Dans l'autre cas, certains CWS sont situés dans des communes du milieu rural. On en trouve 3 en Région Centre-Val-de-Loire.

Sur la Région Centre-Val-de-Loire, on peut voir que c'est le département Indre-et-Loire qui présente le plus de CWS sur son territoire. Nous pouvons alors nous demander si il y a une volonté clairement affichée de la part du département d'accueillir de tels espaces d'innovation, et si il y a d'éventuelles aides financières qui y sont associées pour encourager l'implantation de ces espaces au sein du département d'Indre-et-Loire.

Pour en revenir au cas des CWS en milieu rural, nous constatons que c'est le département d'Eure-et-Loir qui en possède le plus. On peut relier cette constatation à la proximité de Paris, et émettre l'hypothèse que ces CWS sont destinés à une population provenant d'Île-de-France et ayant le besoin de s'évader de la vie rythmée et stressante de l'agglomération de Paris.

On trouve donc plus d'un CWS que l'on considère dans notre étude (à la date du 12 décembre 2017), au niveau des métropoles Tours et Orléans. C'est pourquoi, il nous semble nécessaire d'approfondir notre étude à l'échelle de ces métropoles.

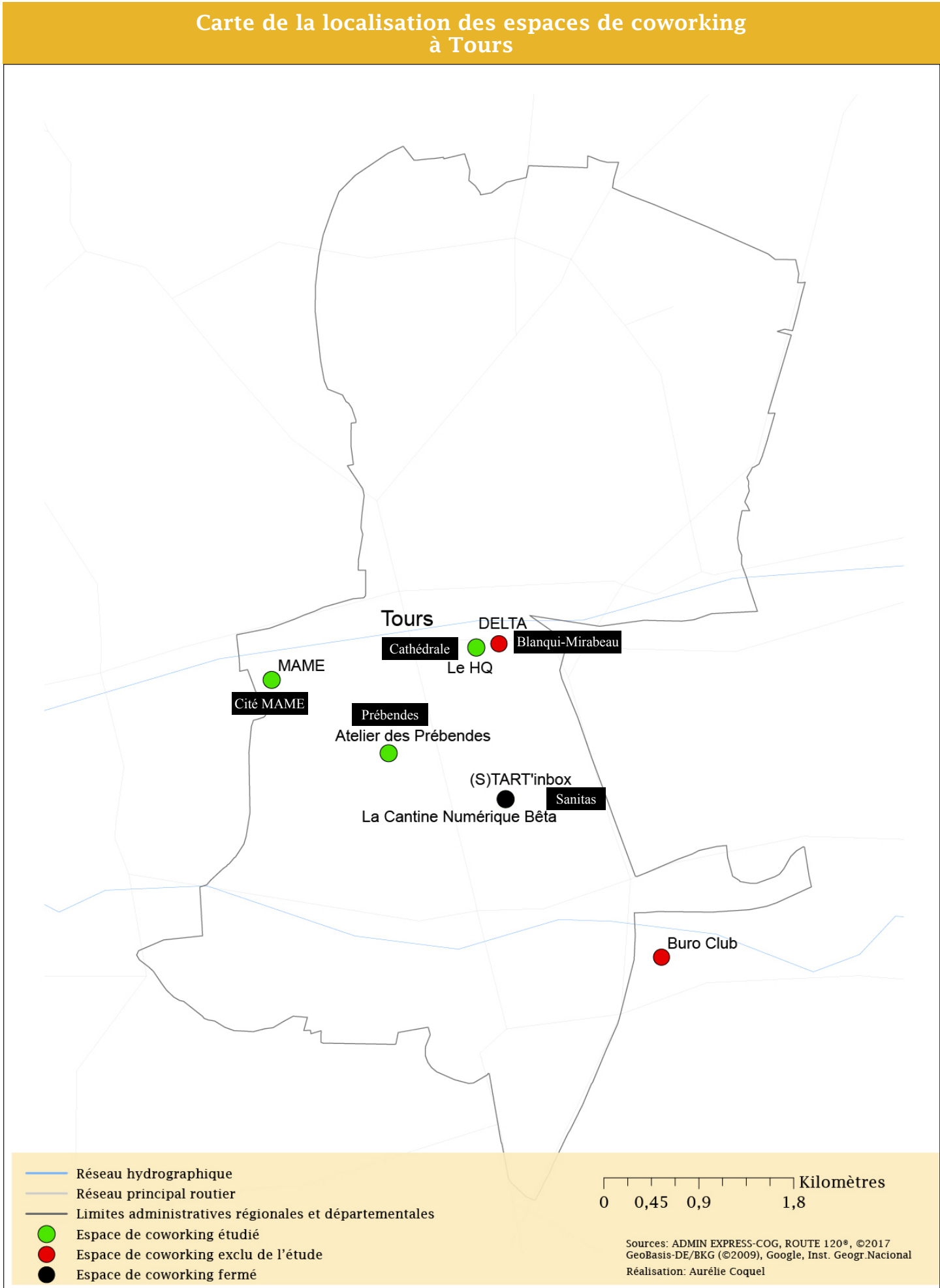
#### Carte de la localisation des espaces de coworking à Orléans



À Orléans, la plupart des CWS se situent près du centre-ville comme nous montre la «Carte 2».

On distingue trois types de quartier qui se détachent en fonction de la localisation des espaces de coworking :

- des espaces de coworking situés au sein de quartiers réhabilités ou en pleine réhabilitation comme le quartier de la Gare ou le quartier de la Madeleine
- des espaces de coworking en plein centre ancien de la ville
- des espaces de coworking dans des quartiers résidentiels comme celui de Saint-Marceau



Tout comme le cas de figure d'Orléans, les CWS de Tours sont localisés près du centre-ville pour la plupart comme le montre la carte «Carte 3».

Nous pouvons également distinguer différents types de quartier de Tours dans lesquels s'inscrivent les espaces de coworking tourangeaux :

- des espaces de coworking situés dans des quartiers de requalification urbaine comme le quartier du Sanitas qui a été reconnue d'intérêt national par l'ANRU (*Tours Métropole - Le Mag*, p.12)
- des espaces de coworking dans des quartiers du centre historique comme le quartier Cathédrale
- des espaces de coworking dans des quartiers résidentiels bien desservis en transports en commun comme les quartiers des Prébendes et Blanqui-Mirabeau
- des espaces de coworking dans des nouveaux quartiers urbains en plein développement comme le quartier de la création MAME

Les différents types de localisation des CWS que nous avons distingués dans le cas des métropoles Tours et Orléans, nous permettent d'en déduire les catégories de quartiers de prédilection qui séduisent pour l'implantation d'espaces innovants.

Les centres anciens étant des quartiers très prisés et au coeur de nombreux flux, ils sont des endroits privilégiés pour l'accueil d'espaces de coworking qui pourront plus facilement capter la population.

L'introduction d'un CWS dans un quartier résidentiel permet l'introduction d'une nouvelle fonction, et encourage ainsi la mixité fonctionnelle dans ces quartiers.

Dans un quartier en pleine requalification urbaine, de nouvelles activités économiques et projets culturels implantant de nouvelles dynamiques au sein du quartier apparaissent, c'est le cas d'espaces de coworking. Ils vont contribuer à augmenter l'attractivité de ce quartier en réhabilitation.

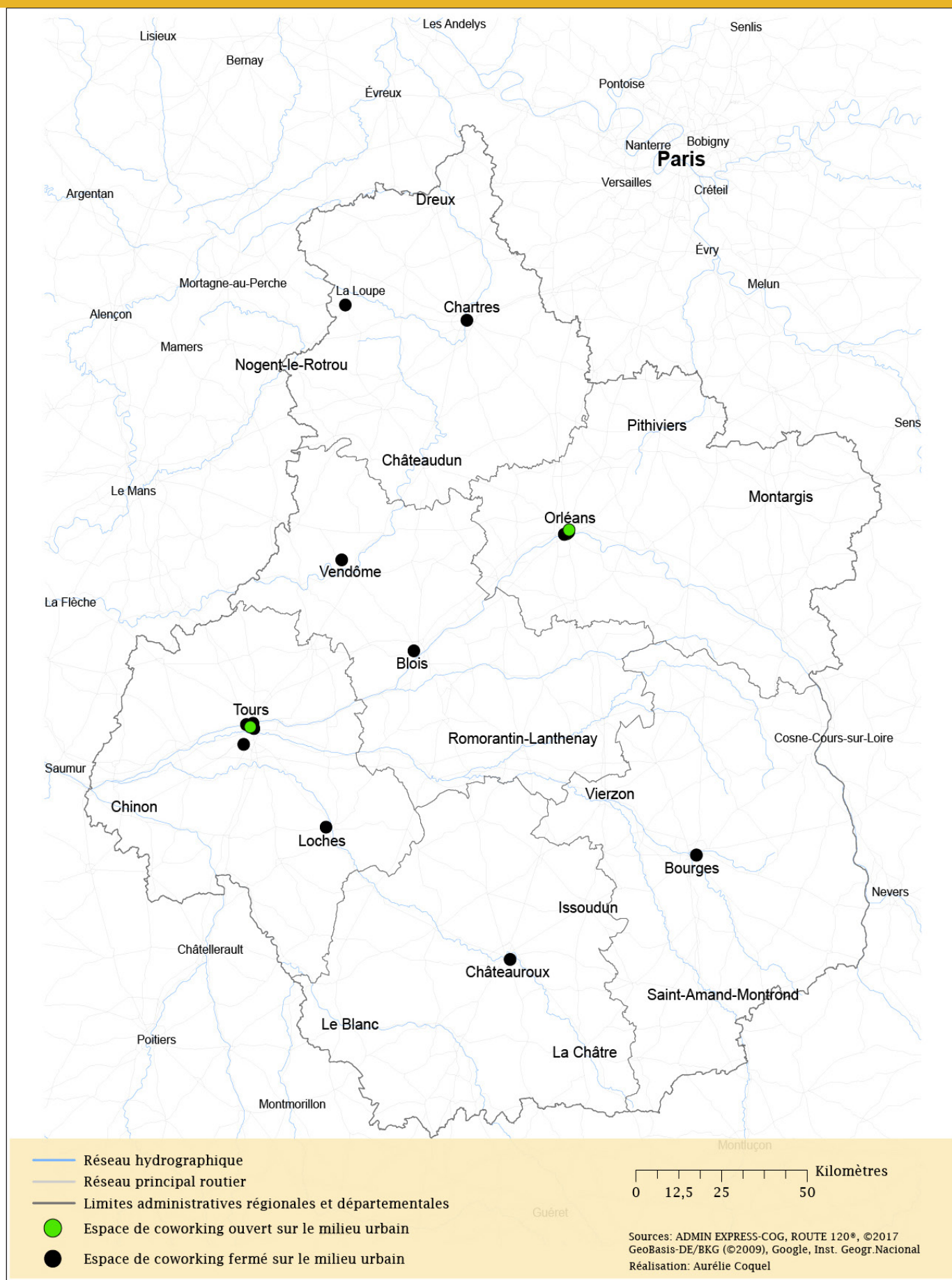
Les CWS s'inscrivent parfaitement dans le cadre d'une démarche de grands projets de la part des collectivités de créer des quartiers innovants.



### 3.1.4 Typologie des espaces de coworking selon leur ouverture sur le milieu urbain

L'ouverture des espaces de coworking sur le milieu urbain est déterminant pour la pérennité de cette espace, car cela induit sa visibilité par rapport au public et si la population le considèrera accessible.

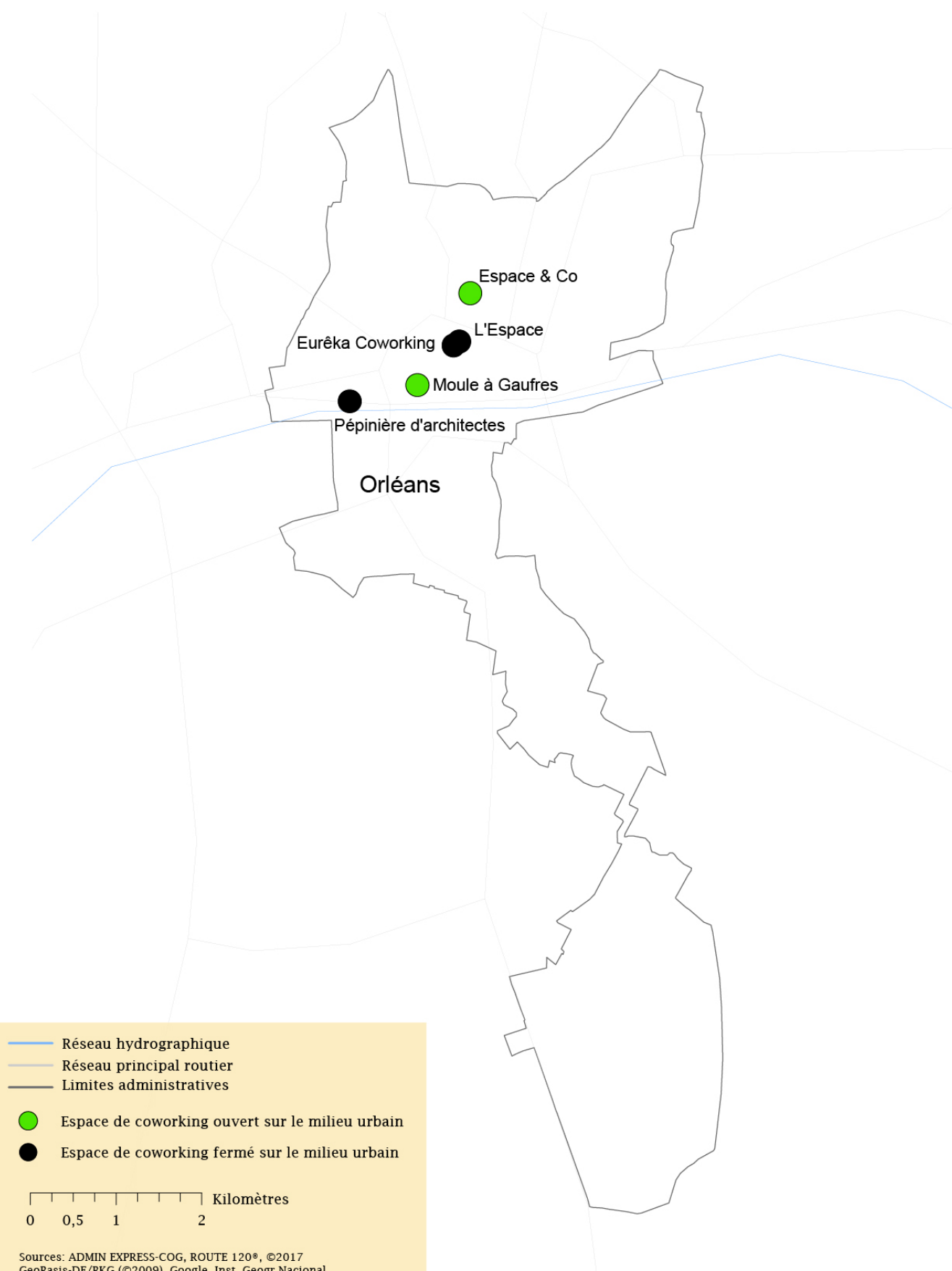
#### Carte de l'ouverture au milieu urbain des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire





Nous pouvons constater que les CWS de la Région Centre-Val-de-Loire sur la «Carte 4», sont en majorité fermés au milieu urbain. Pour s'assurer de la pérennité de ces espaces et contre-balancer ces emplacements reculés par rapport au milieu urbain, nous émettons l'hypothèse que d'autres stratégies ont été mises en place.

## Carte de l'ouverture au milieu urbain des espaces de coworking à Orléans

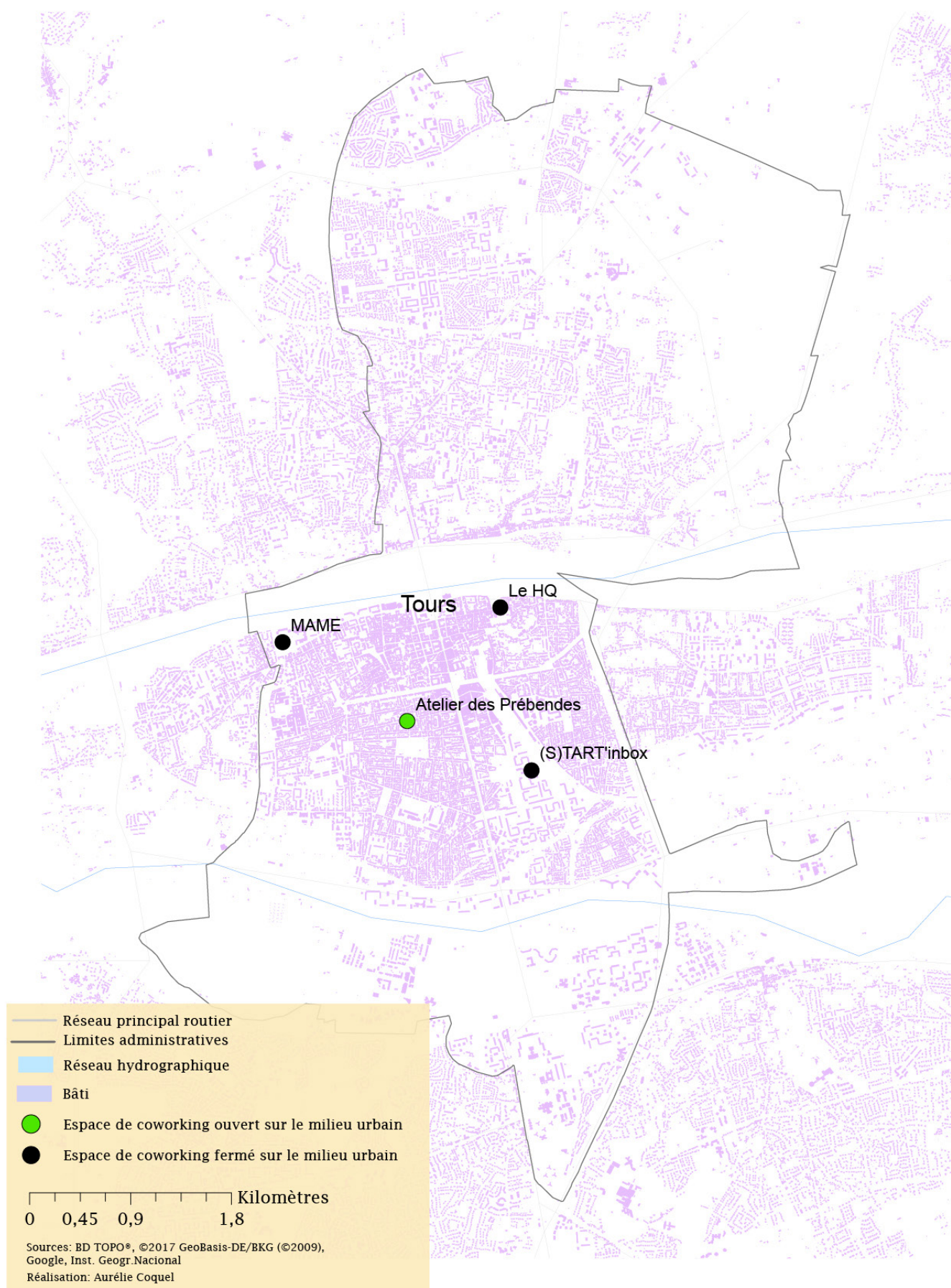


Les espaces 'Espace & Co' et 'Moule à Gaufres' sont ouverts sur le milieu urbain comme le montre la «Carte 5», nous nous concentrerons davantage sur les espaces de coworking considérés comme fermés afin de déterminer quelle stratégie a été adoptée pour garantir le succès du CWS.

Concernant la 'Pépinière d'architectes', le CWS s'appuie sur la structure de la pépinière qui attire déjà la clientèle visée.

Pour les autres espaces on ne peut qu'émettre des hypothèses en disant qu'ils misent soit sur leur emplacement en hypercentre qui leur assure une bonne visibilité, ou alors qu'ils ont choisi d'élaborer un plan de communication pour augmenter leur visibilité.

## Carte de l'ouverture au milieu urbain des espaces de coworking à Tours



‘L’Atelier des Prébendes’, vu sur la «Carte 6» est un espace de coworking ouvert sur le milieu urbain dans la ville de Tours, il profite donc d’une bonne visibilité depuis le milieu urbain.

L’espace (S)TART’ inbox’ est situé au sein de la pépinière d’entreprise de Tours et l’espace ‘MAME’, est lui, dans le nouveau centre de la création. Ce sont deux structures d’hébergement qui attirent déjà un important flux de personnes susceptibles d’utiliser aussi ces espaces. On peut dire qu’une base de clientèle est assurée par la popularité de ces lieux d’innovation.

Concernant le ‘HQ’, c’est un espace qui déménage dans un nouveau lieu, fin décembre 2017, pour accueillir plus de personnes. On considère donc que même s’il n’est pas ouvert vers le milieu urbain, il n’en pâtira pas puisqu’il jouit déjà d’une certaine notoriété. De plus, il sera situé en plein hyper-centre de la ville de Tours, et sera plus apte à capter les flux de personnes.

On peut alors en tirer que pour assurer la pérennité d’un CWS plusieurs stratégies sont employées:

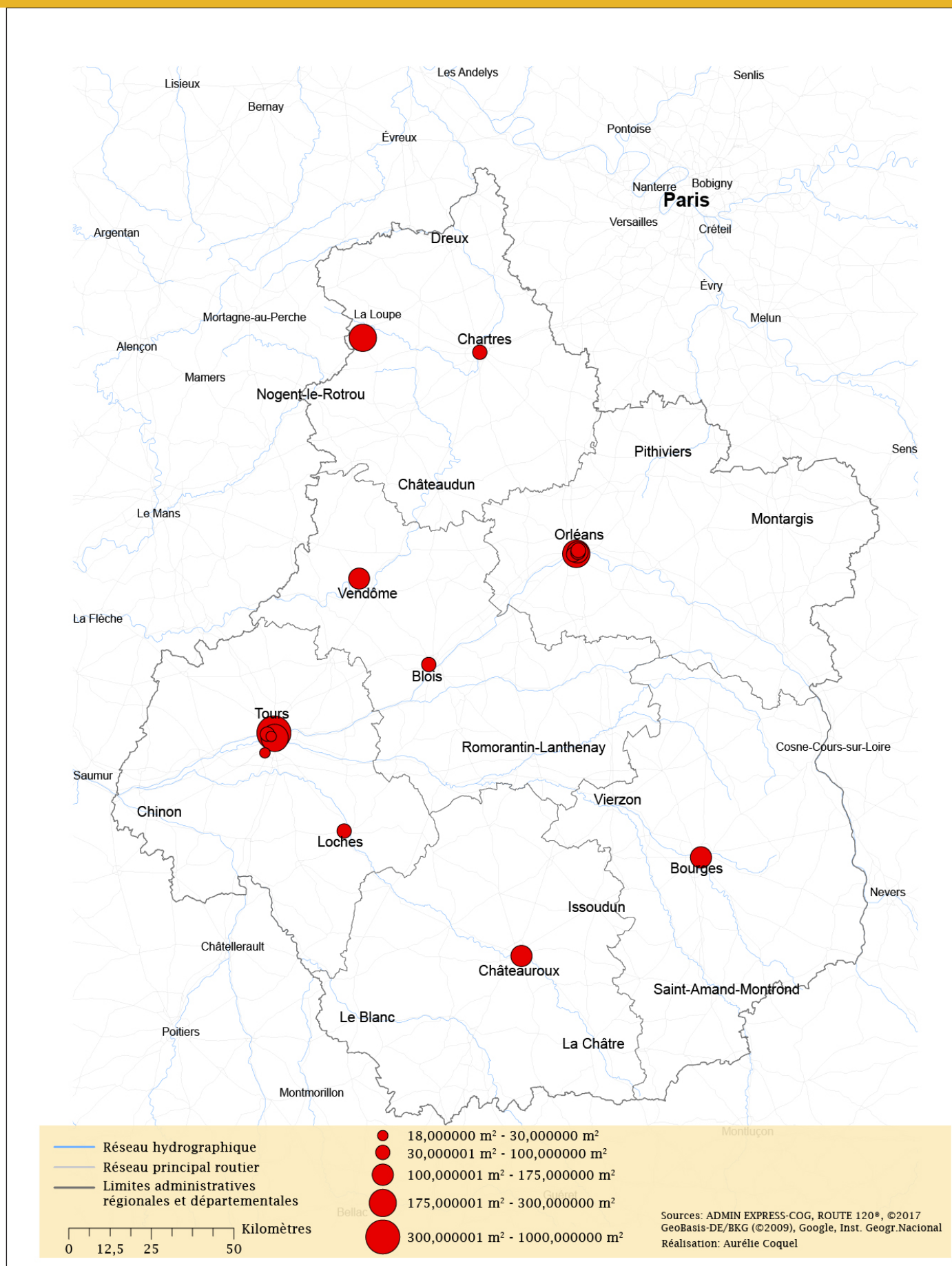
- l’ouverture de l’espace de coworking sur le milieu urbain
- l’hébergement dans une structure innovante qui capte des flux de personnes, surtout pour les espaces ne situant un peu plus loin du centre-ville
- la localisation dans l’hyper-centre
- un plan de communication pour augmenter la visibilité de l’espace de coworking sur l’extérieur



### 3.1.5 Typologie des espaces de coworking selon leur superficie

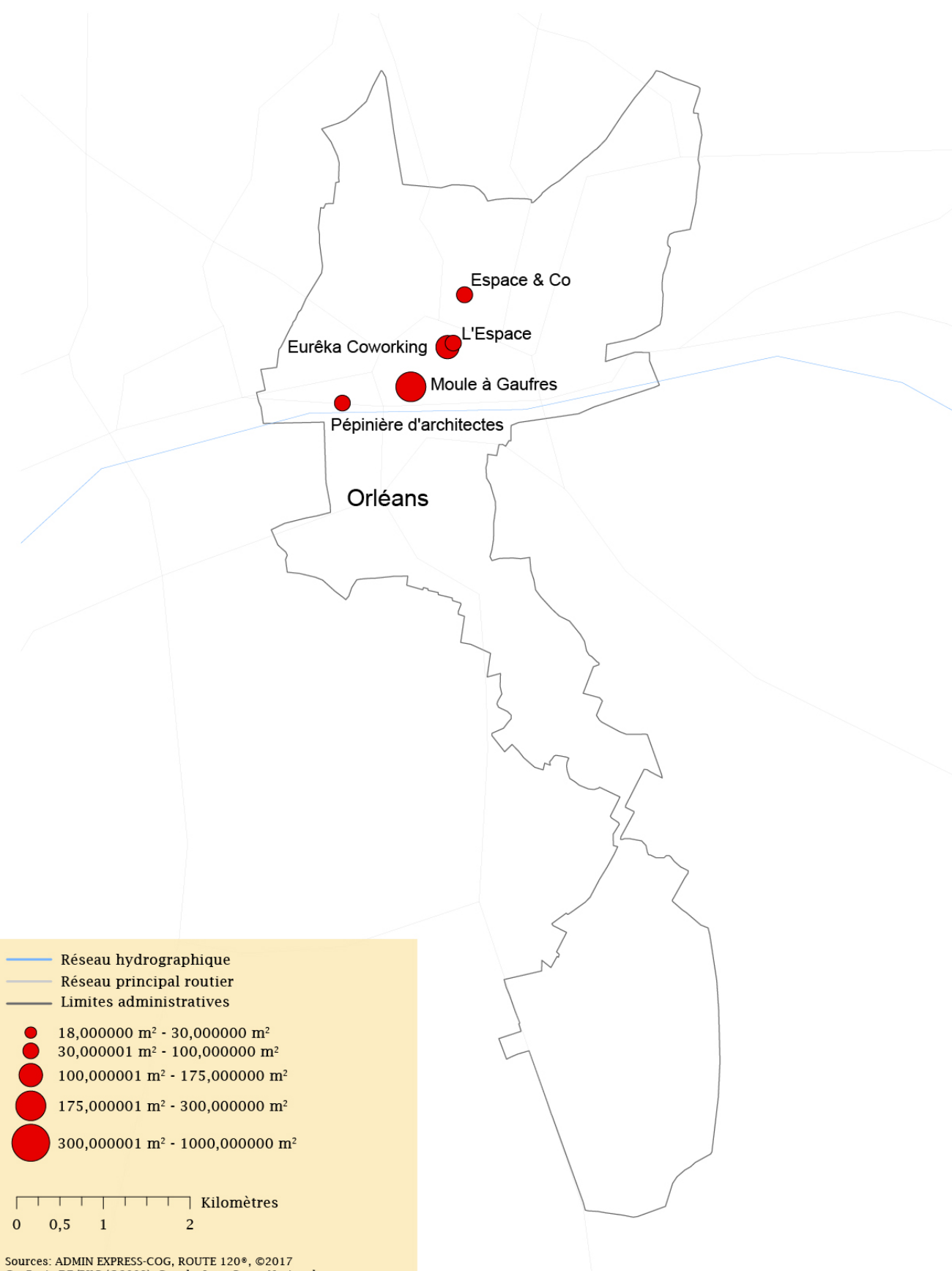
La superficie d'un espace de coworking influencera le nombre de personnes pouvant être accueillies dans l'espace de coworking.

#### Carte des catégories d'espaces de coworking selon leur superficie en Région Centre-Val-de-Loire



On remarque, sur la «Carte 7», que les plus grands espaces de coworking se situent principalement dans les métropoles, qui ont potentiellement plus de clientèle à capter.

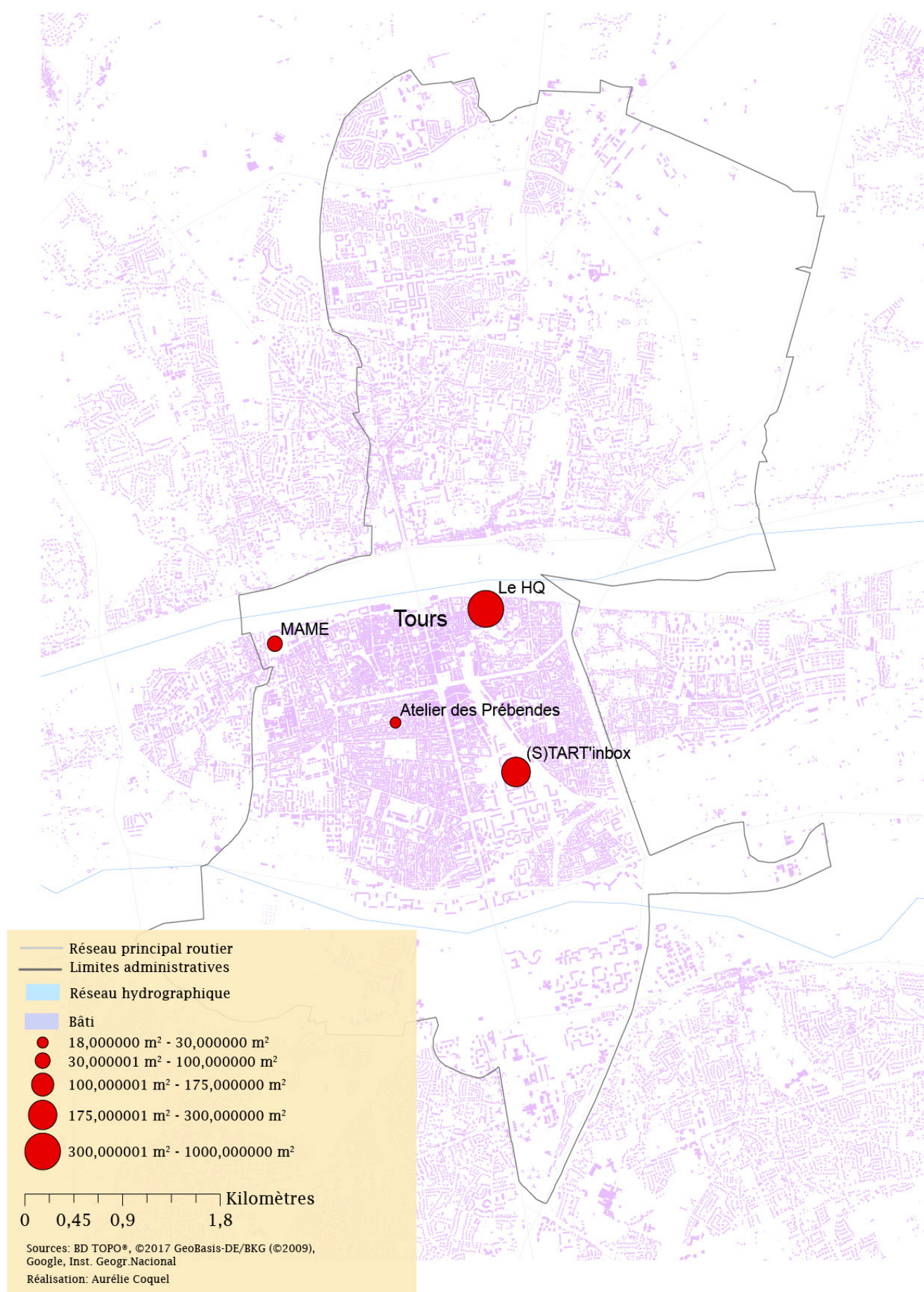
Cependant, on remarque qu'il y a aussi des espaces de coworking en milieu rural, présentant une superficie élevée, on peut citer l'espace de coworking dans la commune de La Loupe.





On remarque à Orléans sur la «Carte 8», que plus on s'éloigne de l'hyper-centre de la ville et plus la superficie de l'espace de coworking diminue. On peut supposer que plus on s'éloigne de l'hyper-centre, plus les flux à capter diminuent, et donc la surface de l'espace n'a pas de nécessité à être plus grande.

On peut aussi dire qu'au vu des flux de personnes moins importants, la capacité de l'espace ne doit pas être trop grande, au risque de ne pas avoir assez de clients.



On peut observer sensiblement les mêmes dynamiques spatiales concernant les superficies des espaces de coworking de Tours sur la «Carte 9», excepté l'espace (S)TART'inbox' qui présente une superficie relativement importante.

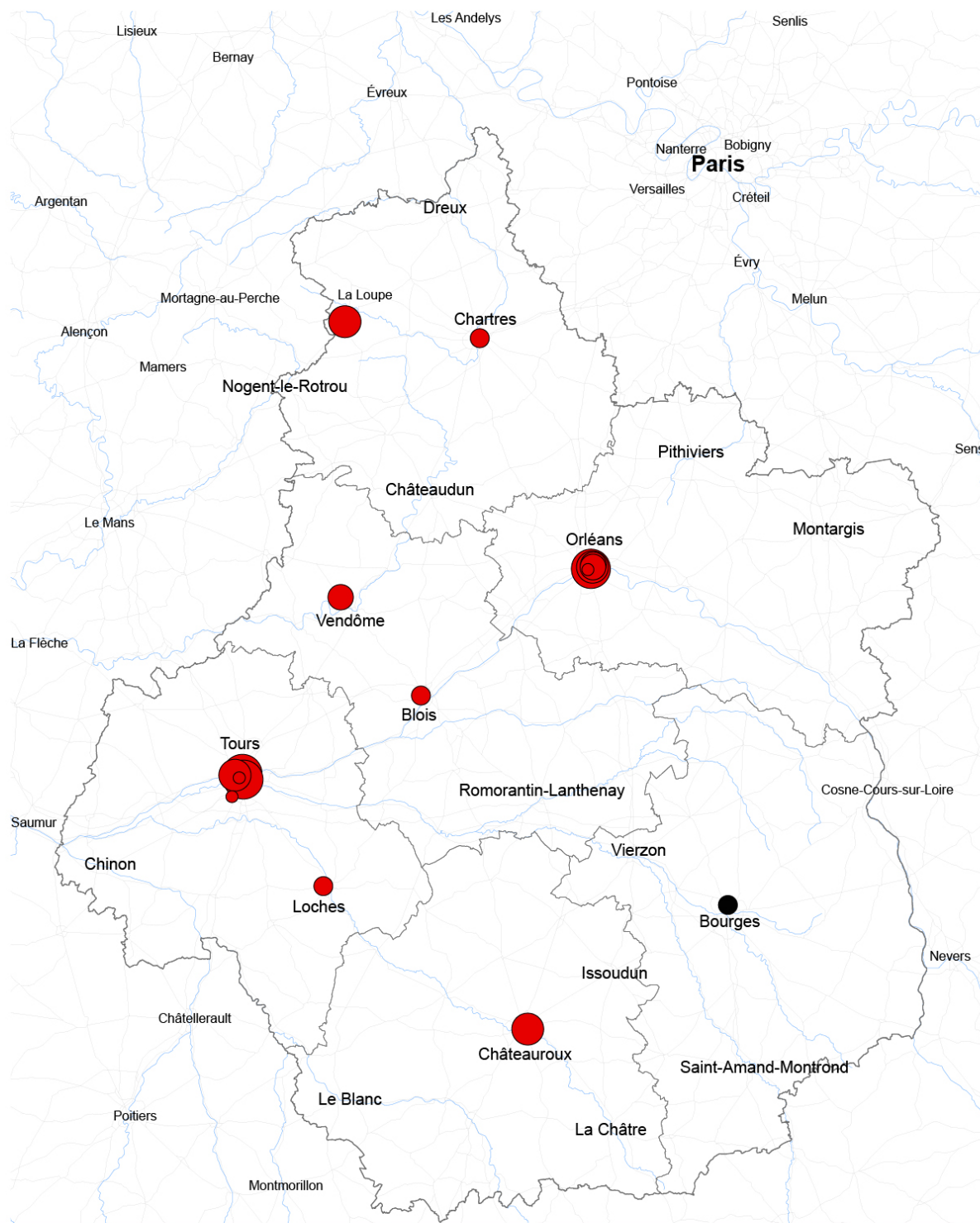
Cependant, il est situé dans une pépinière d'entreprises qui capte déjà un certain nombre de flux de personnes et signifie que l'espace de coworking nécessite une surface d'accueil supérieure.

D'après ces analyses, cela nous permet de dire que les espaces de coworking situés proches de l'hypercentre seront susceptibles d'avoir une superficie plus étendue au vu des flux de personnes circulant près du lieu, et ceux situés un peu plus en périphérie verront leur surface diminuer en conséquence des flux moins importants.

### 3.1.6 Typologie des espaces de coworking selon leur capacité

La capacité d'un espace de coworking signifie le nombre de personnes pouvant être accueillies simultanément par l'espace de coworking. On suppose qu'il dépend des personnes que l'espace pourra capter du milieu urbain.

#### Carte des catégories d'espaces de coworking selon leur capacité en Région Centre-Val-de-Loire



— Réseau hydrographique  
— Réseau principal routier  
— Limites administratives régionales et départementales

Kilomètres  
0 12,5 25 50

● 4 personnes - 6 personnes  
● 7 personnes - 12 personnes  
● 13 personnes - 17 personnes  
● 18 personnes - 25 personnes  
● 26 personnes - 60 personnes

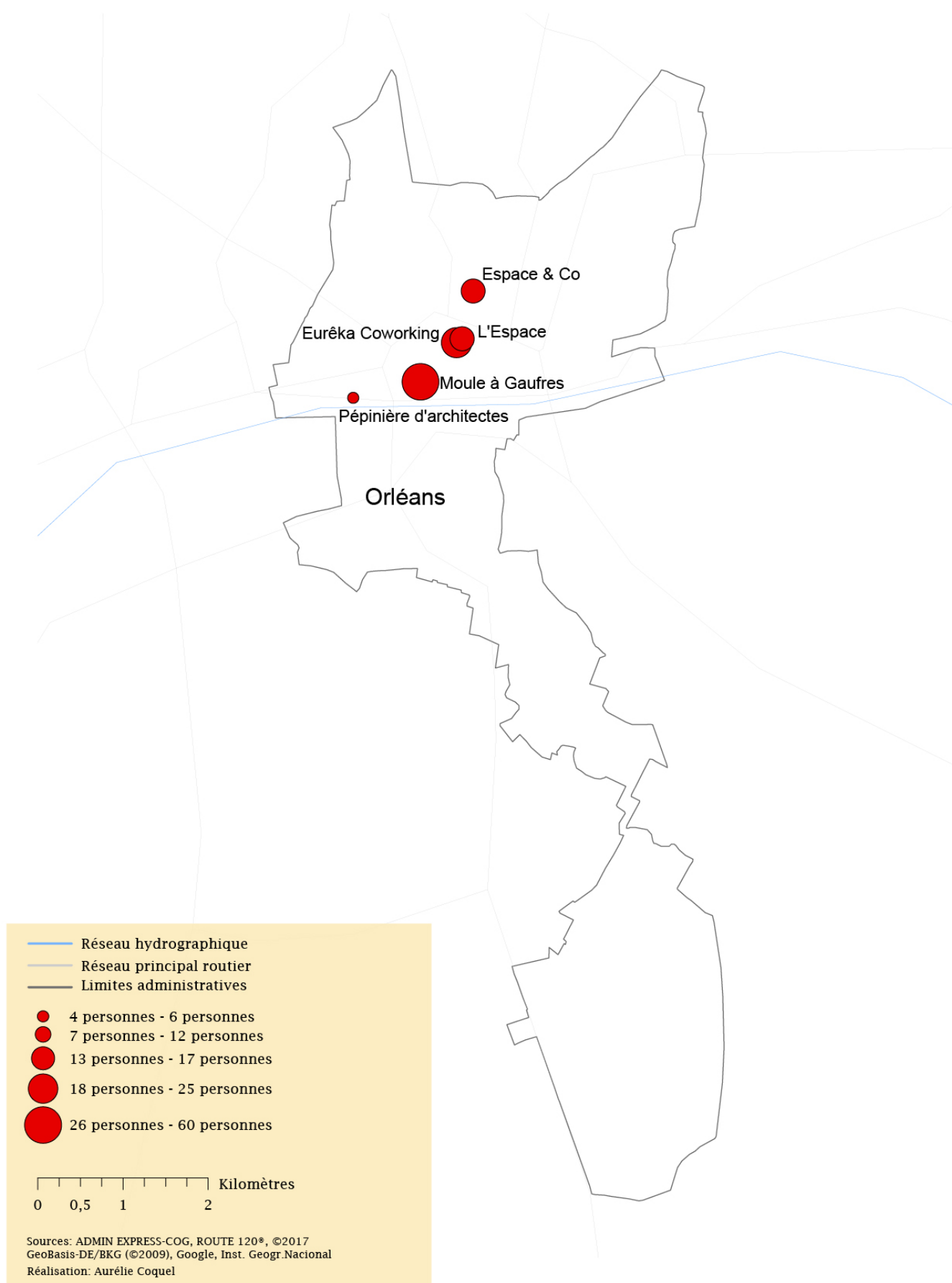
● Pas d'information

Sources: ADMIN EXPRESS-COG, ROUTE 120\*, ©2017  
GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, Inst. Geogr. National  
Réalisation: Aurélie Coquel

On retrouve sensiblement les mêmes observations que pour l'attribut de la superficie sur la «Carte 10». On peut remarquer que les attributs 'superficie' et 'capacité' sont corrélés pour les espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire. Plus un espace possède une superficie importante, plus il pourra accueillir de coworkers.



## Carte des catégories d'espaces de coworking selon leur capacité à Orléans

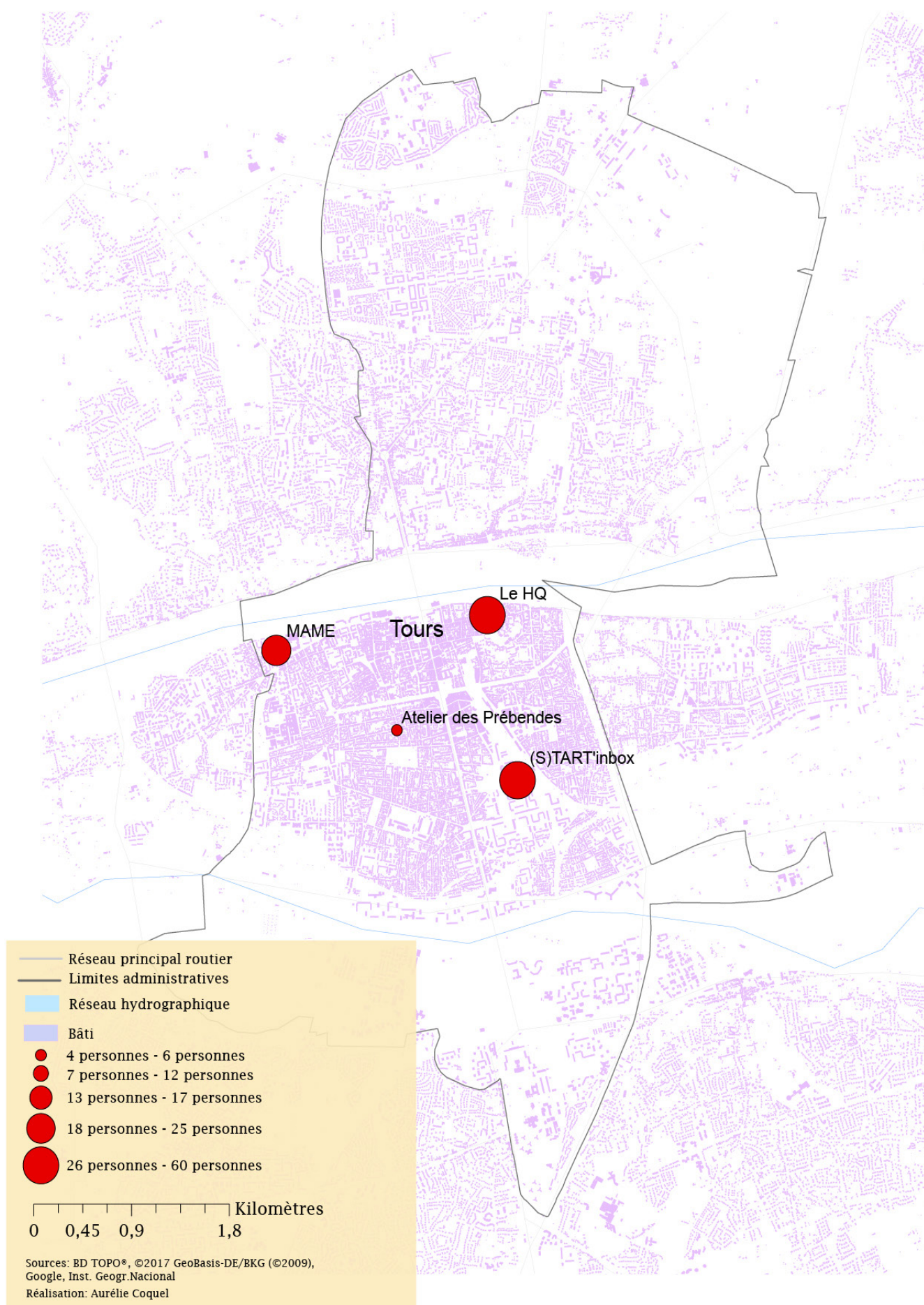


On remarque que les attributs 'superficie' et 'capacité' des espaces de coworking d'Orléans, sur la «Carte 11», sont corrélés, plus la superficie est grande, plus l'espace de coworking pourra accueillir des coworkers.

En effet, pour un espace entre 175m<sup>2</sup> et 300m<sup>2</sup>, celui-ci accueillera entre 26 et 60 personnes. Alors qu'un espace entre 18m<sup>2</sup> et 30m<sup>2</sup>, accueillera en général 13 à 17 personnes.



## Carte des catégories d'espaces de coworking selon leur capacité à Tours



Concernant les espaces de la ville de Tours sur la «Carte 12», les attributs ‘superficie’ et ‘capacité’ restent corrélés mais de façon plus légère. Ils accueillent plus de personnes par m<sup>2</sup> de surface.

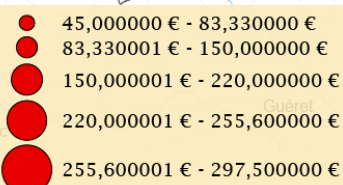
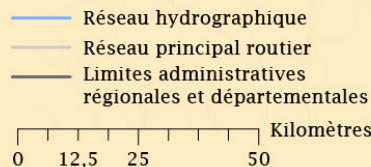
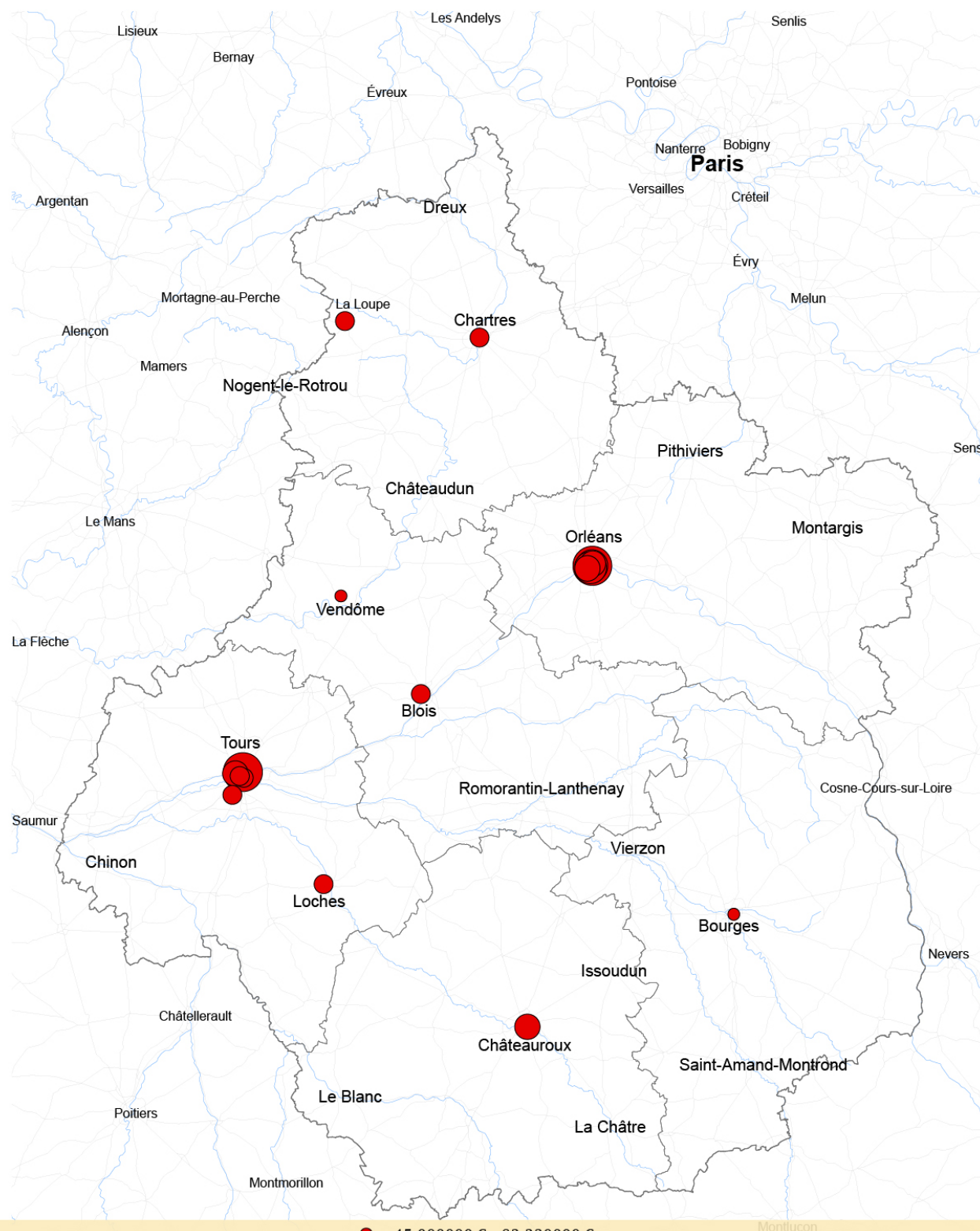
On peut dire que la stratégie des espaces de coworking d’Orléans a été soit de laisser plus d’espace de travail pour chaque coworker, soit de laisser plus d’espace pour les aires de services annexes au travail (cuisine, photocopie, espace de détente...).

Ces analyses nous amène à nous demander ce qui fait la résilience des espaces de coworking, et en quelle mesure la capacité d’accueil des espaces de coworking y joue un rôle. En effet, si un espace prévoit trop de capacité d’accueil de coworkers par rapport à la clientèle qu’il est susceptible de recevoir, cela mettrait en péril la pérennité de l’espace de coworking, ainsi que sa résilience.

### 3.1.7 Typologie des espaces de coworking selon leur prix minimal d'accès par mois

Le prix minimal d'accès par mois dépend en grande partie des dépenses nécessaires à l'entretien de l'espace de coworking, ainsi que du niveau de vie de la commune ou du quartier dans lequel il se situe.

#### Carte des catégories d'espaces de coworking selon leur prix minimal d'accès par mois en Région Centre-Val-de-Loire

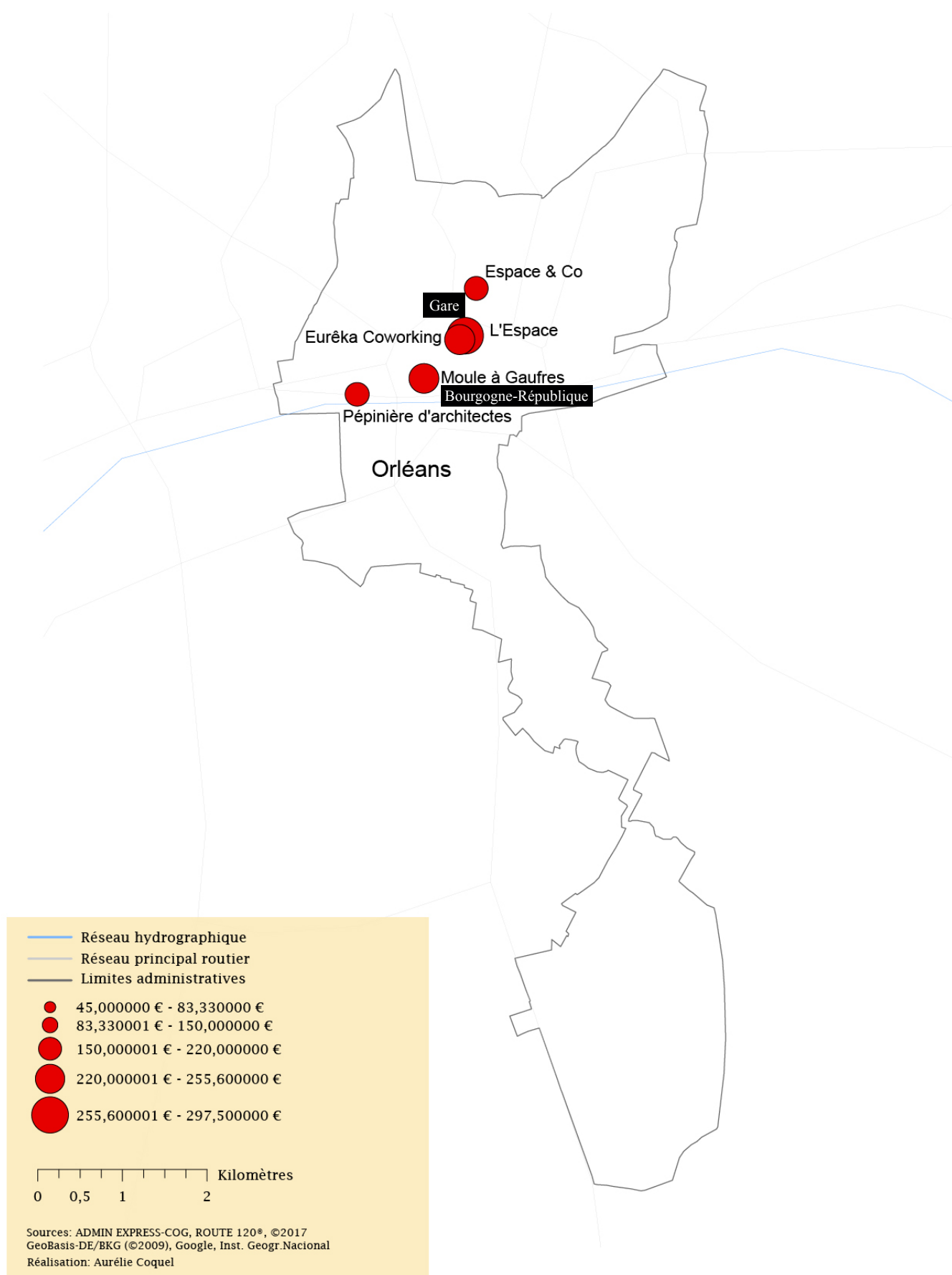


Sources: ADMIN EXPRESS-COG, ROUTE 120\*, ©2017  
GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, Inst. Geogr.National  
Réalisation: Aurélie Coquel

On peut observer sur la «Carte 13» que les espaces de coworking présentant les coût d'accès minimal par mois les plus élevés, sont situés dans les métropoles Tours et Orléans.

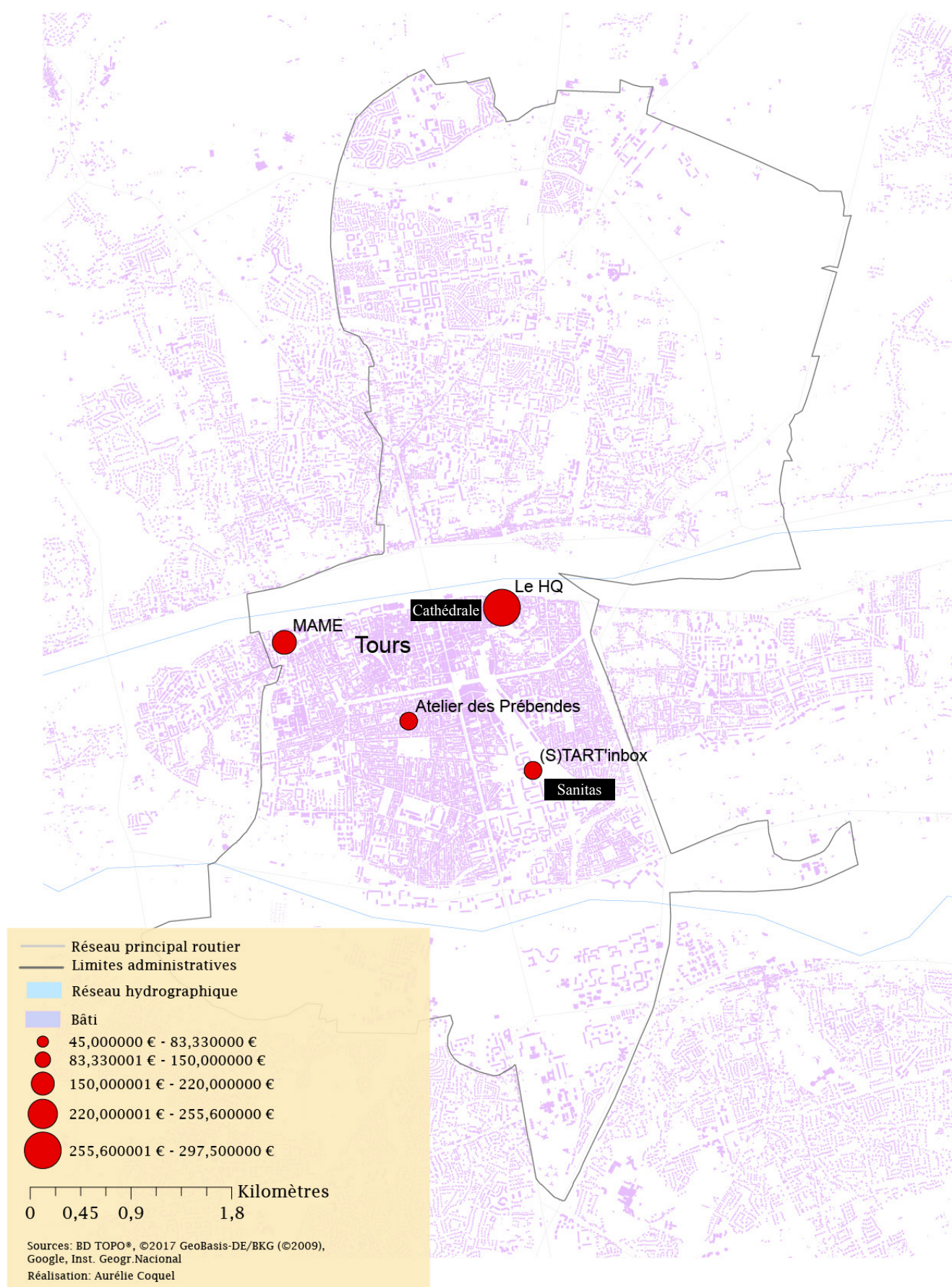


## Carte des catégories d'espaces de coworking selon leur prix minimal d'accès par mois à Orléans



Les espaces de coworking les plus chers d'accès sont ceux qui se situent dans des quartiers prisés où les prix de location ou d'achat du m<sup>2</sup> est haut, comme les quartiers Bourgogne-République ou Gare Pasteur Saint Vincent, comme nous pouvons le voir sur la «Carte 14».

## Carte des catégories d'espaces de coworking selon leur prix minimal d'accès par mois à Tours





On peut observer la même dynamique à Tours, sur la «Carte 15» où le prix minimal d'accès par mois est plus élevé dans les quartiers prisés de Tours comme Cathédrale, et plus bas dans les quartiers plus populaires comme Sanitas.

Le prix minimal d'accès par mois dépend donc de la localisation de l'espace de coworking et du quartier dans lequel il se situe. En effet, plus le quartier est prisé, plus les frais d'entretien de l'espace ainsi que les taxes seront élevés, ayant une incidence sur le prix d'accès à l'espace de coworking.

Nous pouvons en conclure que les dynamiques spatiales des espaces de coworking en Région Centre-Val-de-Loire, sont majoritairement des dynamiques métropolitaines. Mais le modèle de l'espace de coworking tend à se diffuser dans les villes de moindre importance, ainsi qu'en milieu rural.

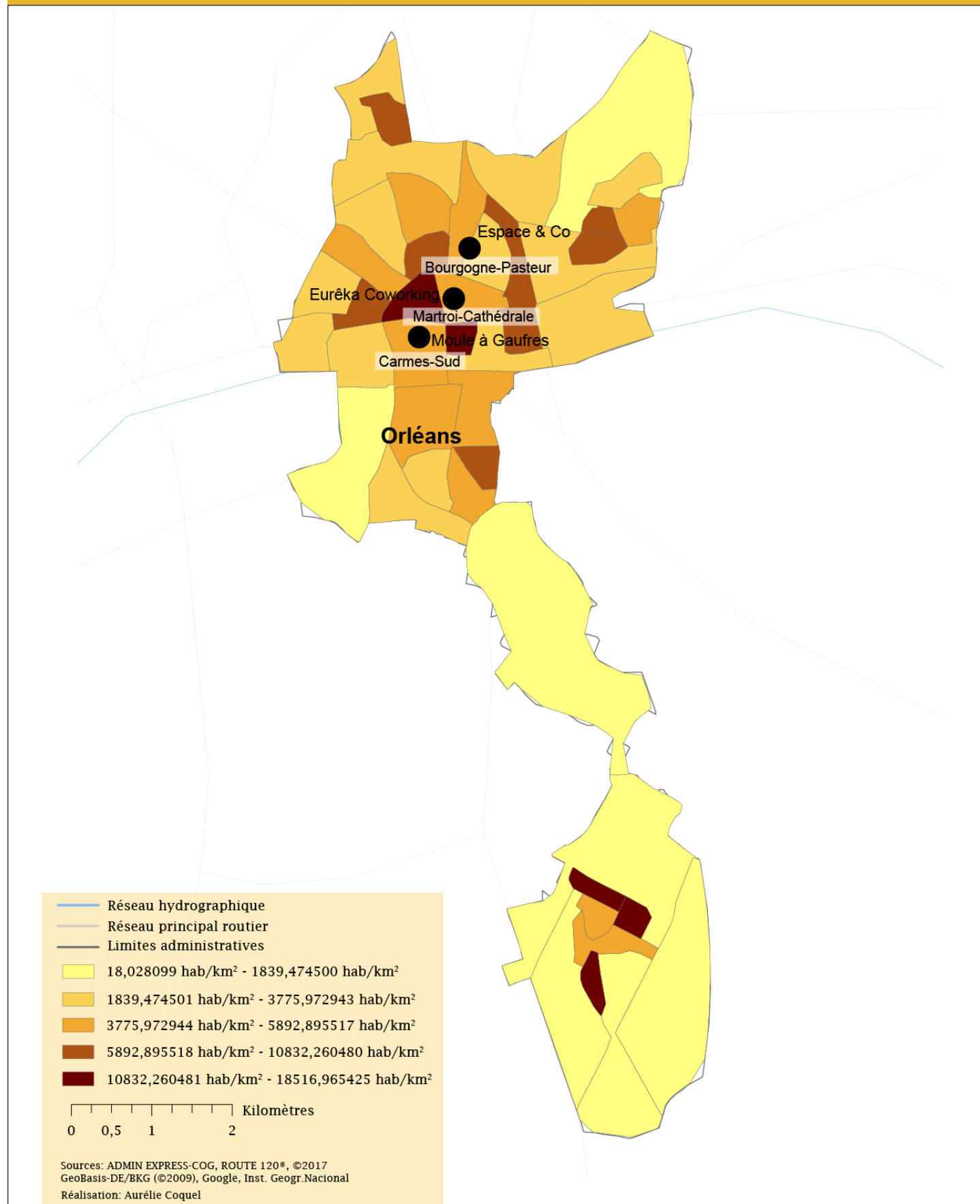
Nous avons pu également voir que certains des attributs des espaces de coworking étaient corrélés et dépendaient en grande partie du quartier dans lequel l'espace de coworking était situé.

Afin d'aller plus loin et de comprendre plus en profondeur l'implantation des espaces de coworking au sein d'une ville, il est important d'aborder les données de la population à l'échelles des quartiers.

## 3.2 Atlas cartographique d'une sélection d'espaces de coworking des métropoles Orléans et Tours et identité de leur quartier de localisation

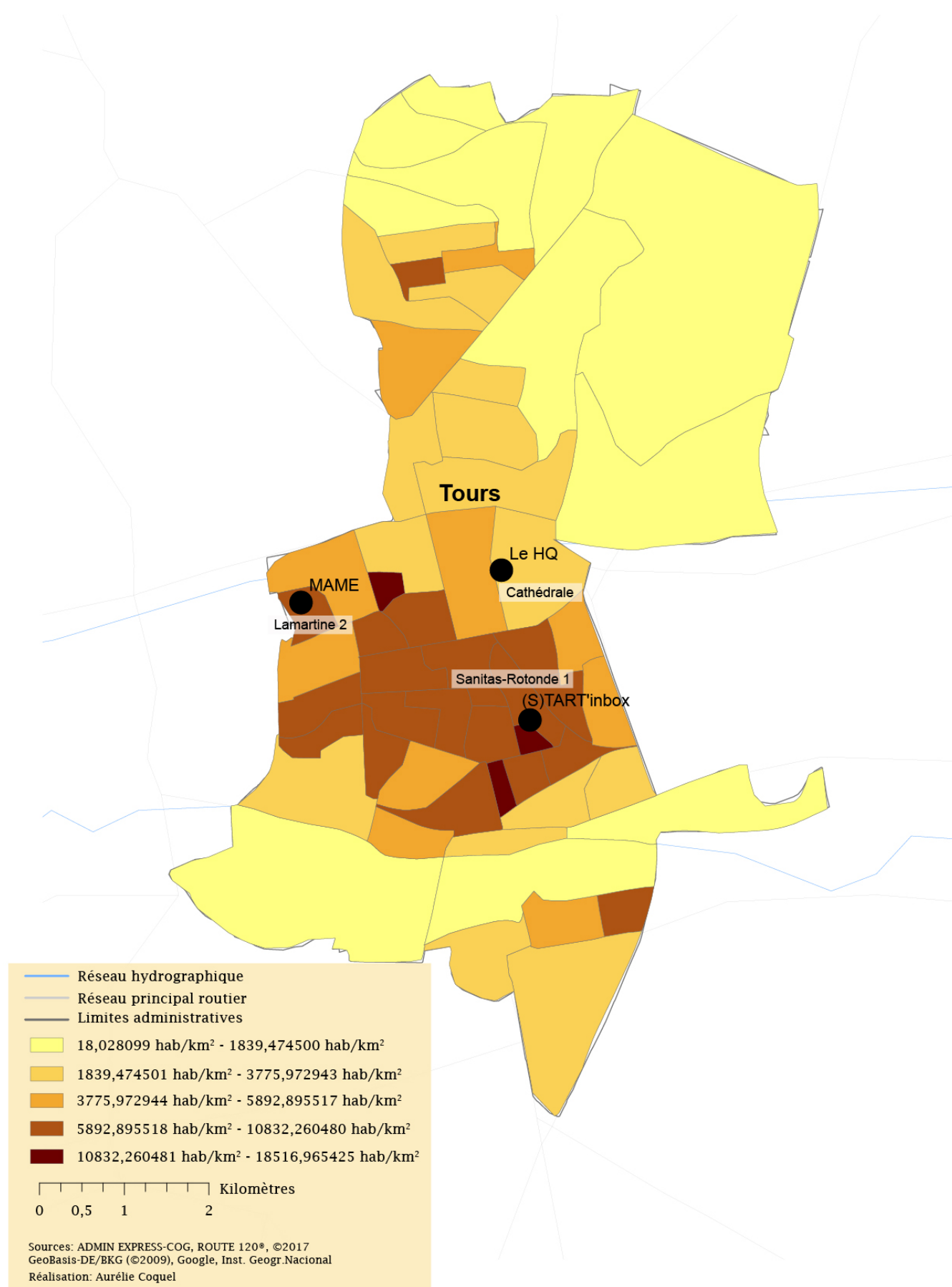
### 3.2.1 Espaces de coworking et densités de population du quartier

Carte des espaces de coworking et de la densité de population à Orléans



Les espaces de coworking sélectionnés se trouvent dans des quartiers peu ou moyennement denses d'Orléans, comme le montre la «Carte 16». Cela peut-être pour attirer des nouveaux résidents dans ses quartiers, c'est pour cela que les espaces de coworking se sont implantés dans ces quartiers.

## Carte des espaces de coworking et de la densité de population à Tours



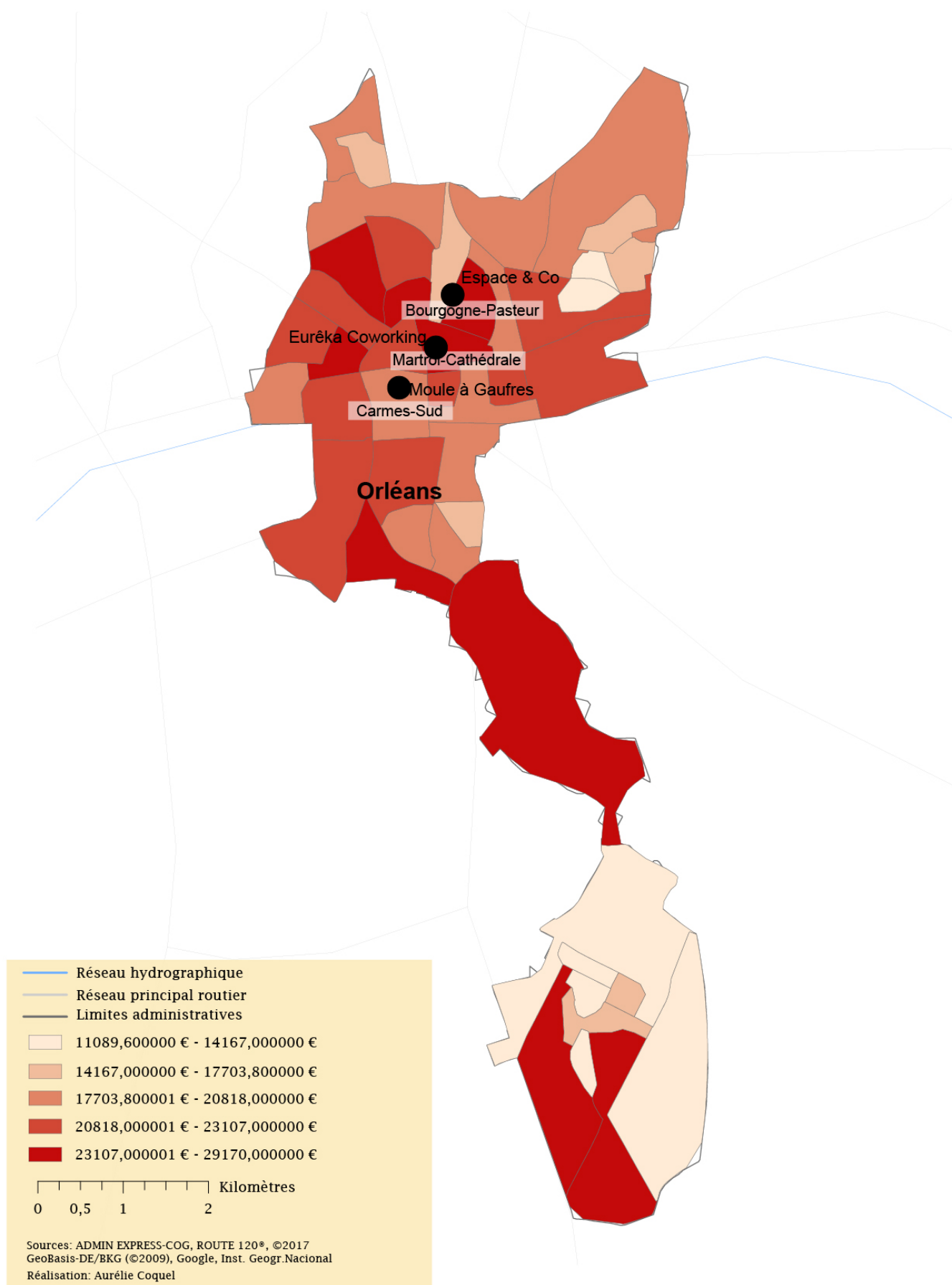
La situation à Tours est quelque peu différente, nous pouvons le voir sur la «Carte 17».

Excepté pour le 'HQ', les espaces de coworking se trouvent dans des quartiers relativement denses. Cela peut permettre de ramener de nouvelles activités dans des quartiers en renouveau pour une population déjà ancrée.

On détache de cette analyse 2 cas de figure de relation entre implantation de l'espace de coworking et densité de population du quartier concerné:

- un espace de coworking dans un quartier peu dense dans l'optique d'attirer de nouveaux résidents en quête d'espaces innovants
- un espace de coworking dans un quartier dense mais en recherche de renouveau par des projets de requalification, implantation de nouvelles activités innovantes au service d'une population déjà ancrée pour changer l'image du quartier

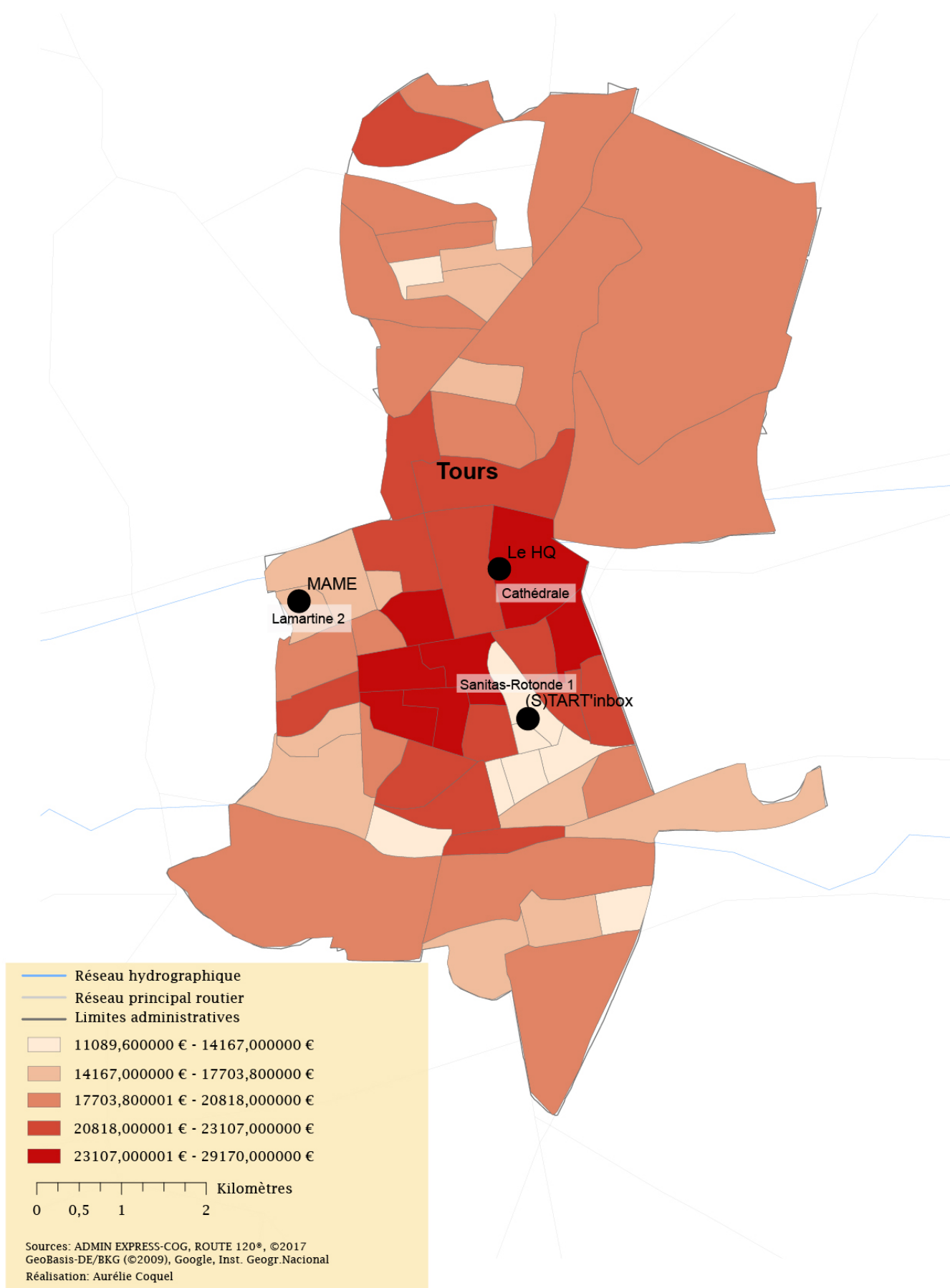
## Carte des espaces de coworking et des revenus moyens à Orléans



Les espaces de coworking étudiés sont situés dans des quartiers aux revenus moyens ou élevés à Orléans, comme le montre la «Carte 18».



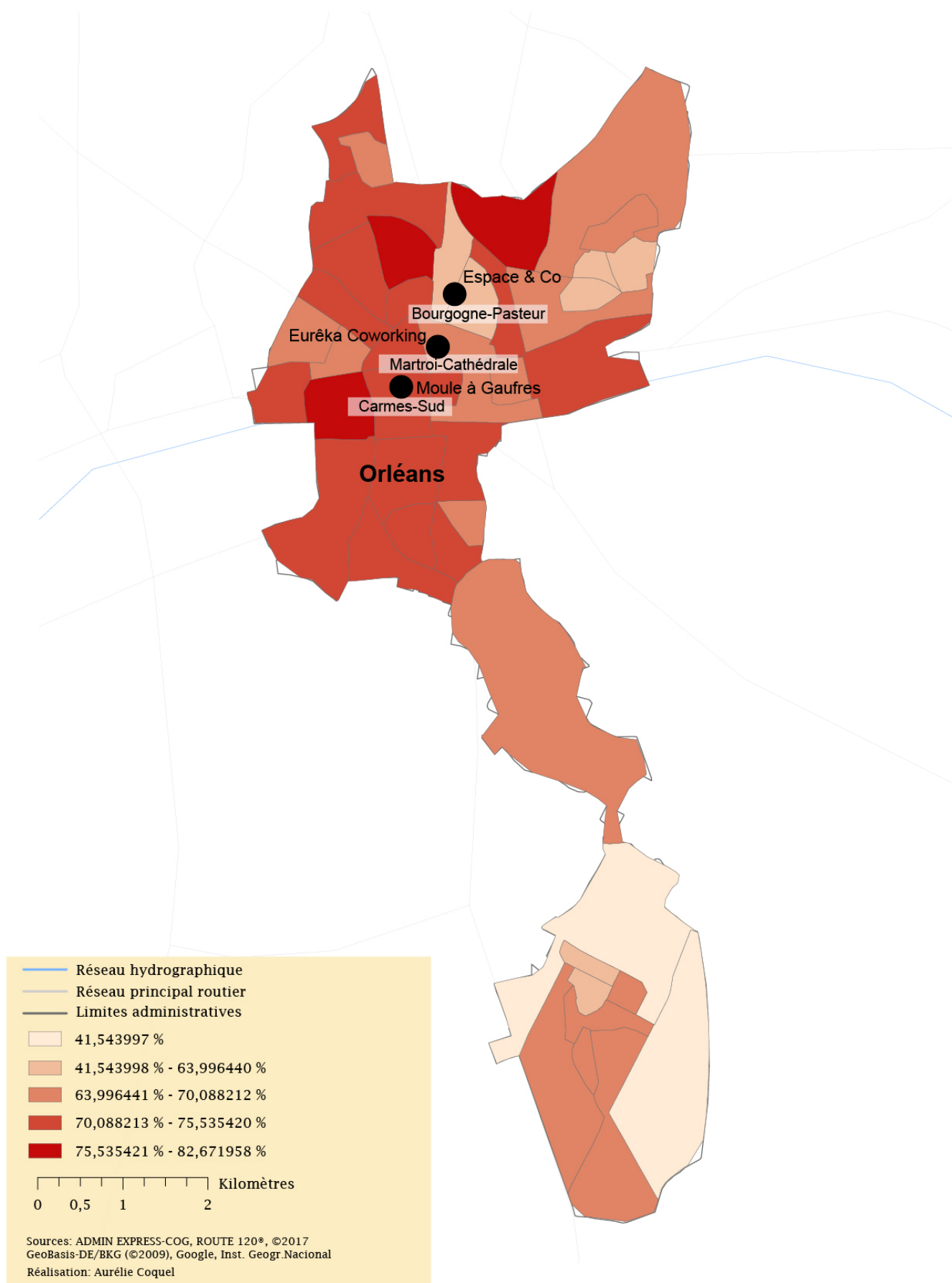
## Carte des espaces de coworking et des revenus moyens à Tours



L'espace de coworking le 'HQ' est situé dans un quartier dont les revenus de la population sont élevés.

Au contraire, les deux autres espaces de coworking sont au sein de quartiers dont la population ont des revenus faibles, comme le montre la «Carte 19».

## Carte des espaces de coworking et du taux d'actifs à Orléans

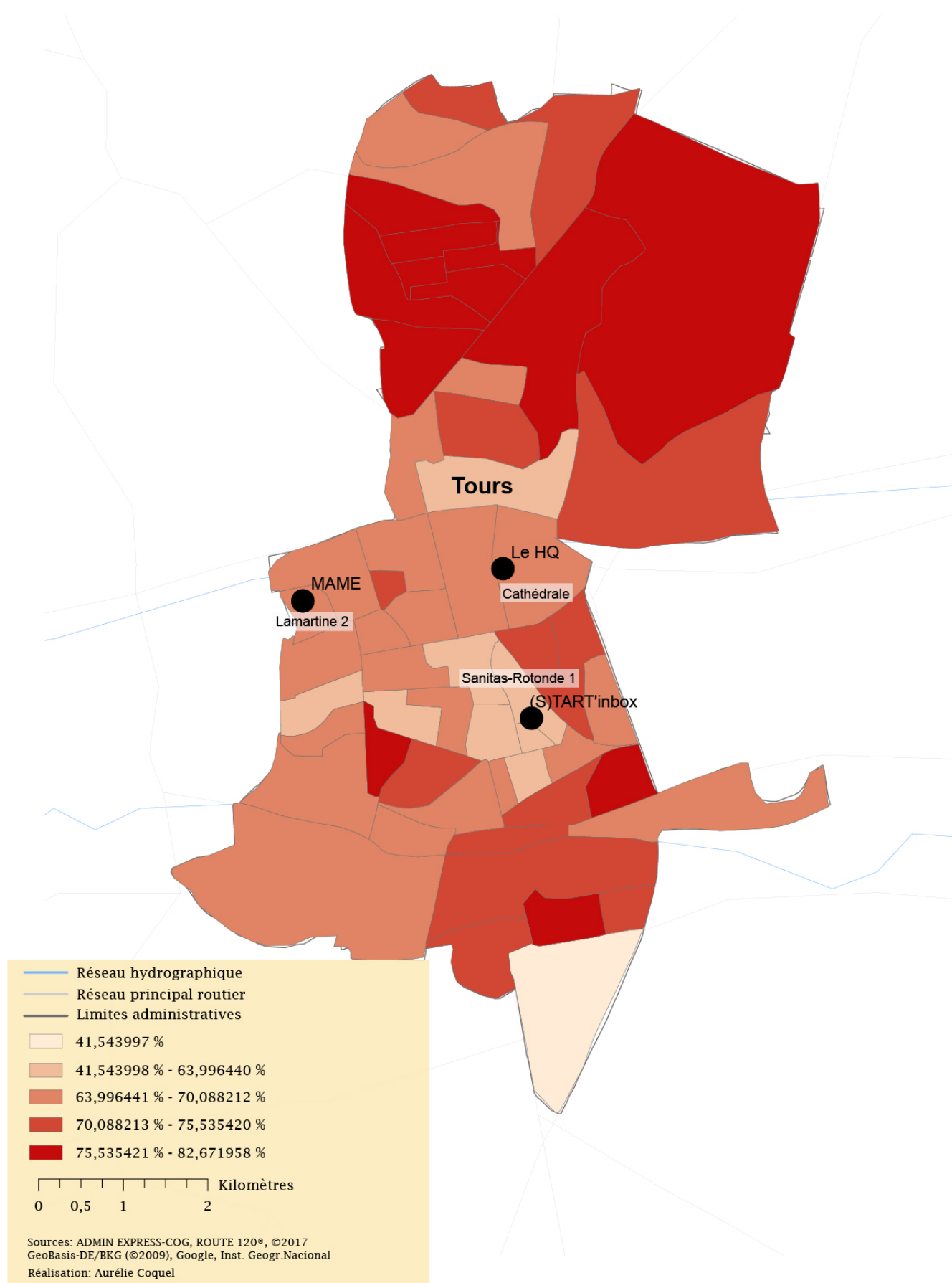


On distingue, grâce à la «Carte 20», deux cas concernant les espaces de coworking d'Orléans.

Premièrement, on trouve deux espaces de coworking se situant dans des quartiers aux forts taux d'actifs, considérés donc comme à forte activité économique.

Deuxièmement, on trouve l'espace de coworking 'Espace & Co' situé dans un quartier à faible taux d'actifs. On peut alors supposer que cet espace de coworking permettra de ramener des emplois au sein du quartier.

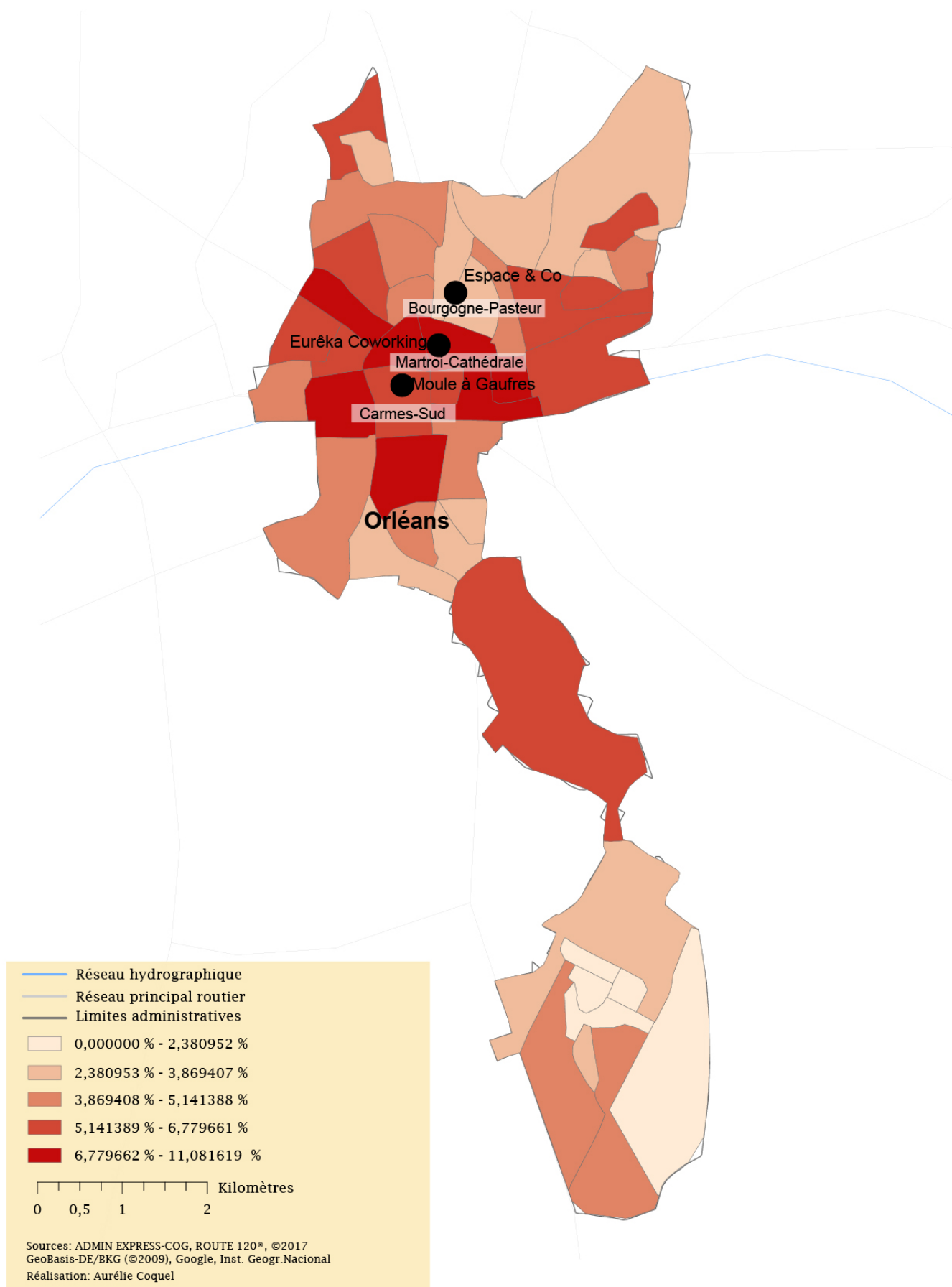
## Carte des espaces de coworking et du taux d'actifs à Tours



Les espaces de coworking de Tours, d'après la «Carte 21», sont localisés au sein de quartiers où le taux d'actifs est relativement faible à moyen.

L'établissement de ces structures innovantes pourrait être un moyen de créer de nouveaux emplois au sein des quartiers.

## Carte des espaces de coworking et du taux de travailleurs indépendants à Orléans

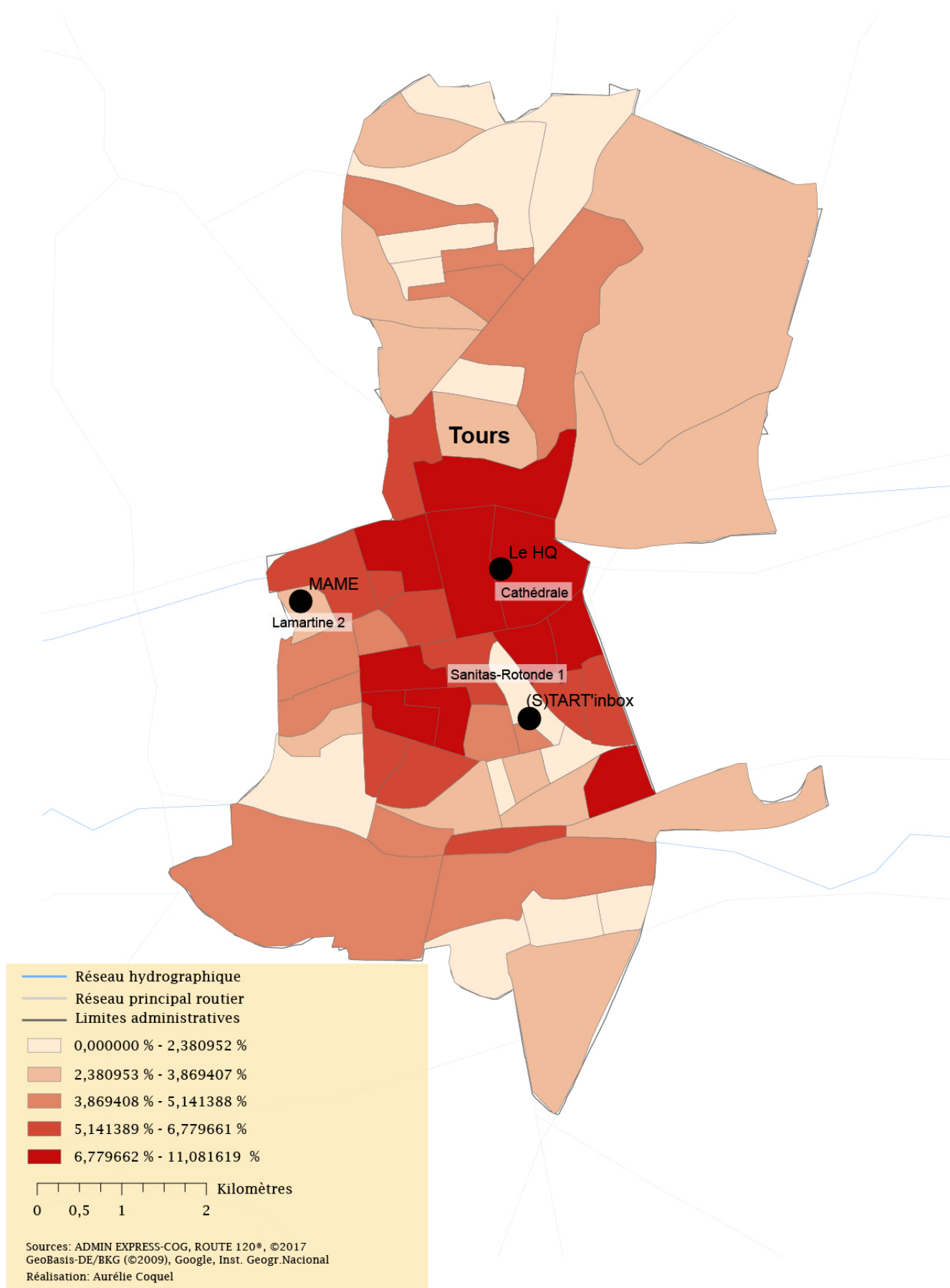




Les espaces de coworking sélectionnés au sein d'Orléans, que nous montre la «Carte 22», se trouvent dans des quartiers présentant un fort taux de travailleurs autonomes, excepté l'espace de coworking 'Espace & Co' qui se trouve dans un quartier présentant un faible taux de travailleurs autonomes.

Les espaces de coworking se trouvant dans les quartiers au fort taux de travailleurs autonomes servent sûrement pour répondre à une demande déjà existante, en structure accueillante des travailleurs indépendants.

Orléans semble être en quête de nouvelles activités innovantes en réponse aux besoins de ses habitants. Les espaces de coworking semblent être une solution aux besoins d'innovation de certains quartiers de la ville.



Les espaces de coworking 'MAME' et (S) TART'inbox' sont situés dans des quartiers où le taux de travailleurs autonomes est faible, comme vu sur la «Carte 23».

Au contraire, le 'HQ' est au sein d'un quartier concentrant un nombre élevé de travailleurs autonomes et la présence d'un espace de coworking permettrait de répondre à leurs besoins.

On remarque que Tours a tendance à inclure ces espaces de coworking dans des grands projets de requalification de quartier. C'est une activité innovante qui a l'air d'être encouragée pour la redynamisation d'un quartier et le changement d'image de celui-ci.

De cette analyse sur l'identité des quartiers abritant des espaces de coworking au sein des deux métropoles Tours et Orléans, on peut distinguer deux profils de quartiers propices aux implantations d'espaces de coworking dans un contexte métropolitain.

L'implantation d'espaces de coworking en métropole s'oriente vers :

- un quartier dense présentant un faible taux d'actifs et de travailleurs autonomes, et dont la population présente de faibles revenus. L'implantation d'espaces de coworking dans de tels quartiers permettrait d'implanter des structures aux activités innovantes dans des quartiers souvent en réhabilitation ou faisant partie de grands projets structurant pour la ville. De plus, cela amènerait l'implantation de nouvelles activités commerciales et de service en résonnance à l'arrivée de nouveaux travailleurs dans la zone, et ainsi la création de nouveaux emplois
- un quartier peu dense au fort taux d'actifs et de travailleurs autonomes, et dont la population a des revenus élevés. L'ouverture d'espaces de coworking dans ces quartiers aurait pour but d'attirer de nouveaux résidents pour densifier la zone dans une zone vivante, à forte activité économique, grâce à l'implantation de nouvelles activités innovantes.

# Conclusion

À ce stade de l'étude, nous avons pu constater que la Région Centre-Val-de-Loire présente une dynamique d'implantation d'espaces de coworking majoritairement métropolitaine. Cependant, ce modèle d'affaires est en train de se diffuser vers les villes de moindre importance, ainsi que les communes rurales.

Au sein de la métropole, ces espaces semblent se concentrer en grande partie vers le centre-ville, où l'activité économique est plus forte et les infrastructures de transport plus développées. Nous avons vu que les attributs des espaces de coworking, c'est-à-dire la capacité, la superficie ou le prix minimal d'accès par mois, dépendent de la localisation de l'espace de coworking dans la ville.

Les espaces de coworking s'implantent dans deux types de quartiers avec des buts distincts. D'un côté, l'espace de coworking implanté permettrait d'attirer de nouveaux résidents et d'offrir une offre d'activités innovantes.

D'une autre part, l'implantation d'un espace de coworking ferait écho à la volonté de la ville de réhabiliter un quartier en y introduisant de nouvelles activités et à terme en permettant la création d'emplois, ainsi la redynamisation d'une zone. Dans ce cas, l'espace de coworking est un moyen utilisé pour compléter une transformation de quartier.

Afin de continuer notre étude, et de mener à bien notre réflexion, il est nécessaire d'étudier plus précisément l'environnement urbain entourant le site de coworking et les aménités présentes proches du lieu d'innovation. Il est donc nécessaire de réaliser une étude cartographique à l'échelle du quartier.

Bonjour Madame, Monsieur,

Je suis actuellement en dernière année d'école d'ingénieur Polytech Tours, en aménagement du territoire. Je réalise ma thèse de master sur les espaces de coworking, notamment sur la région Centre-Val-de-Loire.

Dans ce cadre, je dois réaliser différentes cartes selon différents critères des espaces de coworking de la région Centre-Val-de-Loire.

Je vous sollicite, s'il vous plaît, pour m'aider dans mon projet.

J'ai réussi à récupérer quelques informations dont j'ai besoin sur votre site, mais, pour avoir celles qui me manquent et pour être sûre de celles que j'ai relevées, pourriez-vous me transmettre les informations suivantes, s'il vous plait ?

- la superficie totale de l'espace de coworking (bureaux, open-space, salle de réunion(s), cuisine... (tout compris))
- la capacité maximale de coworkers de l'espace de coworking
- le tarif le moins cher/mois qui permette un accès illimité à l'espace (tarif HT et TTC, si possible s'il vous plait pour un souci d'harmonisation des données)
- l'accessibilité à l'espace de coworking (accès par badge, clé, accès libre... ou autre)
- le type de personnes que vous acceptez (tous les coeurs de métiers, ou un domaine en particulier, travailleurs indépendants ou salariés... autres)

Je vous remercie d'avance pour votre gentillesse, et pour le temps accordé à mon projet.

Cordialement,

**Aurélie Coquel**

Polytech Tours

Département Aménagement et Environnement

Mail: aurelie.coquel@etu.univ-tours.fr

ANDRAUD, E. AUDOIN, B. & BOLLINI, L. (2017). Fablabs, living labs, coworking spaces : leur rôle dans la fabrique urbaine innovante et résiliente ?, Les enjeux d'intégrations urbanistiques des coworking spaces au sein de la Région Centre-Val-de-Loire.

Définition du coworking - L'espace Le 144. (s. d.). Consulté 15 janvier 2018, à l'adresse <https://www.le144-coworking.fr/travail-collaboratif/>

FERCHAUD, F. (s. d.). Les lieux d'expérimentation numérique et la fabrique urbaine : genèse, dynamiques, inscription dans l'espace urbain et diffusion des productions. In Urbanisme et aménagement des territoires, un aperçu de la jeune recherche francophone (Observatoire universitaire de la ville et du développement durable/ Institut de géographie et durabilité (IGD), p. 105 126). Consulté à l'adresse <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01598430/>

Hamon C. (2017). Les 6 grands défis du coworking : Retour sur #acow17, 1ères assises du coworking (Synthèse des 1ères assises de coworking). Lyon: Grand Lyon.

La Cordée. (2016, Avril). Tendances et nouveaux mode de travail : Coworking: Pourquoi ? Comment ? Où ? La Métropole de Lyon. Consulté à l'adresse <http://www.millenaire3.com/content/download/9405/195425/>

LEMIEUX, E. (2016, juillet 26). Sérendipité, mot de l'année. Consulté 17 janvier 2018, à l'adresse [https://www.scienceshumaines.com/serendipite-mot-de-l-annee\\_fr\\_24741.html](https://www.scienceshumaines.com/serendipite-mot-de-l-annee_fr_24741.html)

MORISSET, B. (2014). Créer les nouveaux lieux de la ville créative : Les espaces de coworking. Consulté à l'adresse <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00978718>

MORISSET, B. (2004). Télétravail, travail nomade : le territoire et les territorialités face aux nouvelles flexibilités spatio-temporelles du travail et de la production. UMR 8504 Géographie-cités, (257). <https://doi.org/10.4000/cybergeog.3815>

MORISSET, B. (2017). Inventer les nouveaux lieux de la ville créative : les espaces de coworking. Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement, (34). <https://doi.org/10.4000/tem.3868>

MORISSET, B. (2011). Tiers-lieux de travail et nouvelles territorialités de l'économie numérique : Les espaces de coworking. Présenté à Spatialités et modernité : Lieux, milieux et territoires, Pau: SET-CNRS. Consulté à l'adresse <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00724540>

PERRIN, J., & AGUILÉRA, A. (2016). Stratégies et enjeux de la localisation d'espaces de travail temporaires dans six grandes gares françaises. Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Consulté à l'adresse <http://tem.revues.org/3876>

PRAGER, J-C, & THISSE, J-F. (2009). Les enjeux géographiques du développement économique. Agence Française de Développement - Département de la Recherche. Consulté à l'adresse <https://www.afd.fr/fr/les-enjeux-geographiques-du-developpement-economique>

Qu'est-ce que la ville créative? (s. d.). Consulté 16 janvier 2018, à l'adresse <https://www.franceculture.fr/oeuvre/qu-est-ce-que-la-ville-creative>

SALGUEIRO, L., PUEL, G., & FERNANDEZ, V. (2017). Localisation et effets des télécentres dans les territoires ruraux : le cas du Cantal (France). UMR 8504 Géographie-cités, (827). <https://doi.org/10.4000/cybergeo.28510>

SCHWARTZ, W. (s. d.). Le Sanitas, quartier d'intérêt national. Tours métropole, (60), 12.

VIVANT Elsa. (2014). Qu'est-ce que la ville créative ? (Vol. 1-1). Paris: Presses universitaires de France.