

# Le co-working et son approche « poly » ( Colloque de l'ORIE du 4 Juillet 2017)

---

Terme très utilisé en marketing à défaut d'être justement analysé, le mot coworking englobe finalement de multiples sens et aspects aux conséquences immobilières multiples.

Il pose donc un problème de polysémie, dans un monde qui aime classifier pour mieux contrôler et fiscaliser, alors que la poly fonctionnalité de locaux s'impose dans ce contexte, en raison d'activités relevant d'un polymorphisme économique.

## 1/ La polysémie.

Le terme de coworking, souvent récupéré par le marketing n'est pas un nouveau concept immobilier, mais avant tout une nouvelle manière de vivre et de travailler, ce qui implique l'immobilier, mais inclus plusieurs significations associées au même mot. Ce n'est pas anormal car c'est un phénomène sociétal. (Non immobilier par essence.)

Ce phénomène sociétal engendre la notion du travail collaboratif, ce qui ne veut pas dire collectif : le partage des lieux n'entraîne pas la collectivisation du travail pour un employeur unique; chacun travail seul, mais avec les autres en un lieu partagé. Partage des lieux, mais des services indispensables aussi.

Le terme « collaboratif » suppose la notion d'échange, ou de partage de biens, de services, pas forcément gratuitement !

L'utilisation imprécise ou orientée de ce terme de coworking peut vite en faire un « fourre tout » de tout ce qui bouge : on y mêle les notions de télétravail (y'en a), de tiers lieux(y'en a), de startups (y'en a).

Il s'agit donc avec le coworking de rompre l'isolement économique mais aussi, et si possible, la solitude entrepreneuriale, dans la multitude, en créant des affaires avec ses voisins ; avec le coworking on ne souffre ni de la solitude, ni de la multitude ; et la solitude ne se traduit pas par une absence de compagnie imposée car la compagnie est recherchée et non subie. Il y a donc de multiples fonctions au sein de mêmes locaux, qui sont alors polyfonctionnels.

## **2/ La poly fonctionnalité.**

Cette évolution sociétale irrésistible va à l'encontre de cette manie de liste d'affectation des biens immeubles, qui repose sur le passé, puisque le coworking ne s'implante pas seulement au sein de bureaux ce qui implique parfois un changement de destination ; Or cette classification étant établie pour le contrôle urbanistique et l'impôt, comment gérer des évolutions sociétales en cours avec un système qui repose sur le passé ? Le coworking est un constat pour un futur pas une extrapolation du passé.

Prenons simplement l'exemple du logement et des évolutions constatées en cours : cette catégorie de locaux est normalement réservée à l'activité familiale exclusivement. Or le logement devient petit à petit un lieu aussi, de travail (télétravail), d'enseignement (MOOC, e-learning), de soins (télémédecine) etc...

Bien sûr il convient de ne pas aggraver un marché du logement parisien en difficulté, mais la pénurie de logements invoquée pour s'opposer au « détournement » d'usage des lieux (cf. Décret AirNnB) ne peut pas faire oublier l'extraordinaire difficulté politico-fiscalo-juridico-administrative de créer de l'offre. La poly fonctionnalité répond ainsi à ce manque.

A l'image de cette évolution du logement, le bureau devient un lieu de passage à l'heure, au mois, à l'année plutôt qu'un lieu fixe, l'emploi pouvant s'exercer à l'extérieur de l'entreprise comme à l'intérieur, avec de moins en moins de salariés et de plus en plus de fournisseurs. (Thèse de J.Rifkin)

Au sein de ces « communautés de travail » on peut tout à la fois y travailler, y manger, s'y réunir et même y dormir en partageant un appartement avec des coworkers ( développement du co-living : du coloc au cowork, du cowork au colive))

L'usage qui se développe ainsi au sein de ces locaux se fie de la destination règlementaire : ni domicile, ni bureaux d'entreprise ; s'il y a unité de lieux il n'y a pas unicité d'usage dans ces lieux hybrides composés d'éléments disparates ; tout ceci va à l'encontre de nos habitudes et règlementations, même si le droit privé semble offrir plus de souplesse.

La diversité des services offerts (vendus !) est primordiale : les locaux doivent s'y adapter et non l'inverse, car il y a d'incontournables solidarités de transformation entre l'espace et les activités qui s'y exercent, sous de multiples formes.

### **3/ Le polymorphisme économique et social.**

Le coworking traduit donc une capacité d'exister sous plusieurs formes évolutives, on pourrait parler d'allotropie le concernant.

L'immobilier d'entreprise en RIF doit pouvoir accueillir ce polymorphisme économique, qui s'exerce donc sous de multiples formes dans de multiples domaines (ce qui peut aller à l'encontre des notions de « pôles dédiés » au sein des métropoles), se traduisant par une occupation alternative d'un produit immobilier normalement affecté à une certaine activité (cafés, hôtels, agences bancaires etc...).

Le travail s'y exerce en mode plateforme et non en mode silo (verticalité/commandement/contrôle). Il repose sur une stimulation réciproque (notion de tribu) qui se traduit dans l'aménagement des locaux plutôt que dans leur conception. Même si chaque enseigne de prestations de services a sa propre marque de fabrique ; cette activité s'adapte à de multiples formes de locaux existants

Les liens socio-économiques traditionnels perdent de l'importance au profit des réseaux sociaux. Le club devient virtuel, l'unité de

temps est la micro-seconde, leur jardin est le monde, la liberté prime sur la peur, l'initiative va avec la responsabilité.

Le coworking s'inscrit en effet dans un mouvement où le sociétal l'emporte sur l'économique pur, ce mouvement n'est pas que technique (digitalisation) même si la technique le rend possible ; il s'éloigne du schéma classique où l'innovation économique devient rente ou droits acquis.

Alors la communauté de travail devient une dimension nouvelle de la valeur d'un l'immeuble (apparition de la valeur immatérielle, virtuelle, dans la valeur immobilière)

Le coworker ne cherche pas un patron mais un client, il ne cherche pas des collègues mais des membres de son réseau (partenaires potentiels), il ne cherche pas à créer de l'emploi mais de l'activité, il ne cherche pas la protection ou la providence mais le risque de réussir.

« Tout pays qui fait de la précaution un principe fait de la réussite une exception » (Denis JACQUET « Uberisation un ennemi qui vous veut du bien »)

On mesure la rupture sociétale en cours : l'Etat providence deviendrait mère possessive abusive !

Le coworker est prêt à partager son temps et son bureau selon un mode alternatif mais il n'est pas prêt à être un instrument de dirigisme immobilier, d'aménagement territorial notamment. D'ailleurs il ne bouleverse pas du tout les critères de localisation traditionnels en immobilier, il est un « mammifère tribal métropolitain de la branche digitalisée », si je puis dire.

Le prix de son risque est la liberté d'action et de localisation dans des locaux de son choix.

La quantification et la localisation de la demande immobilière restent donc difficiles puisque les acteurs ne seraient pas rationnels au sens classique du terme, mais tendancielles. Ce sont les sociétés de prestations de services dédiés qui les attirent alors.

\*

C'est tout cela qu'il nous faut intégrer dans notre futur de l'immobilier d'entreprise en RIF.

Avec le coworking apparaît aussi la notion de bien-être au travail, celle de l'incertitude joyeuse, il ne s'agit donc pas seulement de casser des codes mais de prendre en compte l'éphémère, même dans la notion de bureau.

Reste à connaître l'ampleur de la traduction de ce mouvement en termes immobiliers ; aurons nous une politique préventive ou curative ? L'activité est « citoyen » et non pas « sujet », comme on a eu trop tendance à le croire au travers de rigidités dépassées.

Alors, mouvement de fond imposant des produits immobiliers nouveaux ou enthousiasme passager d'une génération dite Y ? Mais déjà Z perce sous Y ! Ephémère disai-je.

En tout cas « méfiez vous des rêves de jeunesse, ils finissent toujours par se réaliser » (Goethe)

Alain BECHADE

Professeur Emérite du CNAM

Administrateur de l'ORIE