

Lieux et espaces de travail partagés



L'Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure initie, depuis septembre 2021, un cycle d'études avec les élus et les techniciens des intercommunalités du Grand territoire pour appréhender collectivement les défis actuels et à venir en matière de foncier, de mobilités et d'économie. La présente étude s'inscrit au sein de la séquence centrée sur l'économie et vise à apporter un éclairage sur le développement des lieux partagés de travail dans le Grand territoire.

La numérisation des outils de travail et la croissance de leurs usages ont progressivement bouleversé les formes d'organisation du monde du travail. La pratique du télétravail a, en effet, été rendue possible pour un grand nombre d'emplois. L'INSEE estime qu'un tiers des emplois normands sont compatibles avec le télétravail¹. Ce taux atteint 37 % pour le Grand territoire. La crise du Covid-19 est venue accélérer le développement de cette pratique. Par ailleurs, il est observé un accroissement de l'entrepreneuriat individuel depuis plusieurs années, prenant son appui sur la dynamique de créations de micro-entreprises.

Dans ce contexte de diversification des statuts d'emplois et de nomadisation professionnelle, des lieux partagés du travail ont vu le jour en France. Ces nou-

veaux sites de travail se déclinent sous plusieurs formes selon les besoins et le public visé :

- **Télécentre/espace de coworking** : espace qui propose à la location des bureaux et des salles de réunion connectés, principalement à destination des télétravailleurs et des entrepreneurs individuels ;
- **Tiers-lieu** : lieu du quotidien propice aux échanges, au partage et à la socialisation autour du travail et/ou d'activités créatives/socio-culturelles ;
- **Centre d'affaires** : espace de bureaux et de réunions destiné à la location auprès des entreprises ;
- **Pépinière d'entreprise** : structure d'accueil et de services visant à faciliter la création d'entreprises. À l'échelle du Grand territoire, ces structures sont portées par le secteur public.

L'émergence de ces espaces partagés aux formes hybrides répond à plusieurs logiques : bénéficier d'un cadre de travail plus rigoureux qu'à domicile et mieux séparer la vie professionnelle et personnelle, profiter d'un espace entièrement équipé, enrichir son réseau professionnel, accéder à des services, etc.

Le développement du coworking et des pratiques liées au télétravail a un impact sur l'immobilier d'entreprise, tant sur la nature des locaux proposés (flex office, open space) que sur sa dynamique économique. Ce dernier connaît, en effet, une baisse d'investissement de 57 % en 2023 par rapport à 2022, à l'échelle nationale².

Quelle est la dynamique d'implantation de ces lieux partagés de travail sur le Grand territoire ? Quelle est leur typologie et par quels types d'acteurs sont-ils portés ? Répondent-ils à des logiques d'implantation géographique particulières ? Sont-ils des outils d'attractivité voire d'animation territoriale pour les territoires ?



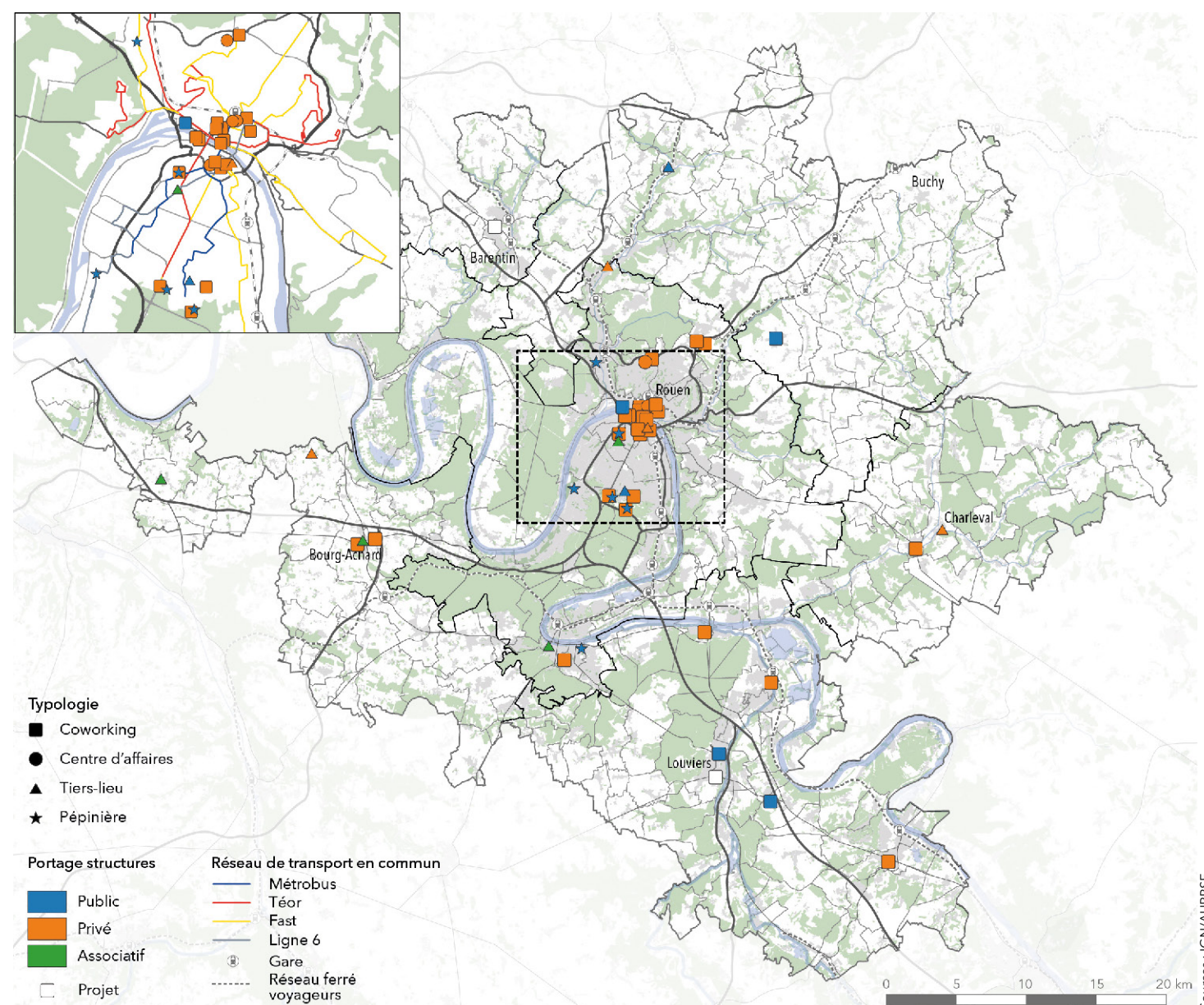
Émergence des lieux partagés de travail en lien avec les nouvelles formes de nomadisme professionnel

La pratique du télétravail en France a connu une forte croissance ces dernières années. En effet, 36 % des actifs télétravaillent au moins une fois par semaine contre seulement 3 % en 2017³. Ce taux monte même à 67 % chez les cadres dont la plupart des tâches peuvent être effectuées à domicile. Outre les salariés, les entreprises individuelles pratiquent également de plus en plus le télétravail, notamment dans les secteurs numérique et tertiaire (développement informatique, conseil, enseignement en ligne, etc.), où la liberté géographique est un facteur déterminant dans le choix de ce statut professionnel⁴.

Une tendance à l'accélération de l'entrepreneuriat individuel est observée depuis plusieurs années en France (+29 % entre 2011 et 2021⁵). À l'échelle du Grand territoire, la dynamique de l'emploi a été portée par la hausse d'emplois indépendants (+36,6 % entre 2011 et 2021), mais aussi par les contrats d'apprentissage (+ 37,2 % sur la même période). Les micro-entrepreneurs représentent environ 70 % des emplois indépendants du Grand territoire (services à la personne, commerce, construction, etc.) et s'inscrivent dans la dynamique de créations de micro-entreprises à l'échelle nationale (63 % en 2023 contre 48 % en 2017⁶).

Ces nouvelles formes de nomadisme professionnel ont favorisé l'émergence de lieux partagés de travail. En effet, ils viennent répondre à ces évolutions professionnelles et sociétales en proposant de nouveaux services et de nouvelles formes immobilières. Ces lieux sont fréquentés en grande majorité par des auto-entrepreneurs et des free-lances⁷. Aussi, des salariés en télétravail, des startups, des très petites entreprises⁸ ou encore des étudiants comptent parmi les clients de ces nouveaux lieux. Si ces lieux se sont d'abord développés dans les centres urbains de grandes villes sous forme d'espaces de coworking (attrait des centralités pour leur offre de services, de restauration, d'achats, etc.), ils se diffusent progressivement en milieu rural, plus particulièrement sous la forme de tiers-lieux.

Lieux et espaces de travail partagés



chiffres clés



50
lieux partagés de travail
dans le Grand territoire
dont 36 présents au sein
de la Métropole
(source : AURBSE)

- 10 %
de baisse des transactions
sur le marché de l'occasion
de l'immobilier entre 2023
et 2024 dans la Métropole
(source : OBAN)

5,4 %
du parc existant de bureaux
est vacant dans la Métropole de
Rouen en 2024 (source : OBAN)

37 %
d'emplois télétravaillables
dans le Grand territoire
(source : INSEE, 2023)

Les lieux partagés de travail, moteurs de nouvelles dynamiques territoriales

L'essor des espaces partagés transforme en profondeur les modes de travail et les organisations économiques. Sur le Grand territoire, leur répartition reflète des logiques territoriales diverses.

Plus de la moitié des structures (55 %) sont implantées dans les grands centres urbains, signe de l'attractivité de ces lieux pour les indépendants, les télétravailleurs et les jeunes entreprises. Rouen concentre à elle seule un tiers des espaces. Plus largement, deux tiers sont localisés au sein de la Métropole Rouen Normandie, majoritairement proches des grands axes routiers et des transports en commun. Cette accessibilité renforce leur fréquentation et leur animation.

La Métropole accueille aussi l'ensemble des pépinières et centres d'affaires du territoire, affirmant son rôle moteur dans l'accompagnement des dynamiques entrepreneuriales.

La cartographie des lieux révèle des regroupements géographiques cohérents et des implantations adaptées aux contextes locaux :

- À Rouen centre ou à St-Sever, les espaces se situent à proximité des commerces et services ;
- Au Madrillet, l'offre se développe près des pôles d'enseignement ;
- En périphérie, sur la Vatine ou la Plaine de la Ronce, les implantations s'inscrivent dans une logique de Zones d'Activités Économiques.

Cette distinction entre centralités et zones d'activités structure fortement l'offre : un quart des espaces sont situés en Zones d'Activités Économiques, et 41 % en dehors de Rouen centre. Ces localisations en périphérie, souvent connectées aux grands axes, traduisent une volonté de mailler le territoire et de proposer des alternatives de proximité, adaptées à une clientèle plus diversifiée.

Un maillage qui s'étend au-delà de la métropole, avec une offre plus diffuse, mais non négligeable. La Communauté de communes Roumois-Seine se distingue par ses cinq structures, dont trois tiers-lieux, illustrant un dynamisme associatif local. La Communauté d'agglomération Seine-Eure accueille cinq espaces de coworking (et un projet). Ces espaces constituent une offre tournée vers les services aux entreprises et répond aux besoins de son tissu économique.

Pistes de réflexion

Reconfiguration des centralités secondaires

Comment les futures connexions ferroviaires permises par le Service Express Régional Métropolitain (SERM) peuvent-elles favoriser l'implantation d'espaces partagés de travail dans les centralités périurbaines ou rurales, et dans quelle mesure ces lieux pourraient-ils devenir des leviers de redynamisation locale en renforçant l'attractivité résidentielle, commerciale et servicielle de ces polarités connectées ?

Renforcement de l'offre servicielle dans les zones d'activités

La présence croissante de lieux partagés dans les zones d'activités économiques pose la ques-

tion de leur rôle dans la transformation de ces espaces souvent peu animés : peuvent-ils favoriser le développement de nouveaux services (restauration, mobilité, conciergerie, mutualisation d'équipements) au bénéfice des salariés comme des entreprises ?

Équilibre territorial et modèles économiques

Le développement en dehors de la Métropole reste encore marginal. Comment encourager une offre adaptée aux spécificités des intercommunalités ? Quelle articulation entre initiatives publiques, associatives et privées ? Quels modèles économiques pérennes, notamment dans les territoires à plus faible densité ou à faibles ressources ?

Intégration des enjeux écologiques et numériques

Les lieux partagés peuvent-ils devenir des catalyseurs de transition, en intégrant des standards écologiques (bâtiments sobres, mutualisation, circuits courts) ou en facilitant l'inclusion numérique dans les territoires moins desservis ? Quels dispositifs pour encourager ces fonctions ?

Rôle des collectivités et gouvernance à construire

Les acteurs publics ont un rôle à jouer, non seulement comme soutiens financiers ou fonciers, mais aussi comme catalyseurs d'une stratégie territoriale partagée. Comment mieux coordonner les initiatives, articuler les niveaux d'action et intégrer ces lieux dans les politiques d'aménagement, de développement économique ou d'inclusion sociale ?

méthodo

L'inventaire des espaces de travail partagé présents sur le Grand territoire a été réalisé en collaboration avec les partenaires de l'Agence (EPCI, CCI de Rouen et Observatoire du Bureau et de l'Activité en Normandie), dans un souci d'exhaustivité. Les données recueillies, enri-

chies par des recherches complémentaires, ont permis de constituer une base géolocalisée des implantations.

Cette base a ensuite été croisée avec la grille de densité de l'INSEE, afin de qualifier le contexte territorial de

chaque espace (urbain, périurbain, rural...) et d'identifier les logiques d'implantation. Enfin, une typologie a été appliquée pour distinguer les différentes natures d'espaces : coworking simple, tiers-lieu, centre d'affaires ou pépinière d'entreprises.

NOTES DES PAGES 1, 2 ET 3

1 INSEE Analyse Normandie 111, avril 2023

2 ImmoStat (2024)

3 Statista (2024) : <https://fr.statista.com/themes/6820/le-teletravail-en-france/#topicOverview>

4 Espace Auto Entrepreneur (2023) : <https://espace-autoentrepreneur.com/grande-enquete-2023-perspectives-et-retours-d-experience-des-autoentrepreneurs>

5 France Stratégie (2023) : <https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2023-point-de-vue-dynamique-entrepreneuriale-novembre.pdf>

6 INSEE Première (2025) : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7759412?sommaire=7667330>

7 MINCHELLA, D. ; RIBEIRO DE CAMPOS, G. et NADOU, F. (2024) : « Salariés en télétravail. L'attractivité des espaces de coworking en question ».

8 Les très petites entreprises (TPE) comptent moins de 10 salariés

Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure

101 boulevard de l'Europe - 76100 Rouen

Tél. : 02 35 07 04 96

www.aurbse.org / contact@aurbse.org