

# Coworking, l'avenir du bureau est

L'avenir est aux espaces de travail partagés, regroupés sous l'appellation de « coworking ». Un concept qui va encore évoluer.

PAOLO LEONARDI

Difficile de savoir avec précision quand est né le coworking. Des recherches sur le net renseignent qu'il remonte en 2010, à moins que ce ne soit en 1999. Il serait né du côté de San Francisco, dans une vallée où le silicium, matériau de base servant à la fabrication des puces électroniques, est plus (presque) important que l'oxygène. En Belgique, Betacowork serait le plus ancien acteur du pays tandis que Silversquare se vante d'avoir ouvert le premier espace du genre à Bruxelles, en 2007.

Qu'importe après tout : le coworking est devenu une réalité au fil des ans, au point d'atteindre aujourd'hui une maturité, il est vrai toute relative puisque c'est dans son ADN d'évoluer encore et toujours plus en s'adaptant aux changements de société à venir. D'ailleurs, si on y regarde de plus près, la dénomination de ce genre de lieu de travail basé sur la flexibilité, le partage d'informations, la connectivité, la convivialité et l'appartenance à une communauté a évolué. Utilisé parfois à tort et à travers, le terme de « coworking » est devenu aujourd'hui générique. Ces espaces qui ont succédé et dépoussiéré les centres d'affaires à l'allure rigide et austère d'antan englobent désormais les « lieux collaboratifs », les « espaces hybrides », les « espaces de bureaux flexibles », les « tiers-espaces »...

Ce qui a peu changé, en revanche, c'est la philosophie du coworking qui est avant tout un état d'esprit. C'est pour cela que cette forme particulière de travail ne convient pas à tout le monde. Pour fréquenter ces lieux où les plantes vertes poussent comme par magie, même à l'ombre, et rivalisent avec une déco forcément branchouille, il faut aimer se retrouver en communauté et partager son savoir en étant convaincu d'une chose : il y a toujours plus dans deux têtes que dans une. Il faut aussi être enclin à faire des rencontres, qui peuvent se prolonger au-delà du travail, et à participer à des animations communes.

## Une progression fulgurante

Aux Etats-Unis, la croissance (à deux chiffres) du coworking ne fait aucun doute : 23 % d'augmentation annuelle depuis 10 ans. C'est le pan d'activités qui progresse le plus dans le secteur des bureaux, au point qu'il devrait englober d'ici 2030 30 % d'un gâteau qui se mesure en millions de mètres carrés.

En Belgique, on comptait à la mi-2019 171 espaces de coworking. Une goutte d'eau dans les 30.000 espaces annoncés dans le monde d'ici 2022. Le phénomène est pourtant bien palpable.

Le coworking est tellement implanté qu'il possède son « Association belge du coworking » ou encore sa « Semaine du coworking ». Organisée pour la cinquième année consécutive en juin dernier par Digital Wallonia, elle permettait de tester gratuitement les 21 espaces répartis aux quatre coins de la Wallonie.

Les acteurs s'appellent Regus (et sa filiale Spaces), Silversquare, Fosbury & Sons, The Library, Welkin and Meraki, Tribes, The Loft, The Mug, Transforma, WeWork, Smartwork, on en passe et des meilleures. Pour attirer toujours plus de clients, les propriétaires des bâtiments font appel à des designers pour rendre les lieux « in » et accueillants. « Pour moi, le bureau n'est plus l'endroit où l'on travaille mais où l'on socialise », prévenait récemment Edouard Cambier, le président de la

Belgian Workspace Association qui représente les différents acteurs fournisseurs d'espaces de travail, et donc parmi eux les coworkings. « Les collaborateurs sortent des bureaux classiques pour travailler dans des moulins, des lofts, des cubicles, des guesthouses, des hôtels, des motels, au cercle de Lorraine, au David Lloyd, dans les chambres de commerce type Beci et même... dans les parcs quand il fait chaud. »

Tous les opérateurs d'espaces de coworking vous diront la même chose : le travail de demain ne ressemblera en rien à celui d'hier. Finie la semaine qui démarre le lundi à 9 heures pour s'achever le vendredi à 17 heures, à travailler derrière son petit (ou grand) bureau situé inlassablement au même endroit. Finies, aussi, les réunions hebdomadaires d'une heure alors qu'on en a mis deux de plus pour y arriver à cause des embouteillages.

## Bien-être

Aujourd'hui, on va au boulot en sifflant, une bouteille de rouge et un saucisson calés sous le bras. Car le déjeuner, à partager dans la cuisine commune, ou l'apéro à siroter au bar où l'ambiance « chill » réveille le noceur qui est en vous sont devenus des moments de partage par excellence, une sorte de grand-messe, sans prêtre mais aux multiples disciples, propice au développement du QI et à la propagation des idées qui fusent à la vitesse du son (celui qui sort des enceintes).

C'est que le coworking fait du bien à la productivité ainsi qu'au bien-être des coworkers. C'est une étude réalisée en 2018 par Digital Wallonie qui l'affirme. A la question « Sur quels éléments le coworking a-t-il eu pour vous un impact positif ? », 93 % des répondants ont souligné qu'il réduisait l'isolement, 86 % qu'il améliorait le bien-être, 83 % la motivation, 71 % l'équilibre et l'esprit d'entreprise, 70 % la productivité et 60 % la confiance en soi. Il paraît même que le coworking réduirait l'absentéisme au boulot car quand il a mal au crâne, le coworker ne brosse pas le boulot mais il travaille de chez lui...

Poursuivant plus avant la lecture de l'enquête, on constate que 74 % des répondants ont reçu des avis et conseils pour progresser dans leur activité, plus de 60 % ont pu profiter d'une recommandation professionnelle d'un autre membre, plus d'un coworker wallon sur deux a collaboré ou échangé des compétences et plus d'un quart a monté un nouveau business avec un collègue coworker. Le bonheur, quoi.

On le disait au début : tout le monde n'est pas un coworker en puissance. La communauté est essentiellement constituée d'indépendants, d'indépendants complémentaires, de chefs d'entreprise, de porteurs de projets, d'architectes, de designers, de journalistes free-lance, de responsables en communication et pas, comme on aurait pu le croire lors de l'émergence du phénomène, de gens travaillant uniquement dans l'industrie des nouvelles technologies.

Le secteur a donc clairement encore de beaux jours devant lui-même si, en Belgique du moins, il restera à jamais un secteur de niche (lire par ailleurs). Car créer un espace de coworking coûte cher. Outre les espaces eux-mêmes (dont la taille varie fortement), il faut pourvoir ces endroits d'un personnel important (pour gérer l'accueil, les réservations, monter des événements...) et d'une palette de services (restauration, repassage...). Cela a un coût. Car comme l'hôtelier, l'opérateur d'espaces de travail flexibles est avant tout un prestataire de services et pour que le modèle soit rentable, il faut des espaces de plusieurs milliers de mètres carrés.

Dernière certitude : le modèle du coworking va encore évoluer. « De nouvelles initiatives arrivent tout doucement dans des endroits auxquels nous ne nous attendions pas, comme des églises, des clubs de sport, des restaurants, des gares, des bouches de métro et même des boîtes de nuit », annonce Edouard Cambier.

Le coworking n'a pas fini de nous surprendre.



SVP, ne pas déranger un employé en plein travail, ici, dans le Silversquare du boulevard du Triomphe, à Bruxelles... © DR

## Belgique Une niche qui va encore grandir

PAL

Tentons de quantifier le coworking en Belgique. Le pays compte plus de 25 millions de m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux, dont 13,2 millions de m<sup>2</sup> à Bruxelles. Selon JLL, bureau spécialisé en conseils en immobilier d'entreprise, les espaces de coworking occupent plus de 500.000 m<sup>2</sup>, dont la moitié dans la capitale, si l'on y inclut les business-centers dont ils sont le prolongement.

Selon une étude récente de la Belgian Workspace Association, les 265 business-centers de Belgique occupent 620.000 m<sup>2</sup>, pour 96.000 m<sup>2</sup> aux 185 espaces de pur coworking.

A la grosse louche, dans un cas comme dans l'autre, le secteur représente entre 2 et 2,5 % de l'immobilier de bureaux. C'est beaucoup moins qu'à Amsterdam ou Londres qui tournent toutes deux autour des 7 %. Le marché est dominé par le groupe IWG, détenteur des marques Regus et Spaces. Suivent Silversquare et Fosbury & Sons.

En 2019, les opérateurs de coworking ont loué 63.454 m<sup>2</sup> d'espaces à Bruxelles. C'est 12 % de moins qu'en 2018 mais les ennuis rencontrés par WeWork, trois espaces à Bruxelles (deux dans le quartier européen et un autre au Botanique), n'y sont sans doute pas étrangers.

## Un colosse aux pieds d'argile

Car l'histoire de cette entreprise made in USA est celle d'un colosse qui a eu les yeux plus grands que le ventre. Ouvrant depuis plusieurs années des espaces à travers le monde comme on enfle des perles, WeWork voit aujourd'hui son expansion remise en cause au point que les pertes au niveau mondial se chiffrent en... milliards d'euros.

« Quand WeWork a voulu entrer en Bourse, il a reçu des avertissements d'investisseurs sans doute plus aguerris que d'autres qui ont remis en cause le profil financier de la société qui voulait être

valorisée comme une société technologique, à l'instar d'Apple par exemple, et non comme une société immobilière », explique Pierre-Paul Verelst, responsable de la recherche pour JLL Belux. « Le problème c'est que l'expansion dévorante de WeWork n'a pas été accompagnée par une hausse de rentabilité. »

Les Japonais du fonds d'investissement Softbank, actionnaire principal de WeWork, en sont pour leurs frais. Initialement estimée à 46 milliards, la valeur de la société oscillerait aujourd'hui autour des... 8-9 milliards.

Cet exemple pourrait freiner l'ardeur de nouveaux opérateurs de coworking, surtout à Bruxelles où l'on peut se demander si l'on n'est pas arrivé à une certaine saturation aujourd'hui puisque les opérateurs s'y bousculent alors que la taille de la ville et de sa population sont ce qu'elles sont.

Pierre-Paul Verelst tient toutefois à nuancer le propos. « Le modèle du coworking ne doit pas être remis en cause », explique-t-il. « C'est un modèle qui fonctionne dans l'absolu car la demande d'espaces flexibles est bien réelle et le coworking apporte une

bonne réponse à l'évolution du monde du travail. Mais il ne faut pas croire à une croissance exponentielle. Mieux vaut y aller « mollo ». En Belgique, où nous avons trois ans de retard par rapport à d'autres grandes capitales, il faudra encore quelques années pour mesurer complètement l'ampleur du phénomène. »

A cela s'ajoute un autre problème : le taux d'occupation des espaces de coworking existants est un secret bien gardé par la plupart des opérateurs, à l'exception de Silversquare. Ce dernier a été racheté en 2018 par Befimmo, rappelons-le, une société cotée en bourse. « Silversquare est un acteur local qui connaît très bien le marché et son business-modèle fonctionne à merveille », conclut Pierre-Paul Verelst. « Il affiche un taux d'occupation sur son portefeuille dans le CBD (Central Business District) de 96 % et de 81 % au total. Chez JLL, nous estimons que la plupart des autres opérateurs déjà bien établis dans le CBD affichent un taux d'occupation supérieur à 85 % ».

Des chiffres encourageants, à condition de garder la tête sur les épaules...



Les bureaux de Fosbury & Sons dans le légendaire bâtiment dessiné par l'architecte Brodzki, à Boitsfort. © JEROEN VERRECHT.