



©2017 Le Phare du Canal

## ESPACES DE COWORKING

### Quelles dynamiques en Région bruxelloise ?

Les espaces de coworking sont en pleine expansion dans toutes les villes. Cette tendance se confirme aussi en Région bruxelloise où, ces dernières années, le nombre d'espaces de coworking a explosé. Reflets des transformations en cours dans le monde du travail (révolution numérique, exigences de flexibilité, ...), ces espaces participent aujourd'hui à l'évolution du territoire bruxellois et de certains de ses quartiers. Mais de quels espaces parle-t-on ? Combien sont-ils à Bruxelles et quelle est leur localisation ? Quelles dynamiques peuvent-ils insuffler dans les quartiers bruxellois ?

### Tiers-lieux, espaces de coworking, incubateurs,... Quelles distinctions ?

#### Espaces de coworking et tiers-lieux

Les espaces de coworking sont des espaces de travail partagés, équipés de services (connexion haut débit, imprimantes, salles de réunion,...) et loués par un ensemble d'utilisateurs qui y travaillent de façon collaborative.

L'essor des espaces de coworking est souvent associé à celui des tiers-lieux (« third places ») : des espaces de collaboration qui ne sont ni le lieu de domicile (« first place »), ni le lieu de travail traditionnel (« second place »). Ils sont destinés à faciliter, dans une approche collective, l'expérimentation et l'innovation.

**ABOUT.brussels** #01

Janvier 2020

**Rédaction:**

Louison CUVELIER

*Chargée de mission*

Département Connaissance territoriale

**Pour plus d'information :**[www.perspective.brussels](http://www.perspective.brussels)

Rue de Namur 59 - 1000 Bruxelles.

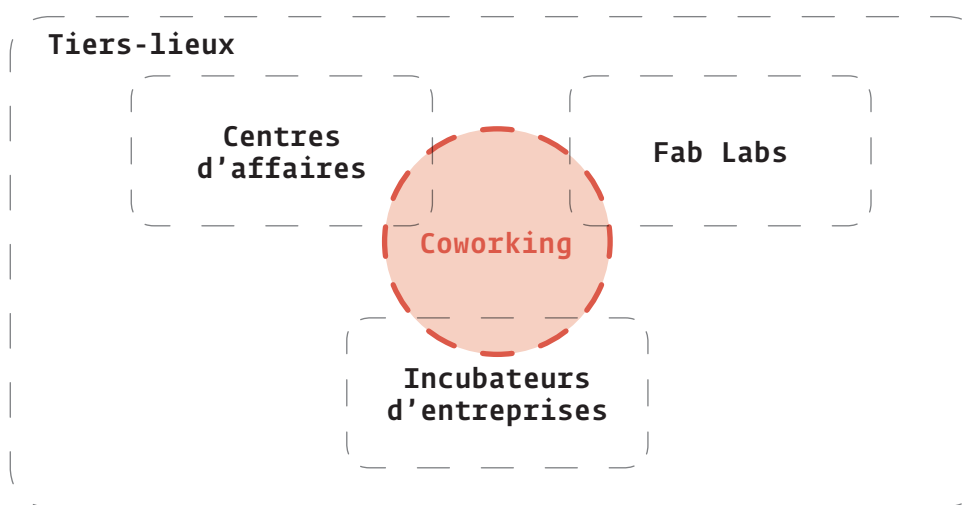
## Espaces de coworking et autres espaces de travail partagés

Il existe une variété d'espaces de travail partagés parmi lesquels les espaces de coworking, mais aussi les Fab Labs, les living labs, les incubateurs d'entreprises ou les centres d'affaires.

À l'exception des Fab Labs où la mise en commun d'outils de fabrication numérique en fait des lieux spécifiques, ces différents espaces sont parfois difficiles à distinguer et nombre d'entre eux tombent dans des catégories plutôt hybrides.

Ainsi, un incubateur d'entreprises ou un centre d'affaires peuvent aussi intégrer une dimension de coworking. Inversement, les espaces de coworking peuvent proposer à leurs membres des sessions de formation et de coaching ou mettre à disposition des bureaux privatifs.

**FIGURE 1** Espaces partagés hybrides



### La notion de communauté

Difficiles à définir avec précision, les espaces de coworking se distinguent toutefois en théorie des autres espaces de travail partagés, par leur capacité à favoriser les échanges et le partage de connaissances. Cela aurait pour effet de créer entre les membres un réseau d'entraide, voire une communauté.

Plusieurs dispositifs sont ainsi mis en place pour favoriser cette dynamique. On peut y retrouver des lieux de détente et de convivialité, ou la présence d'une personne dédiée à l'animation du réseau. De plus en plus d'espaces de coworking organisent également des événements destinés à leurs membres.

Néanmoins, la présence ou non de cette « communauté » au sein des espaces de coworking reste très souvent difficile à objectiver.

## LEXIQUE

**Centre d'affaires :** communément appelé aussi business center ou centre d'entreprises, il propose des bureaux, salles de réunion, et un ensemble de services à ses utilisateurs. Ces lieux sont normalement tournés vers un haut niveau de services (domiciliation, secrétariat,...), mais pas vers la collaboration entre leurs clients (La Métropole de Lyon, 2016).

**Incubateur d'entreprises :** il met à disposition des entrepreneurs des locaux à tarif modéré, des services et un accompagnement pour le développement de leur projet. La collaboration entre structures n'est pas la première priorité mais peut se créer dans certaines situations (La Métropole de Lyon, 2016).

**Fab Lab :** le concept de Fab Lab a été défini au sein du MIT (Massachusetts Institute of Technology). Il s'agit d'un LABORATOIRE de FABRICATION ouvert au public dans lequel on trouve des outils de fabrication numérique, comme des imprimantes 3D, des découpeuses laser,...

[www.innovatech.be](http://www.innovatech.be)

**Living Lab :** lieu de conception de produits et services innovants où l'utilisateur est placé au cœur du processus d'innovation

[www.innovatech.be](http://www.innovatech.be)

**Économie collaborative :** partage ou échange entre particuliers de biens (voiture, logement, parking,...), de services (covoiturage, bricolage,...), avec échange monétaire (vente, location, prestation de service) ou sans (dons, troc, volontariat). Aussi appelée économie du partage, elle se développe via une plate-forme numérique de mise en relation (IAU Île-de-France, 2017).

## Vers une diversification des espaces de coworking et de leurs utilisateurs

### Début des espaces de coworking

Les espaces de coworking sont nés dans la foulée du développement du numérique et de l'économie collaborative, autour des années 2000. Ils sont, au départ, surtout l'apanage des travailleurs indépendants et petits entrepreneurs. En louant un espace de travail à plusieurs, ils réduisent leurs coûts et trouvent un environnement stimulant qui leur permet de rompre avec l'isolement professionnel. Ces espaces de coworking sont de taille moyenne et souvent gérés par leurs fondateurs. Ces derniers exercent par ailleurs, au sein de cet espace, leur propre métier.

### Vers une diversification

Les espaces de coworking se sont depuis lors diversifiés et de nouveaux acteurs ont fait leur apparition.

Ainsi, de nombreux espaces de coworking sont aujourd'hui créés par des entrepreneurs dont l'activité principale consiste, cette fois, à développer de nouveaux espaces et assurer leur gestion. Parmi ces entreprises, parfois au départ des petites start-ups, certaines d'entre elles possèdent plusieurs espaces de coworking dans la même ville, voire au sein de plusieurs pays. WeWork, par exemple, est aujourd'hui le plus gros opérateur mondial du secteur et compte 260 centres à travers le monde.

Les promoteurs immobiliers s'engagent eux-aussi depuis peu dans le développement d'espaces de coworking. Tant dans les bâtiments remis à neuf que les nouvelles constructions, les opérateurs d'espaces de coworking occupent une place de choix (Observatoire des bureaux, 2019). Par ailleurs, des sociétés immobilières comme Befimmo et Eaglestone ont récemment annoncé le rachat respectif des parts de Silversquare (rachat à hauteur de 61 % pour Befimmo), et Welkin & Meraki (33 % pour Eaglestone).

Enfin, certaines initiatives publiques prennent également le pas. Le réseau Brucenter, par exemple, regroupe 8 centres d'entreprises soutenus par la Région de Bruxelles-Capitale via citydev.brussels (la société de développement pour la Région bruxelloise). Depuis début 2018, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a, elle, créé un *Innovation Hub* dans l'objectif de susciter l'innovation dans le secteur du logement social à Bruxelles. Dans ce cadre-là, elle coanime avec Creative District l'espace de coworking « Innovation 4 society » dans un immeuble qu'elle a acquis avenue de la Toison d'Or.

### Une multiplicité d'utilisateurs

Les utilisateurs se sont eux aussi multipliés. À côté des freelancers, indépendants et créateurs de start-ups, on retrouve de plus en plus d'employés d'entreprise.

Certaines sociétés, comme c'est le cas de Club Med Benelux<sup>1</sup>, élisent carrément domicile dans un espace de coworking. Les entreprises qui s'y installent, tout comme les petits entrepreneurs, sont attirés par la flexibilité d'accès à ces espaces, sans engagement dans la durée. Le lieu n'est en effet plus négocié via un bail classique, mais par un contrat de service aux multiples formules (à la journée, au moins, à l'année,...). L'espace dans lequel s'installe l'équipe peut aussi être rapidement changé pour un autre, plus grand ou plus petit, selon l'évolution de l'entreprise.

La présence de ces nouveaux utilisateurs n'est d'ailleurs pas sans effets sur la nature de la demande qui est de plus en plus orientée vers des grands espaces qui incluent une offre en espaces de bureaux privés.

### OPÉRATEURS AYANT PLUS D'UN SITE (EXISTANTS OU EN PROJET) EN RÉGION BRUXELLOISE

- > Spaces (7)
- > Silversquare (9)
- > Tribes (4)
- > We Work (4)
- > Fosbury & Sons (3)
- > The Library (3)
- > Firma (2)
- > The Loft (2)
- > The Mug (2)
- > Transforma (2)
- > Welkin & Meraki (2)

**« Environ la moitié de nos membres viennent de plus grandes entreprises. Pour le moment, les sociétés allant jusqu'à 100 personnes peuvent avoir des bureaux privés chez Fosbury & Sons. Mais il y a aussi des entreprises multi-nationales beaucoup plus grandes qui décident de placer certaines de leurs équipes locales dans nos bureaux. On voit un intérêt de plus en plus important des grandes entreprises, c'est certain ».**

Claire Senden,  
Research & Development,  
Fosbury & Sons.

<sup>1</sup> « Le coworking, un outil de mobilité pour les entreprises », Le Soir, 21/09/2018, p. 10.

D'autres entreprises permettent, elles, à leurs employés de fréquenter un espace de coworking sans pour autant s'y domicilier. C'est par exemple le cas d'Orange qui utilise fréquemment les espaces de coworking de Transforma pour ses équipes qui travaillent sur des programmes d'innovation<sup>2</sup>.

Ce type de formule permettrait aux employés d'être insérés dans un cadre de travail stimulant, et de créer du lien avec les entrepreneurs présents sur place. Cela aurait notamment pour effet d'encourager la créativité et l'innovation des travailleurs.

L'abonnement à un espace de coworking offre aussi la flexibilité aux employés de choisir leur lieu de travail en fonction de leurs besoins. En jonglant entre différents espaces, parfois plus proches de leurs clients, d'autres fois de leur domicile, les coworkers peuvent ainsi diminuer leur temps de déplacement.

Un des attraits majeurs pour ces espaces vient aussi du design et du confort qu'ils offrent. Souvent conçus par des architectes d'intérieur et des designers, ils présentent une atmosphère plaisante et une décoration toujours plus poussée. Très éloignés des open spaces avec bureaux à cloison, ils rendent par ailleurs, d'un point de vue esthétique, la frontière toujours plus floue entre le lieu de domicile et celui de travail.



↑ **Photo 1 :** Silversquare Triomphe est le premier espace de coworking réalisé conjointement avec Befimmo, le propriétaire de cet immeuble avenue Arnaud Fraiteur. Il prend place sur trois étages et montre une décoration ultra poussée. ©perspective.brussels



↑ **Photo 2 :** Monday, petit espace de coworking situé dans la galerie de la Toison d'Or. Il s'agit d'un espace «spécialisé» car dédié aux métiers créatifs («Monday se réserve le droit de choisir ses membres afin de veiller à une bonne cohésion du groupe»). Une seule formule d'abonnement possible et un accès garanti 24/7. ©Monday 2018



↑ **Photo 3 :** Factory Forty, espace de coworking décentré (Forest) de taille moyenne. Il comprend 70 places full équipées, des bureaux flexibles ou privatifs, et des formules d'adhésion multiples. Il a la particularité d'avoir un jardin et un poulailler. ©Factory Forty

## ET LES ÉTUDIANTS?

D'après la Cellule Vie étudiante de la Région bruxelloise<sup>\*</sup>, la demande en «study spaces» ou lieux d'étude, est également de plus en plus importante. Cette demande dépasse largement la période de pré-sessions. Vu le manque d'espaces d'étude dans les universités, les espaces de coworking, viennent, en partie, répondre à cela. Silversquare Triomphe qui se situe stratégiquement entre le campus de la Plaine et du Solbosh, VUB et ULB, a récemment prévu un forfait spécial à coûts réduits pour accueillir les étudiants.

## CARACTÉRISTIQUES

Les espaces de coworking se distinguent les uns des autres sur certaines de ces caractéristiques :

- > La composition de leurs membres : diversité de métiers ou spécialisation
- > La taille du lieu et le nombre de membres qui peuvent être accueillis
- > La variété de bureaux disponibles : bureaux flexibles dans un espace partagé (pas d'emplacement assigné), bureau fixe dans un espace partagé ouvert ou fermé, bureau privé, bureau virtuel (domiciliation du siège de la société)
- > La quantité de formules d'abonnement possible
- > Heures d'ouverture du lieu (24/7 ou limité)
- > L'accès ou non à d'autres centres de coworking
- > L'attention portée au design du lieu
- > Le degré d'animation de l'espace (événements réguliers,...)
- > L'étendue des services offerts autres que bureautiques : bibliothèque, jardin, parking privé, salle de détente, café/restaurant, salle de sport,

\* La Cellule Vie Étudiante est l'organe bruxellois qui a pour mission d'aider les étudiants dans leur installation et leur vie quotidienne en Région bruxelloise ([www.perspective.brussels](http://www.perspective.brussels)).

## Localisation des espaces de coworking en Région bruxelloise

En 2019, on dénombre 68 espaces de coworking (Région bruxelloise et proche périphérie) et 18 à l'état de projet qui devraient voir le jour dans les prochaines années.

### Une forte centralité

On remarque une concentration des espaces de coworking dans le pentagone et la première couronne bruxelloise<sup>3</sup> puisque 59 espaces (actuels et en projet) y sont localisés.

Plus particulièrement, on peut noter un premier regroupement au sein du quartier européen et un second aux alentours de l'avenue Louise. Une troisième concentration d'espaces de coworking est visible au niveau du centre-ville se prolongeant jusqu'au quartier nord, avec la particularité ici que près de la moitié de ces espaces est à l'état de projet. Cette partie du territoire bruxellois fait l'objet de nombreuses transformations (réalisation du piétonnier, restructuration du quartier Manhattan, projets immobiliers et culturels autour du Canal) dans lesquelles viennent s'inscrire les espaces de coworking.

### Localisation stratégique des espaces excentrés

Dix-huit autres espaces de coworking sont dispersés sur le reste du territoire régional, dans sa deuxième couronne. La majorité de ceux-ci sont localisés à des points stratégiques proches d'une entrée d'autoroute ou d'une station de métro ou de gare. On retrouve par exemple le tout nouvel espace de Silversquare à côté du métro Delta et de l'autoroute E411, Transforma (Evere) à côté de l'E40, Factory Forty (Forest) et Fosbury & Sons (Boitsfort) se situent, eux, à proximité du Ring de Bruxelles.

Dans la périphérie proche de la Région bruxelloise<sup>4</sup>, on compte 9 espaces de coworking, dont 6 se situent à proximité de l'aéroport. Pôle économique important de l'espace métropolitain, cette zone comprend, notamment, plusieurs grandes compagnies actives dans le secteur des services aux entreprises.

### Proximité au réseau de transport en commun

En plus d'une connexion aux axes routiers importants de la Région, on peut également noter une très forte proximité au réseau de transports en commun bruxellois et ce, pour l'ensemble des espaces de coworking. Plus de 85 % des espaces se localisent à moins de 200 mètres d'une ligne de transport en commun de haute capacité, c'est-à-dire les lignes de train et de métro, et les lignes de tram et de bus en site propre.

Au-delà d'une excellente accessibilité et, dans la majorité des cas, d'une implantation centrale au cœur d'une dynamique préexistante, d'autres critères peuvent aussi venir jouer sur le choix de localisation des espaces de coworking tels que le coût et la taille du bâtiment disponible, sa qualité architecturale, la proximité à d'autres entreprises, ou la présence d'espaces verts.

# 68

espaces de coworking existants

# 18

à l'état de projet

# 59

espaces de coworking (actuels et en projets) situés dans le Pentagone et la première couronne bruxelloise.

### MÉTHODOLOGIE

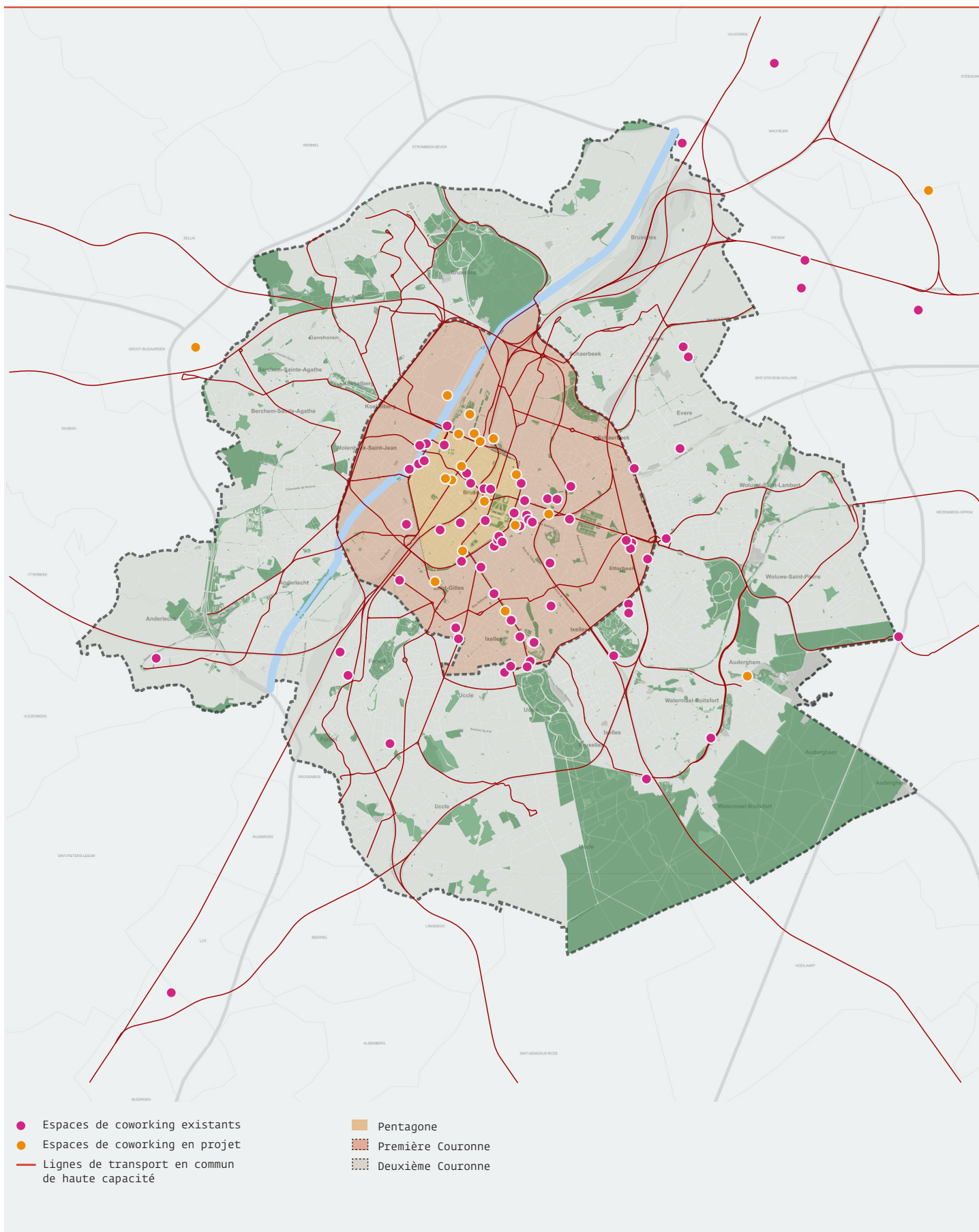
Les espaces de coworking pris en compte pour réaliser cette carte sont issus de recherches web et d'articles de presse. Après vérification de leurs sites web respectifs, ceux mentionnant offrir du coworking ont été repris ici. Il est possible que certains de ces espaces aient une dynamique hybride, alors que d'autres soient entièrement dédiés au coworking.

L'exhaustivité de cette liste n'est pas garantie. Des petits espaces, sans visibilité médiatique, ou site internet, peuvent ne pas avoir été comptabilisés.

<sup>3</sup> Désigne les quartiers situés entre les boulevards de la petite ceinture et la moyenne ceinture de l'avenue Churchill (au sud), les boulevards militaires (à l'est : Général Jacques, Général Meiser, Brand Whitlock, Auguste Reyers, Général Wahis) et les voies de chemin de fer (à l'ouest).

<sup>4</sup> Un périmètre de 5 km en dehors des limites régionales.

CARTE 1 Localisation des espaces de coworking



Source : perspective.brussels

## Perspectives territoriales

### Redynamisation de l'offre immobilière ?

D'un point de vue immobilier, beaucoup voient dans l'essor des espaces de coworking un nouveau levier pour redynamiser une offre actuelle en espaces de bureaux plutôt vieillissante.

C'est en partie le pari qui a été fait pour la transformation du quartier Manhattan à proximité de la gare du nord, dont les tours de bureaux ont été délaissées ces dernières années par plusieurs grands occupants. Là, quatre grands opérateurs d'espaces de coworking s'y installent (We Work, Spaces, Fosbury & Sons et Silversquare), misant sur la localisation centrale du quartier et son excellente accessibilité en transport en commun.

Le développement d'espaces de coworking n'est, cependant, sans doute pas l'unique solution. D'autant plus qu'à l'heure actuelle, il est difficile de savoir si cette tendance pour les espaces de coworking se poursuivra sur le long terme. Les grands acteurs du coworking affluent sur le territoire bruxellois, mais il y a peu de visibilité quant au réel « remplissage » de ces espaces, devenus de plus en plus importants en terme de superficie. Une certaine vacance locative est donc possible sans qu'on puisse réellement l'appréhender (Observatoire des bureaux, 2019). Les difficultés que rencontre actuellement l'entreprise We Work (entreprise au bord de la faillite rachetée par Soft Bank, départ forcé de son directeur, ...) témoignent de la fragilité du marché.

Il se peut, néanmoins, que l'arrivée des espaces de coworking vienne remettre en question l'offre actuelle en bureaux de la Région bruxelloise et possiblement aussi les modes de fonctionnement des entreprises. Les grands propriétaires d'immeubles de bureaux à louer, tout comme les entreprises, semblent en effet avoir tout intérêt à se démarquer et à adopter certains « ingrédients » du succès des espaces de coworking : offre d'une plus grande flexibilité, tant au niveau des horaires que du lieu de travail, cadre de travail attrayant, offre de services innovants pour les employés, ...

**TABLEAU 1** Dernières grandes prises en occupation

Opérateur	M <sup>2</sup>	Quartier	Ouverture
Spaces	4355	Quartier européen (Belliard 40)	2018
Spaces	2000	Décentralisé (City Dox)	2019
Spaces	4500	Quartier nord (Gare Maritime Tour & Taxis)	2019
Spaces	3423	Décentralisé (Hermann Debroux)	2019
Spaces	4500	Quartier nord (Manhattan)	2019
Spaces	3155	Pentagone (Tweed)	2020
WeWork	6400	Quartier européen (Light-On)	2020
WeWork	16500	Pentagone (Multitower)	2020
Tribes	3700	Périphérie (Aéroport)	2018
Silversquare	4500	Décentralisé (Triomphe)	2018
Silversquare	7200	Quartier Louise (Platinum)	2020
Silversquare	3000	Pentagone (Central Gate)	2020
Silversquare	10500	Quartier nord (Quatuor)	2021
Fosbury & Sons	5235	Quartier nord (Seven)	2019
Fosbury & Sons	3000	Périphérie (Grand Bigard)	2019
Fosbury & Sons	7500	Pentagone (Le Dôme)	> 2020

Source : [www.jll.be](http://www.jll.be)

### Concurrence avec les petits espaces de bureau

Une question se pose également quant à l'avenir des petites surfaces de bureaux dont les propriétaires trouvent de moins en moins preneur (Observatoire des bureaux, 2019). Plutôt que de s'engager dans un bail à loyer fixe, et dans les démarches administratives que cela implique, les entreprises semblent se tourner plutôt vers des espaces de coworking qui offrent des solutions plus flexibles. Il y a donc lieu de mener une réflexion sur l'évolution et l'éventuelle reconversion de ces surfaces de bureaux en Région bruxelloise.

## Quel impact sur les quartiers ?

Comme vu précédemment, la majorité des espaces de coworking est située dans les quartiers centraux, déjà caractérisés par une dynamique propre aux centres urbains. Vu la multitude d'activités qui s'y déroulent, il est difficile d'établir les effets que peuvent avoir les espaces de coworking sur leur environnement. Néanmoins, dans des quartiers fortement marqués par la présence de bureaux, il n'est pas impossible d'imaginer que ces espaces viennent contribuer à leur animation par la venue de nouveaux profils : davantage de jeunes entrepreneurs que de salariés, et dont les horaires de travail sortent du cadre 9h-17h.

L'animation du quartier peut aussi venir de l'activation des rez-de-chaussée des espaces de coworking. De plus en plus de centres intègrent un café ou un restaurant en bas de l'immeuble accessible à tous, et s'ouvrent ainsi au quartier. Par la présence d'un commerce, ou par la location de salles de réunion, ils contribuent ainsi à l'offre en commerce ou en équipement de quartier (salle de réunion, salle de fête,...) sur le territoire sur lequel ils s'installent. Notons toutefois que ces lieux peuvent néanmoins rester peu accessibles financièrement.



↑ **Photo 4** : L'espace de coworking Le Phare du Kanaal (Molenbeek), comprend également un café et restaurant.  
©2017 Le Phare



↑ **Photo 5** : Spaces (rue Belliard) permet à ses membres et à tout autre travailleur du quartier de profiter de son restaurant sur l'heure du midi, et de louer des salles de réunions.  
©perspective.brussels

## Des attentes au niveau de la mobilité

Sur le plan de la mobilité, les acteurs du coworking mettent en avant l'impact positif de cette nouvelle tendance sur le trafic automobile bruxellois. Dans le cas où un opérateur possède un réseau d'antennes éparpillées dans l'espace métropolitain (voire en Belgique et les pays limitrophes), il permet en effet à ses membres de travailler depuis plusieurs lieux, par exemple proches de leur domicile ou d'une réunion professionnelle, et donc de diminuer leurs déplacements.

Tenant compte que la moitié des travailleurs bruxellois vit en dehors des limites de la Région, on peut donc estimer que les espaces de coworking « prometteurs » d'un point de vue de la mobilité, sont ceux situés à proximité des gares, des principales sorties du Ring de Bruxelles, ou en deuxième couronne. Il faut cependant noter que les localisations « périphériques » sont encore largement minoritaires, et leur succès n'est pas garanti. Les effets de ces nouveaux modes de travail sur la mobilité bruxelloise, méritent donc une attention toute particulière.

## SOURCES

Arnaud Scaillez et Diane-Gabrielle Tremblay, «Coworking, fab labs et living labs», *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement* [En ligne], 34 | 2017, mis en ligne le 16 juin 2017, consulté le 27 avril 2019.  
URL : <http://journals.openedition.org/tem/4200>;DOI:10.4000/tem.4200

Bruno Moriset, «Building New Places of the Creative Economy. The Rise of Coworking Spaces», 2013

IAU idF, «Les tiers-lieux: de nouveaux espaces pour travailler autrement» Note rapide n°755, Septembre 2017.

Ilaria Mariotti, Carolina Pacchi & Stefano Di Vita (2017): «Coworking Spaces in Milan: Location Patterns and Urban Effects», *Journal of Urban Technology*, DOI: 10.1080/10630732.2017.1311556

Janet Merkel, «Coworking in the City», *Ephemeris*, 15 (2), 2015, pp.121-139

JLL, « Brussels Flex Market 2019 », Research Report, 25/04/2019.  
URL : <https://www.jll.be/fr/etudes-recherche>

Julian Waters-Lynch, et al., «Coworking: A Transdisciplinary Overview», 2017

La Métropole de Lyon, Direction de la Prospective et du dialogue public, Coworking, pourquoi? comment? où? 2016

Perspective.brussels, «Observatoire des bureaux n° 38: État des lieux 2016, 2017 et pipeline - Zoom sur la ZIR Louise», 2019

## Éditeur responsable

Christophe SOIL,  
Directeur général de perspective.brussels  
Rue de Namur 59 - 1000 Bruxelles.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.  
Reproduction autorisée moyennant mention de la source - © 2019 perspective.brussels