



MONOGRAPHIE

DESKOPOLITAN



Structure

Adresse : 48 rue du Château d'Eau 75010 Paris

Année de création : 2015

Capacité d'accueil : 200 personnes environ (120 positions en hot desking, 40 postes en bureaux privés, 40 postes open space)

Surface : 1350 m² répartis sur 4 niveaux

Type d'espace : ancienne manufacture transformée en 2006 en espaces de bureaux pour l'agence de publicité BETC. Rachetée en 2015 par le Groupe Chevrillon pour y implanter Deskopolitan.

Contexte territorial : implantation au cœur des grandes villes où la tension immobilière est forte et où les entreprises ont davantage de difficultés à trouver des bureaux.

Inscription territoriale, relation entre le lieu et le territoire : développement d'un réseau européen d'espaces de coworking regroupant des services dédiés aux membres et également accessibles aux habitants (fitness, restaurant, crèche)

Concept de création, objectifs : créer des espaces innovants avec des services à forte valeur ajoutée visant à réduire les déplacements urbains, favoriser la qualité de vie au travail.

Propriétaire : société détenue par Alexis Rebiffé, Paul Chevrillon et le Groupe Chevrillon (spécialisé dans l'investissement, la création, ou la participation à la création d'entreprises industrielles et de services).

Responsable de la structure : Alexis Rebiffé & Paul Chevrillon

Maitre d'ouvrage : Groupe Chevrillon / Deskopolitan

Concepteur : Morey Smith (architecte d'intérieur anglais)

Moyens et services offerts

Moyens humains : manager, personnel d'accueil et baristas (permanents), équipe support (direction administrative et financière, communication, développement...)

Compétences mises à disposition : pas d'accompagnement auprès des membres, organisation de conférences et workshops thématique, recommandations de prestataires conseils.

Moyens matériels : reprographie, Internet Fibre professionnelle, téléphonie, vidéoconférence.

Offre de services : conciergerie, domiciliation, gestion du courrier, coffee shop, salles de réunion, vestiaires, barber shop, manucure, coach sportif, relaxation. A venir sur le site du 226 boulevard Voltaire à Paris (11^{ème}) : potager, crèche (La Maison Kangourou), fitness (Neoness), ateliers.

Modèle économique

Gouvernance : Alexis Rebiffé, Paul Chevrillon & le Groupe Chevrillon

Partenaires et financeurs : Groupe Chevrillon

Modèle économique : prestations de services

Statut juridique : SAS

Bénéficiaires : membres Deskopolitan (utilisateurs du lieu en formules « Mobile » ; « flexible » ; « privé » ou « adapté »), collectivités dans le cadre de rénovation et restructuration d'ensembles immobiliers, voisins, commerçants...

Filières, domaines, secteurs professionnels représentés : multi-sectoriel, entreprises et startups ayant atteint un premier stade de développement (levée de fonds, premiers bénéficiaires...).

Objectifs et vie du tiers lieu

Deskopolitan est un ensemble d'espaces pour « réussir » et partager des valeurs communes d'exigence, d'authenticité et de bienveillance. L'ambition des fondateurs de Deskopolitan est de créer des espaces de travail ouverts et fonctionnels, différents des bureaux traditionnels (lumière naturelle, longues tables, coin brasserie). Les lieux ont également vocation à offrir aux usagers des services variés: sport, accès à un coiffeur, à un barbier ou à nails bar.

Espace et aménagements spécifiques

Les fondateurs insistent sur l'importance d'être propriétaire des murs du tiers-lieu pour une plus grande liberté d'aménagement du bâtiment. Les espaces de coworking dans certains pays d'Europe du Nord intègrent des institutionnels pour une plus grande mixité des locaux et un enrichissement mutuel des utilisateurs. En France, il existe des contraintes à cette démarche. L'Ordre des avocats impose par exemple deux entrées différentes dans les cabinets des professionnels du droit. Les immeubles parisiens ne permettent pas toujours de respecter de telles obligations. Ainsi, devenir propriétaire des murs du tiers-lieu permet de s'adapter aux différentes contraintes réglementaires ou propres à certaines professions.

Clientèle, utilisateurs

Deskopolitan propose la location de différents espaces de travail, allant de grandes tables dans le rez-de-chaussée, à des salles vitrées et plus confidentielles aux étages. Les usagers sont, pour la plupart, des habitants du quartier ou de l'arrondissement. Les locaux sont également disponibles pour les entreprises ayant leurs sièges sociaux dans la couronne parisienne, mais ayant besoin de recevoir des partenaires ou des clients en centre-ville. Au moment de la visite, les locaux étaient entièrement privatisés par l'équipe de campagne d'un candidat à l'élection présidentielle. L'espace de coworking doit répondre aux besoins de fluidité, de souplesse et d'adaptabilité des usagers.

Gouvernance et règlement intérieur

Le règlement intérieur fait référence au respect d'une éthique de développement durable: le non-respect du tri sélectif, par exemple, peut justifier une rupture du contrat avec des usagers. Les fondateurs insistent sur la pédagogie à effectuer avec les occupants de l'espace : le respect d'une démarche de développement durable, la protection de l'environnement, la nécessité d'adapter les gestes et actes du quotidien sont des éléments acquis par les clients. Néanmoins, la mise en pratique de ces comportements n'est pas toujours un réflexe. L'explication et l'incitation (brochure

pour le tri sélectif) s'inscrit dans une volonté de participer à la transition écologique. Le parti pris est celui d'un écosystème agréable et durable (usage limité de l'eau, attention portée au chauffage ou à l'utilisation du papier, restriction des bouteilles en plastique...).

Urbanisme et mobilité

Les locaux de Deskopolitan sont disponibles pour les usagers résidant dans une proximité immédiate du tiers lieu. Mais ils sont aussi disponibles pour des entrepreneurs souhaitant avoir un point d'attache dans Paris. L'objectif est de limiter les déplacements en transports polluants et d'inciter l'utilisation de transports doux avec, par exemple, la mise à disposition de quelques vélos et d'outils d'entretien. Les règles d'urbanisme, parfois trop rigides, peuvent limiter les démarches dans ce sens. Le plan local d'urbanisme peut, par exemple, obliger un tiers-lieu offrant des espaces de coworking et de fitness à posséder deux locaux vélos pour deux services distincts.

Écosystème de la transition

Volonté de créer un autre tiers-lieu, Boulevard Voltaire, qui ouvrira début 2018. Les travaux de rénovation du bâtiment d'une ancienne distillerie ont été évalués à 11 millions d'euros. La performance environnementale du bâtiment est certifiée par la méthode anglaise BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). La toiture sera entièrement végétalisée avec la réalisation d'un potager et la récupération de l'eau de pluie pour l'entretenir. Les fruits et légumes produits seront utilisés pour le restaurant du tiers-lieu dans le cadre d'un circuit court.

Pas de liens forts avec d'autres tiers-lieux sur le territoire. Les fondateurs trouvent davantage inspiration dans les espaces de coworking à l'étranger.

Les échanges avec les élus de l'arrondissement avaient pour objectif l'obtention des autorisations en matière de permis de construire.

Pistes d'améliorations possibles

Les fondateurs souhaitent renforcer l'automatisation des locaux du 10ème arrondissement en matière de gestion de lumière. Pour réaliser des économies d'énergie, la solution serait d'installer un système s'adaptant à la lumière naturelle.

Sujets de questionnements

-Comment l'espace peut-il efficacement se distinguer des autres tiers-lieu ? (nouvelles offres...)

-L'offre de services est-elle accessible à tous les publics ?