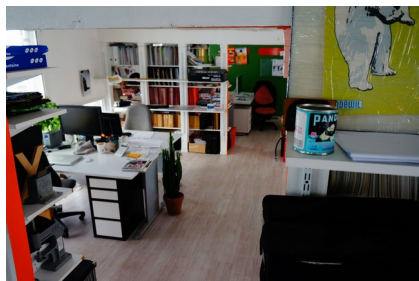




MONOGRAPHIE

LAWOMATIC

<http://www.lawomatic.fr/>



Structure

Adresse : 20 Rue Jean et Marie Moinon 75010 Paris

Année de création : 2008 (un des premiers espaces de coworking en France)

Capacité d'accueil : 28 places de bureau individuel

Surface : 150 m² environ sur deux étages

Type d'espace : Ancienne blanchisserie réhabilitée pour créer l'espace de coworking. Le bâtiment est détenu par les deux fondateurs et deux partenaires financiers.

Contexte territorial : implantation dans la cour d'une copropriété d'habitations et d'activités économiques de services. Le quartier est assez diversifié : commerces, restaurations, habitations, activités servicielles. Transport en commun à proximité (ligne 2). L'environnement du bâtiment est calme et à l'abri des bruits de la ville.

Inscription territoriale, relation entre le lieu et le territoire : Il existe des relations avec d'autres espaces de coworking dans le quartier et au travers du collectif des tiers lieux. Cependant, il s'agit d'un espace unique et indépendant.

Concept de création, objectifs : Offrir un bureau permanent sur des longues durées (engagement de plusieurs mois) principalement à des indépendants ou micro-structures (moins de 3 personnes) en accès libre (24h/24h) tout en créant un collectif d'utilisateurs.

Propriétaire : Anne-Claire Paris et François-Emmanuel Lamellière Une architecte (résidente), un développeur (ancien résident), et deux investisseurs.

Responsable de la structure : Florence Delifer, animatrice et gestionnaire du lieu (accueil des nouveaux arrivants, démarches administratives,

gestion du lieu).

Maitre d'ouvrage et concepteur : les propriétaires

Moyens et services offerts

Moyens humains : 1 gestionnaire de lieu à temps partiel pour le quotidien (présence en tant que coworkeuse aussi), gestion assurée aussi par les deux fondateurs.

Compétences mises à disposition : Le collectif constitue la ressource du lieu. Il n'y a pas de compétences spécifiques mises à disposition. Il n'y a pas d'accompagnement spécifique des coworkers dans leurs démarches.

Moyens matériels : bureau, étagère, cuisine avec réfrigérateurs, douche, photocopieuse, internet haut débit, salle de réunion avec vidéo-projecteur.

Offre de services : Offrir un espace de travail accessible 24h/24h auprès d'indépendants. Animation du collectif (soirée, vacances communes).

Modèle économique

Gouvernance : pilotage par les fondateurs. Pas d'implication des résidents dans la gouvernance.

Partenaires et financeurs : SCI propriétaire des lieux. Amis des fondateurs

Modèle économique : Loyer de 370€/HT par mois des résidents couvrant le bureau, le mobilier ainsi que chauffage, internet et électricité. Les photocopies sont payantes. Obligation de rester plusieurs mois.

Statut juridique : SARL

Bénéficiaires : Startups, architectes, journalistes, réalisateurs, illustrateurs, graphistes, stylistes

Filières, domaines, secteurs professionnels représentés : numérique, architecture, média, management...

Objectifs et vie du tiers lieu

Le Lawomatic a été créé par deux amis pour avoir un espace de travail collectif pour des indépendants souhaitant combattre l'isolement du quotidien. Les fondateurs du Lawomatic ont créé ce dont-ils rêvaient pour eux-mêmes. Le lieu est structuré autour d'un collectif qui échange, partage des conseils et des moments de vie. Certains ont ainsi créé des start-ups à la suite de rencontres dans le Lawomatic. L'esprit collaboratif vient du fait de l'engagement des usagers à rester plusieurs mois et à s'investir dans les échanges entre usagers, notamment en partageant leur repas ou des activités récréatives. Il n'y a cependant aucune activité collaborative organisée en tant que telles.

Ouvert il y a 10 ans, cet espace de coworking était très novateur et fait figure d'acteur historique. Cependant, le modèle n'a pas évolué au cours des ans et aujourd'hui se pose la question de sa pérennité, notamment en lien avec sa politique du 100 % coworking de longue durée.

Espace et aménagements spécifiques

Le bâtiment, situé dans une cour intérieure de copropriété d'habitation, présente 2 niveaux. Le Rez-de-chaussée dispose d'une salle de réunion, d'un coin sanitaire et cuisine ainsi qu'une dizaine de place de coworking. L'étage est complètement dédié au coworking en open space hormis deux bureaux de 3 places qui peuvent s'isoler. Il n'y a pas d'aménagement spécifique du bâtiment. Chaque bureau est quasi-similaire.

Clientèle, utilisateurs

Le lieu s'adresse essentiellement à des indépendants cherchant un bureau à plein temps pour mener à bien son activité. Les petites structures sont ainsi évitées pour minimiser la constitution de sous-groupes au sein du collectif et diminuer l'effet des relations hiérarchiques. L'animatrice du lieu est aussi usagère pour le reste de son activité.

En moyenne, il y a plus d'hommes que de femmes au reflet de la population des indépendants. Les usagers ont entre 25 et 55 ans ; le coût de location empêche bien souvent les plus jeunes débutant leur activité d'accéder à ce lieu. Plusieurs occupants sont présents depuis plusieurs années alors que certains ne restent que quelques mois.

Les usagers viennent par le bouche à oreille et la présence forte de cet espace historique dans les médias et les différents moteurs de recherche d'espace de coworking.

Gouvernance et règlement intérieur

Le lieu est auto-géré avec une gestionnaire qui assure l'animation de celui-ci sans que celle-ci ne constitue un réel service.

Il n'y a pas de sélection des usagers à l'entrée. Les candidats visitent le lieu puis passent une journée test avant de s'engager.

Il n'y a pas d'accueil d'évènements extérieurs (location de salle par exemple) afin de préserver la disponibilité des lieux pour les coworkers, ce qui constitue une caractéristique notable de cet espace.

Urbanisme et mobilité

Le bassin de recrutement du tiers lieux est assez large au-delà du quartier (dixième arrondissement) : Paris et la proche banlieue. N'ayant pas de places de parkings, les usagers viennent en mobilité douce ou en transport en commun sans que cela soit un objectif affiché du tiers-lieu.

Écosystème de la transition

Il n'y a pas de vocation spécifique du lieu vis-à-vis de la transition écologique. Une des externalités possibles est la création de start-ups entre usagers du tiers-lieu.

En outre, le tiers-lieu fait partie du collectif des tiers-lieux qui visent à promouvoir la place des espaces de coworking et porter leurs revendications.

Pistes d'améliorations possibles

Les locaux pourraient être remis à neuf après 10 ans d'exploitation.

Le modèle économique est fragile du fait de la rotation des usagers et de la nécessité d'un fort taux de remplissage pour être rentable. Une réflexion devrait être menée.

Sujets de questionnements

Ce tiers-lieu complètement dédié au coworking de longue durée souligne qu'une partie significative du chiffre d'affaires des espaces de coworking viennent de la location et de la privatisation des locaux pour des évènements, formations ou autres. Le modèle économique sans ces revenus annexes est très fragile, pouvant remettre en question la pérennité du lieu. En outre, la forte implication des fondateurs dans la gestion du lieu et son avenir ainsi que la personification des lieux vis-à-vis des fondateurs peuvent le rendre vulnérable.

L'enjeu du modèle économique est aussi présent avec la concurrence d'autres espaces subventionnés par les collectivités et les institutions pour leur mise en route et dont les loyers sont plus faibles et les locaux moins vétustes d'une part, et d'autre part les offres commerciales des leaders de la promotion immobilière.