



Le baromètre des
**BUREAUX
OPÉRÉS**

S1 2024

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr

01

Le baromètre des bureaux opérés

Vers une phase de consolidation ?

Les incertitudes économiques et politiques, tant mondiales que nationales, continuent d'impacter négativement la conjoncture immobilière française. Ainsi, avec seulement 4,1 milliards d'euros investis au 1^{er} semestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise enregistre un repli de 62 % par rapport à la moyenne quinquennale à période comparable. Les performances du marché utilisateur suivent également une tendance négative : le volume commercialisé des bureaux chute de 9 % en Île-de-France, de 20 % à Lyon, de 17 % à Lille et même de 52 % dans la métropole bordelaise (en comparaison avec la moyenne quinquennale à période comparable).

Dans ces conditions, la prudence reste de mise chez une large majorité d'acteurs des bureaux opérés et du coworking : seule une douzaine d'entre eux a acté de nouvelles ouvertures au cours du deuxième trimestre 2024.

Fort de son partenariat avec La Française, Hiptown poursuit son développement et se démarque avec une demi-douzaine de nouvelles signatures comme l'acteur le plus actif des derniers mois. Hiptown dénombre notamment trois ouvertures en périphérie de Paris avec de nouveaux centres à Pantin (immeuble Bonne Énergie ; 888 m²), Montreuil (Cityscope ; 526 m²) et Bois-Colombes (Colombia ; 522 m²), confirmant ainsi son ambition de renforcer son maillage territorial en ne proposant pas uniquement des espaces flexibles au sein des principaux quartiers d'affaires mais également dans des zones satellitaires.

Parmi les autres acteurs également actifs figurent notamment le groupe IWG avec 4 nouvelles ouvertures (2 en Île-de-France, 2 en régions), Symphony Partners avec 3 adresses parisiennes supplémentaires, Volum avec également 3 nouveaux centres ou encore la prise à bail par Flex-O de 6 700 m² au 69 boulevard Haussmann. Déjà fort de 7 implantations au 1^{er} trimestre, SnapDesk poursuit le déploiement de son offre dans Paris intra-muros avec 3 nouvelles implantations.

A *contrario* de ces quelques acteurs poursuivant leurs stratégies d'expansion, de nombreux opérateurs se sont focalisés sur l'exploitation, voire la rationalisation de leur parc. Conformément à ses annonces du 1^{er} trimestre, WeWork a ainsi acté la fermeture de plusieurs de ses implantations dont le 255 boulevard Pereire ou encore le 106 boulevard Haussmann. Industrious a également poursuivi sa politique de libération de ses sites les moins performants avec la cession du 31 rue du Colisée.

Sources

IMMOSTAT, CECIM, OBM – CCI GRAND LILLE HAUTS-DE-FRANCE, OIEB TRAITEMENT A'URBA, BUSINESS IMMO, EVOLIS

Parmi les autres fermetures de ce deuxième trimestre figurent les premières libérations d'espaces Startway. Ces dernières interviennent dans le contexte de l'annonce par La Poste Immobilier de la future réunion de ses deux marques de bureaux opérés (Startway et Multiburo) sous une entité commune nommée Mitwit. Cette fusion s'accompagnera, dans un premier temps, du désengagement d'une dizaine d'implantations avant d'entamer, dans un second temps, une nouvelle phase de développement avec l'objectif de multiplier par plus de deux le nombre d'espaces d'ici 2030.

Cette ambition de consolidation et de développement se retrouve également dans le rachat annoncé début septembre de Comeandword par Chez Raoule : la nouvelle direction a d'ores et déjà annoncé sa volonté d'accroître son réseau avec pas moins de 5 000 m² supplémentaires.

Enfin, l'actualité du marché des bureaux opérés et du coworking pourrait être animée dans les prochains mois par une méga acquisition. En effet, dans une logique de désendettement, Nexity envisage la cession de Morning. Le Groupe IWG et Deskeo se sont d'ores et déjà positionnés comme de potentiels candidats à la reprise de la filiale : une telle fusion renforcerait alors encore davantage la prééminence des acteurs établis.

Méthodologie

Afin de réaliser ce baromètre des bureaux opérés et du coworking, EVOLIS a sélectionné un panel d'acteurs représentatif du marché national pour étudier leurs activités, leurs réseaux ainsi que leurs positionnement tarifaires. Le périmètre géographique est toutefois restreint et se concentre sur l'Île-de-France et les principales métropoles régionales : Marseille Aix-en-Provence, Lyon, Lille, Nice Sophia-Antipolis, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg, Montpellier et Grenoble.

Chiffres-clés

source EVOLIS

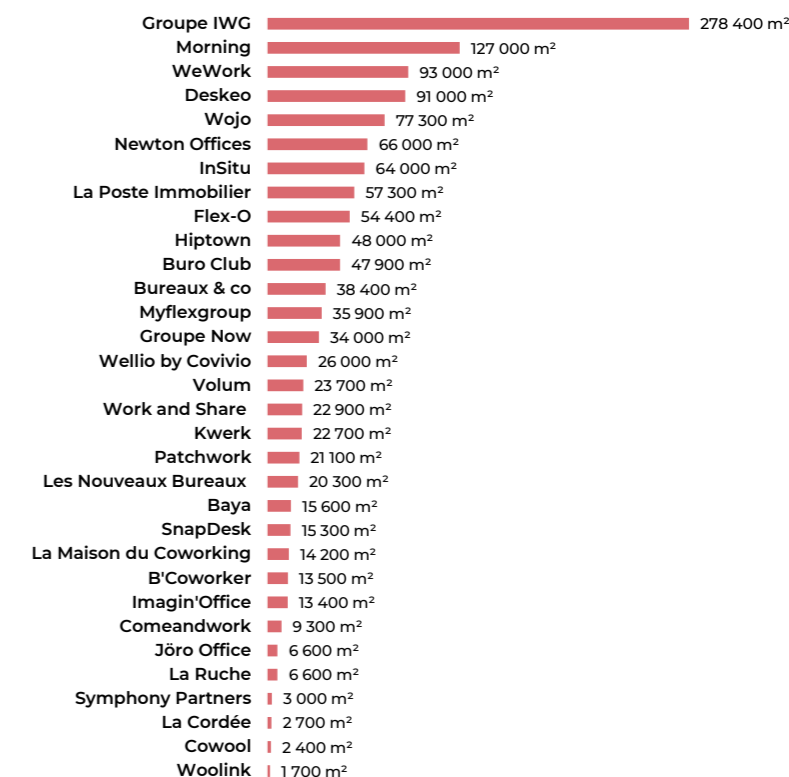
52 Acteurs nationaux

947 Adresses recensées

64 Marques

Le parc des acteurs des bureaux opérés et du coworking possédant plus de 5 sites

Source EVOLIS



FRANCE

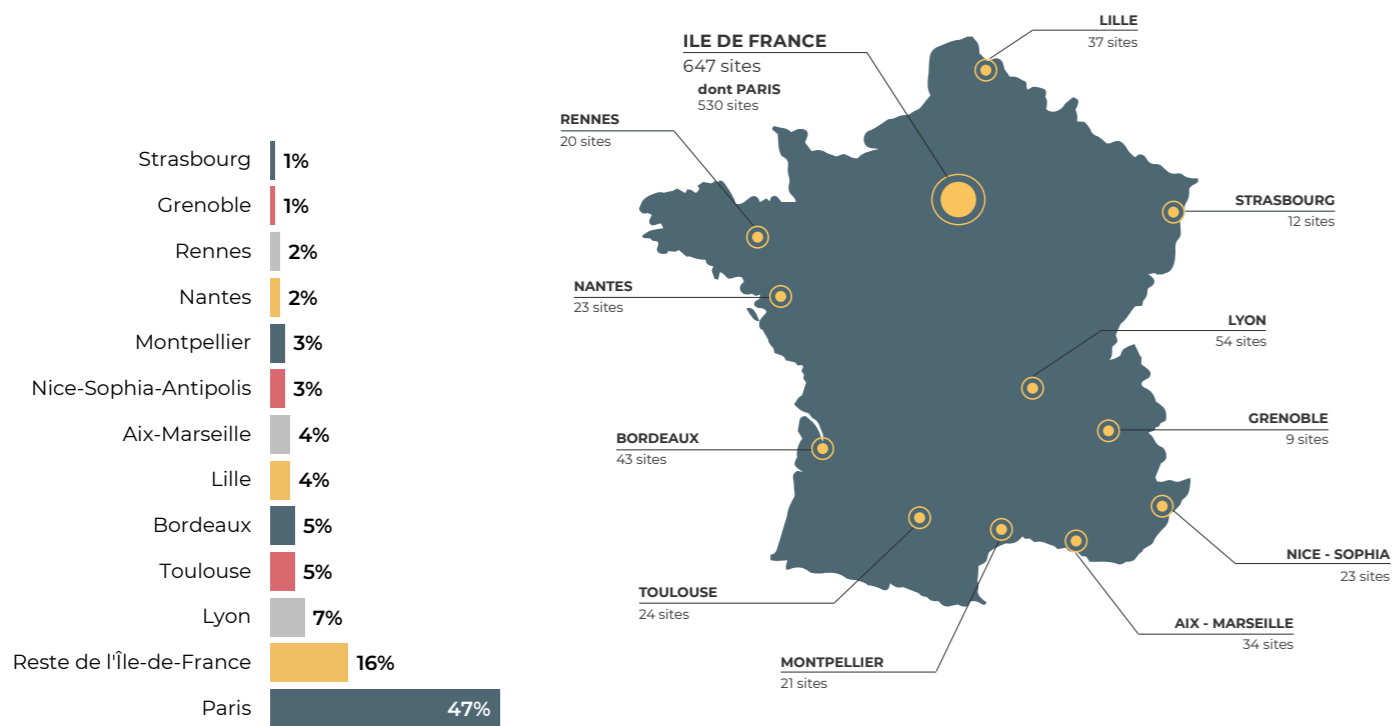
La répartition du parc

Au 1^{er} semestre 2024, les 52 acteurs sélectionnés par EVOLIS représentent un parc de bureaux opérés de plus de 1,47 million de m² répartis entre 947 sites.

Avec plus de 130 sites et une présence dans l'ensemble des métropoles étudiées, IWG possède le plus grand parc de bureaux opérés en France avec près de 280 000 m². La fermeture de près d'une dizaine de ses implantations au cours des derniers mois provoque la rétrogradation de WeWork à la troisième place avec plus que 93 000 m² exploités contre plus de 140 000 m² précédemment. Avec près de 127 000 m², Morning dépasse WeWork et occupe désormais la seconde place. Ces deux acteurs se focalisent toujours exclusivement sur l'Île-de-France.

Parmi les autres prestataires disposant d'un parc d'envergure figurent tant des acteurs essentiellement implantés en Île-de-France comme Deskeo, Wojo ou Myflexgroup) que d'autres se démarquant par leurs présences dans plusieurs métropoles à l'image de Newton Offices, La Poste Immobilier (Multiburo & Startway), Buro Club, Flex-O ou encore Bureaux & co.

Source EVOLIS



Répartition géographique du parc en volume (m²)

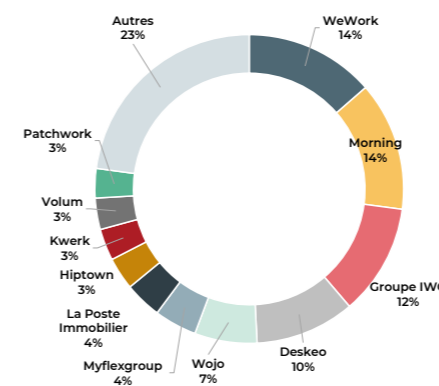
Source EVOLIS

Répartition géographique du parc en nombre

Source EVOLIS

Le détail par secteur

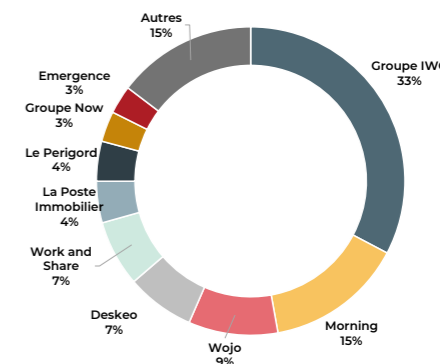
Au 30 juin 2024, le marché parisien reste largement dominé par les plus gros acteurs nationaux : WeWork, IWG, Deskeo, Morning et Wojo concentrent plus de 55 % du parc. Outre ces derniers, 7 opérateurs disposent désormais d'un parc de plus de 20 000 m² dont Myflexgroup, Hiptown, Kwerk ou encore Volum.



Paris

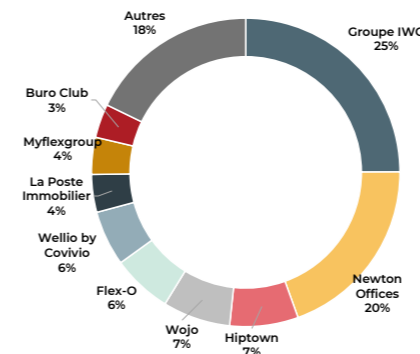
Reste de l'Île-de-France

Les grands groupes sont également les opérateurs les plus présents dans le reste de l'Île-de-France : IWG, Morning, Wojo et Deskeo représentent près de 65 % des surfaces. Avec un parc de plus de 16 000 m², Work and Share fait figure de principal challenger grâce à son réseau en Première Couronne.



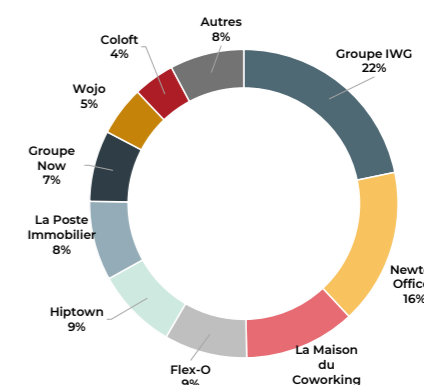
Lyon

Portés par plusieurs implantations d'envergure telles que le centre Spaces de la tour To-Lyon, IWG et Newton Offices concentrent plus de 45 % du parc des bureaux opérés de la métropole lyonnaise.



Lille

IWG, Newton Offices et La Maison du Coworking concentrent près de 50 % des bureaux opérés de la métropole lilloise. Flex-O est le seul autre acteur à disposer d'un parc de plus de 5 000 m².

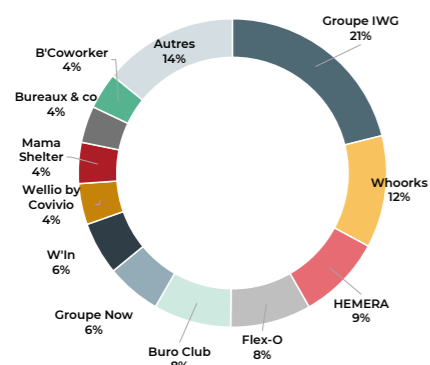


Le détail par secteur (suite)

FRANCE

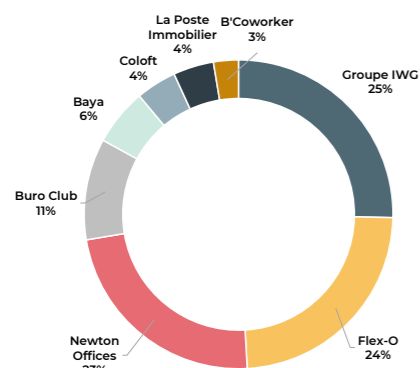
Bordeaux

Au sein de la métropole girondine, 5 acteurs disposent d'un parc de plus de 5 000 m² : IWG grâce à 8 sites dont un Spaces de près de 5 800 m² à Bordeaux Euratlantique, Whoorks (Groupe Legendre) avec son unique adresse de 8 200 m², HEMERA avec 4 sites compris entre 500 et 2 000 m², Flex-O grâce à 2 espaces de plus de 2 000 m² et Buro Club avec 5 implantations.



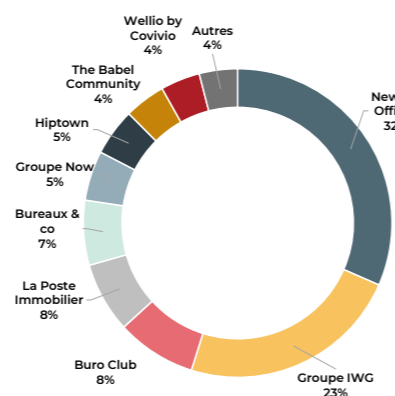
Nice - Sophia - Antipolis

Seuls acteurs présentant des parcs de plus de 10 000 m², IWG, Flex-O et Newton Offices concentrent plus de 70 % des espaces sur le territoire de Nice - Sophia-Antipolis. Avec environ 5 000 m² de bureaux opérés répartis entre Nice et la technopole, Buro Club se distingue également.



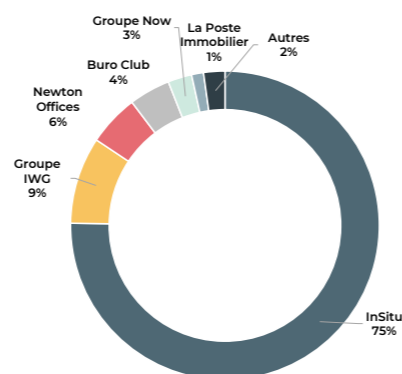
Aix - Marseille

Newton Offices, dont le siège social est situé à Marseille, présente le premier parc d'espaces flexibles sur la métropole d'Aix-Marseille avec plus de 17 500 m² dont 7 800 m² au sein du futur immeuble Adriana. IWG est le seul autre acteur à proposer un parc supérieur à 10 000 m². Buro Club, La Poste Immobilier et Bureaux & Co se distinguent grâce à des espaces de plus petite envergure.



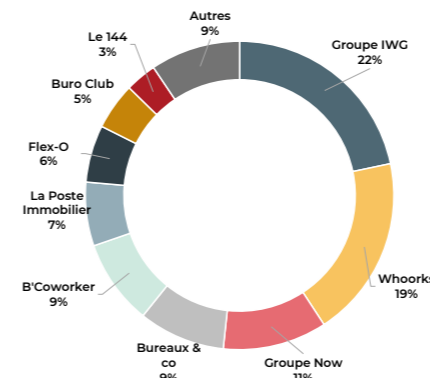
Toulouse

Le marché toulousain a la particularité d'être largement dominé par un acteur local, InSitu. Si ce dernier exploite en propre plusieurs résidences d'affaires, il réalise également des campus opérés pour des grands groupes dans une logique de relocation et de coworking. IWG est le seul autre acteur à présenter plus de 5 000 m² d'espaces flexibles.



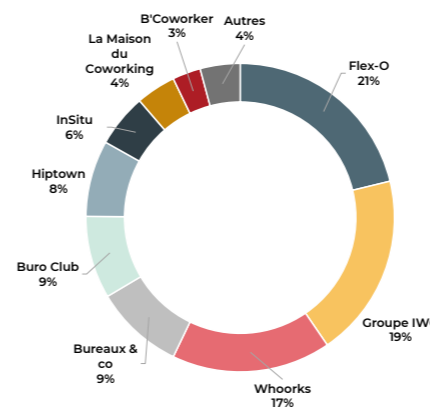
Nantes

Quatre acteurs concentrent plus de 60 % du parc des bureaux opérés nantais : IWG grâce à 3 centres dont le futur Spaces Euronantes, Whoorks avec un unique site de 7 000 m² à proximité immédiate de la gare de Nantes, le Groupe Now grâce à un espace de 4 000 m² situé au sein du quartier de la Création et Bureaux & Co avec son adresse de Saint-Herblain.



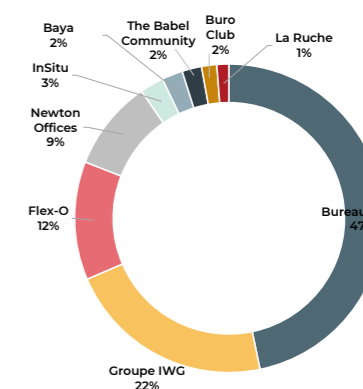
Rennes

Grâce à son nouveau site à proximité de la gare de Rennes, Flex-O dispose du principal réseau de bureaux opérés. IWG et Whoorks complètent le podium avec respectivement 5 500 m² et 4 800 m² exploités.



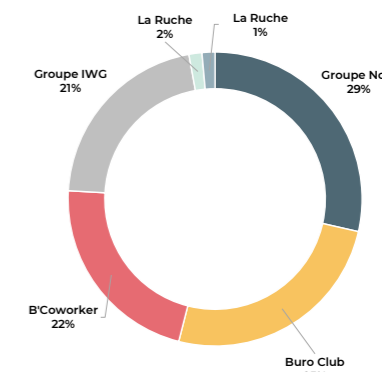
Montpellier

Grâce à une dizaine de sites, Bureaux & Co demeure le premier acteur des bureaux opérés à Montpellier. IWG, Flex-O et Newton Offices sont les seuls autres acteurs à proposer des parcs de plus de 1 500 m² et concentrent logiquement une part importante des espaces montpellierains.



Strasbourg

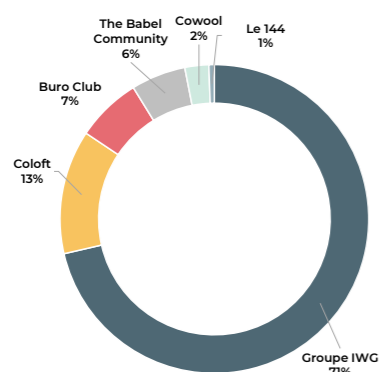
Le marché strasbourgeois se compose tant d'acteurs disposant d'un mono-site d'envergure comme le Groupe Now (4 000 m²) que d'opérateurs aux réseaux plus étendus comme IWG (3 centres Regus compris entre 700 et 1 150 m²) et Buro Club (5 adresses, toutes inférieures à 1 000 m²) ou encore B'Coworker (2 emplacements à Schiltigheim et Entzheim).



Le détail par secteur *(suite)*

Grenoble

Avec 4 sites Regus situés à Grenoble, Meylan et Montbonnot-Saint-Martin soit un parc de près de 10 000 m², IWG dispose très largement du réseau le plus développé au sein de la capitale des Alpes.



Les tarifs observés

Les tarifs des espaces de coworking varient fortement selon les prestataires de services et la localisation des bureaux. De plus en plus d'opérateurs proposent des espaces privatifs, en complément des espaces communs. Certains comme Deskeo vont même jusqu'à ne proposer que des espaces privatifs aménagés. Cette étude tient compte uniquement des tarifs de ces derniers, qui incluent un accès à un espace privatif mais également une offre globale de services.

Tranche de prix Paris QCA



Standard de 500 à 800 € par poste

Standard + de 1 000 à 1 500 € par poste

Premium jusqu'à 3 000 € par poste

Tranche de prix Reste Île-de-France

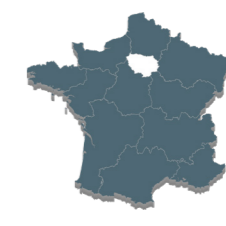


Standard de 150 à 250 € par poste

Standard + de 500 à 700 € par poste

Premium jusqu'à 1 000 € par poste

Tranche de prix Régions



Standard Périphérie de 100 à 175 € par poste

Standard Centre-Ville de 250 à 500 € par poste

Premium jusqu'à 800 € par poste

Fortement diversifiés, les contrats peuvent inclure des éléments classiques (WI-FI illimité, accès à différents espaces 7 jours / 7, domiciliation, forfaits imprimantes ...), mais aussi des prestations de qualité, voire héritées de l'hôtellerie de luxe comme des services de restauration gastronomique, de conciergerie ou encore de spa...).

Source EVOLIS



Baromètre des
BUREAUX OPÉRÉS

—

EVOLIS

S1 2024