



# BAROMÈTRE DES BUREAUX OPÉRÉS ET DU COWORKING

**EVOLIS**

ILE-DE-FRANCE

---

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022

**38**  
ACTEURS IDF

**554**  
ADRESSES RECENSÉES

**43**  
MARQUES

**DÉCEMBRE 2022**  
Un nouvel acteur rejoint le baromètre :  
**Jöro**



## DES ACTEURS DESORMAIS INCONTOURNABLES

Les acteurs des bureaux opérés et du coworking en Île-de-France ont été particulièrement actifs en 2022 : plus de 120 nouvelles implantations ont été recensées contre moins de 25 fermetures. Ces dernières permettent au panel des marques suivies par EVOLIS de concentrer 7 % de la demande placée annuelle en Île-de-France, soit plus de 150 000 m<sup>2</sup>.

Dans le sillage du marché locatif, les prises à bail des acteurs du coworking et du bureau opéré se concentrent dans les principaux quartiers tertiaires. Ainsi, plus de 85 % des ouvertures sont situées au sein de la capitale dont plus de 60 % pour les arrondissements de l'ouest et du centre. Neuilly-Levallois et La Défense profitent également de cette tendance avec plusieurs transactions notables à l'instar de la signature par Morning de plus de 7 000 m<sup>2</sup> au 179 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine, de la prise à bail par Industrious de 3 400 m<sup>2</sup> dans l'immeuble So Ouest à Levallois-Perret ou encore de l'ouverture d'un centre de 2 000 m<sup>2</sup> dans la Tour Franklin par Work & Share.

La signature au 4<sup>ème</sup> trimestre d'un espace de près de 8 000 m<sup>2</sup> par Patchwork au 26 rue Montholon dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement constitue la 4<sup>ème</sup> opération > 5 000 m<sup>2</sup> recensée en 2022 et confirme le retour des coworkers sur ce segment après deux années de relative absence. Avec 17 signatures, le marché des petites et moyennes surfaces poursuit sa belle dynamique toujours soutenue par la forte activité des acteurs du bureau opéré. Sur l'ensemble de l'année, ces derniers concentrent plus de 70 % des nouvelles implantations < 5 000 m<sup>2</sup>.

Autre marqueur de l'excellente santé du marché, la grande majorité des coworkers déclarent avoir retrouvé des taux d'occupation égaux voire supérieurs à ceux d'avant Covid. Le modèle flexible et clé-en-main séduit toujours plus d'entreprises, de typologies toujours plus variées, et d'horizon toujours plus varié à l'instar de la prise à bail par le cabinet d'avocat ADDLESHAW GODDARD de 2 000 m<sup>2</sup> au sein de l'espace Signature Etoile Kleber by Regus.

En outre, les acteurs du coworking et du bureau opéré tirent avantage de l'évolution des modes de travail post-Covid. En effet, la crise sanitaire a impacté le rapport des utilisateurs à leurs bureaux : ces derniers ne doivent plus seulement être de simples espaces de travail mais doivent également proposer une expérience collaborative et servicielle. Forts de leurs expériences et de leurs savoir-faire, les coworkers apparaissent comme une solution adéquate à ces aspirations. Ils ont à cœur de continuer à étoffer la gamme de leurs services en proposant notamment des prestations inspirées des codes de l'hôtellerie et des lounges aéroportuaires : conciergeries, spa, massages, restauration gastronomique, etc.

Outre cette très belle dynamique des acteurs étudiés par le baromètre EVOLIS, il convient de souligner que l'année 2022 a été animée par plusieurs tendances de fond. Désireux de renforcer leur maillage territorial en région et dans les secteurs franciliens plus éloignés de Paris, plusieurs acteurs ont présenté de nouvelles stratégies d'expansion.

Parmi les exemples notables, il convient de citer l'initiative Rayon portée par la Banque des Territoires, Morning et Nexity pour proposer des tiers lieux de taille réduite dans les villes moyennes d'Île-de-France ou encore le modèle de développement en franchise d'IWG à l'instar de son partenariat avec le Groupe SEDADI en région Auvergne-Rhône-Alpes. L'année 2022 a aussi été le théâtre de la montée en puissance du corpocoworking. Pour répondre aux problématiques liées à l'évolution des modes de travail et faire face à une vacance croissante au sein de leur parc immobilier, certains grands groupes à l'image de la RATP et de sa marque Urban Station proposent de nouvelles prestations immobilières. Si ces offres mêlant espaces flexibles et services renforcés sont d'abord à destination de leurs collaborateurs, elles tendent de plus en plus à s'ouvrir à d'autres entreprises.

Source : EVOLIS

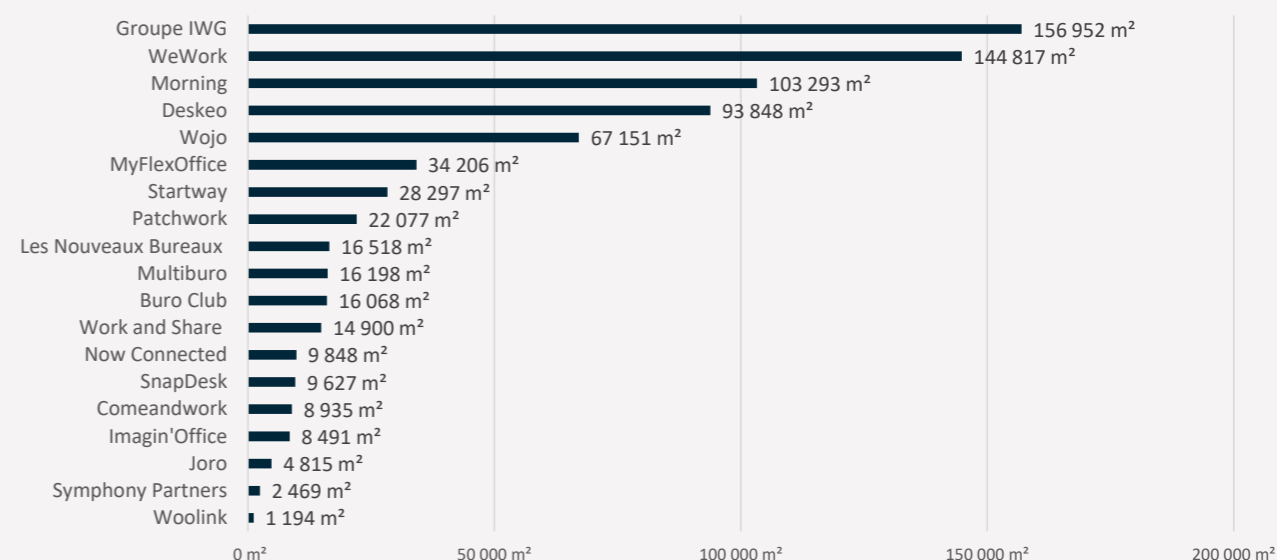
## ZOOM SUR LE PARC DE BUREAUX DES ACTEURS DES BUREAUX OPÉRÉS ET DU COWORKING

Le panel comprend 43 marques. Ces dernières représentent, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, un parc de bureaux de plus de 870 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France (cafés exclus).

Paris demeure traditionnellement le berceau du coworking en Île-de-France : 49 % de ces surfaces sont situées dans les arrondissements de l'ouest et du centre de Paris (QCA inclus) et 25 % dans les arrondissements périphériques de la capitale. Les Hauts-de-Seine et le reste de la région francilienne totalisent près de 225 000 m<sup>2</sup>.

Avec un parc de plus de 155 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France, IWG occupe la première place du podium devant WeWork (145 000 m<sup>2</sup>). À la troisième place, Morning se démarque et dépasse le seuil symbolique des 100 000 m<sup>2</sup>.

Le parc de bureaux des coworkers possédant plus de 5 sites

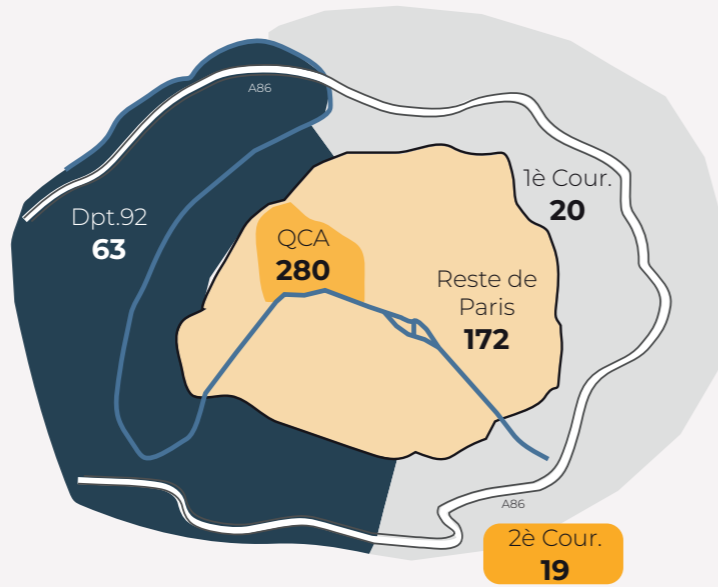


Source : EVOLIS

# LES FERMETURES ET LES OUVERTURES DE SITES

## Répartition géographique des sites

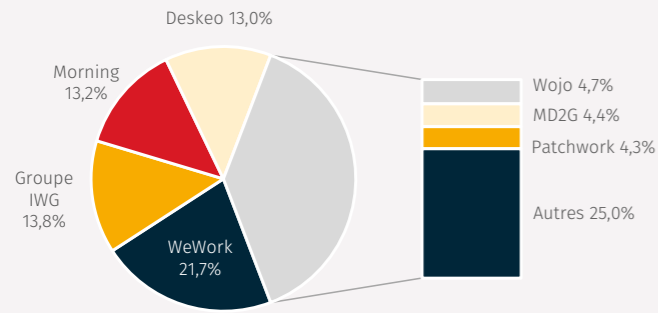
Source : EVOLIS



### En détail:

#### Les acteurs - Paris Ouest / QCA

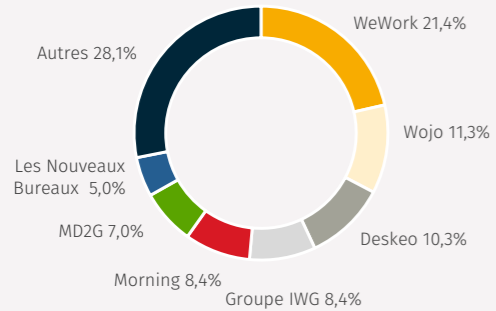
(en % de la surface des sites)



Source : EVOLIS

#### Les acteurs - Reste de Paris

(en % de la surface des sites)



Source : EVOLIS

31 ouvertures sont à dénombrer dans les arrondissements du nord, de l'est et de la rive gauche :

- 17 sites de moins de 1 000 m<sup>2</sup> ;
- 14 espaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> dont la nouvelle adresse de SnapDesk (2 rue Breguet, 1 200 m<sup>2</sup>) ou encore l'ouverture par Spaces d'un site de 2 600 m<sup>2</sup> au 42 rue Cambronne.

7 emplacements ont été fermés en 2022.

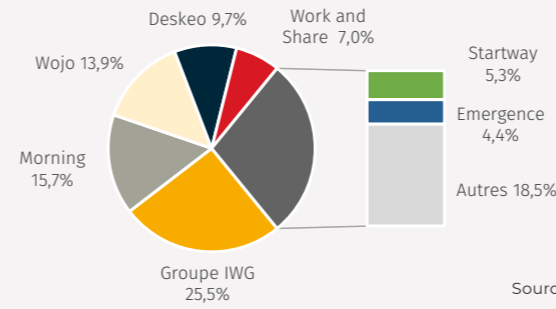
En 2022, 73 nouveaux sites (déjà ouverts ou en cours d'ouverture) sont recensés dans le QCA :

- 47 espaces dont les surfaces sont inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- 23 sites compris entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> dont l'ouverture du 6-8 Boulevard Haussmann par Imagin'Office ;
- 3 ouvertures > 5 000 m<sup>2</sup> avec les prises à bail de Morning (34 rue Lafitte), de Industrious Office (31 rue du Colisée, 7 200 m<sup>2</sup>) et de Patchwork (26 rue de Montholon, 7 900 m<sup>2</sup>).

Sur l'ensemble de l'année, 9 fermetures sont à signaler dans le secteur Paris Ouest-QCA.

#### Les acteurs - Hauts de Seine

(en % de la surface des sites)



Source : EVOLIS

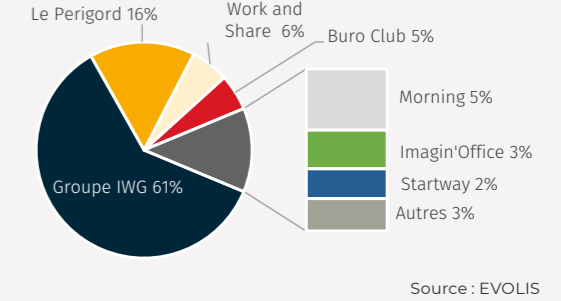
Les Hauts-de-Seine recensent 11 nouvelles adresses en 2022 :

- 1 seul site < 1 000 m<sup>2</sup> avec la signature par Deskeo d'un espace de 220 m<sup>2</sup> sis rue Kléber à Levallois-Perret ;
- 9 espaces compris entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> dont les 3 nouveaux espaces de Work and Share (5 Boulevard des Bouvets, Nanterre, 1 200 m<sup>2</sup> ; 1 rue Royale, Saint-Cloud, 1 500 m<sup>2</sup> ; Tour Franklin, La Défense ; 2 000 m<sup>2</sup>) ou encore les annonces au 4<sup>ème</sup> trimestre de nouvelles ouvertures par Industrious Office (35 rue d'Alsace, Levallois-Perret, 3 400 m<sup>2</sup>) et Startway à Rueil-Malmaison (7 rue Henri Becquerel) et Bagneux (avenue Aristide Briand)
- Le nouveau site de 7 000 m<sup>2</sup> de Morning au 179 avenue du Général de Gaulle à Neuilly-sur-Seine ;

6 fermetures sont recensées sur l'ensemble des 4 trimestres.

#### Les acteurs - 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes

(en % de la surface des sites)



Source : EVOLIS

Sur l'ensemble de la Première et de la Deuxième Couronne, 6 nouveaux centres sont dénombrés en 2022 :

- 3 d'une surface < 1 000 m<sup>2</sup> dont la nouvelle adresse de Buro Club à Saint-Germain-en-Laye ;
  - 3 nouvelles adresses de plus de 1 000 m<sup>2</sup> dont la signature par Work and Share d'un nouvel espace à Gentilly dont l'ouverture est prévue en 2024.
- 2 centres ont fermé leurs portes en Première et Deuxième Couronne en 2022.

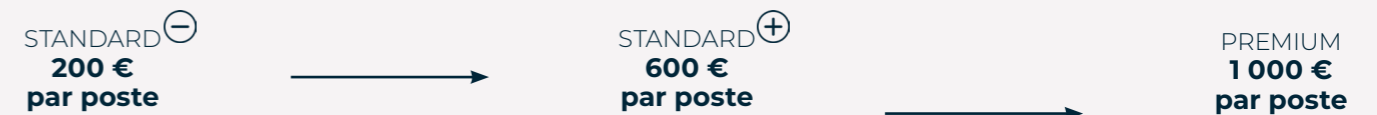
## LES TARIFS

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 ne tient compte que des tarifs de ces derniers, qui incluent l'accès à l'espace privatif mais également une offre globale de services.

#### Pour les acteurs surtout présents à Paris QCA :



#### Pour les acteurs au réseau plus étendu :



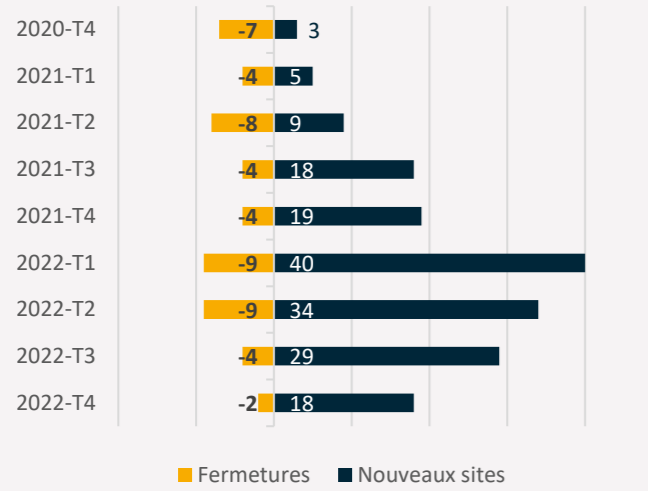
Fortement diversifiés, les contrats peuvent inclure des éléments classiques (Wi-Fi illimité, accès à différents espaces 7 jours / 7, domiciliation, forfaits imprimantes ...), mais aussi des prestations de qualité, voire héritées de l'hôtellerie de luxe comme des services de restauration gastronomique,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



# HISTORIQUE DES TRANSACTIONS

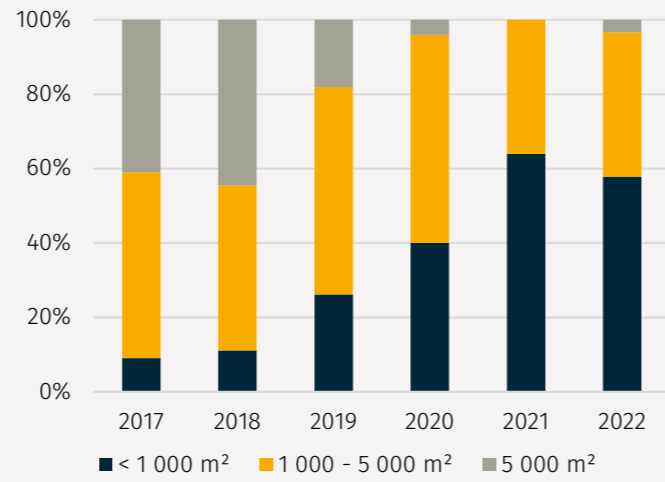
(échantillon représentatif de 43 marques)

**Historique des fermetures de sites / des nouveaux sites du baromètre du coworking**  
(En nombre de sites)



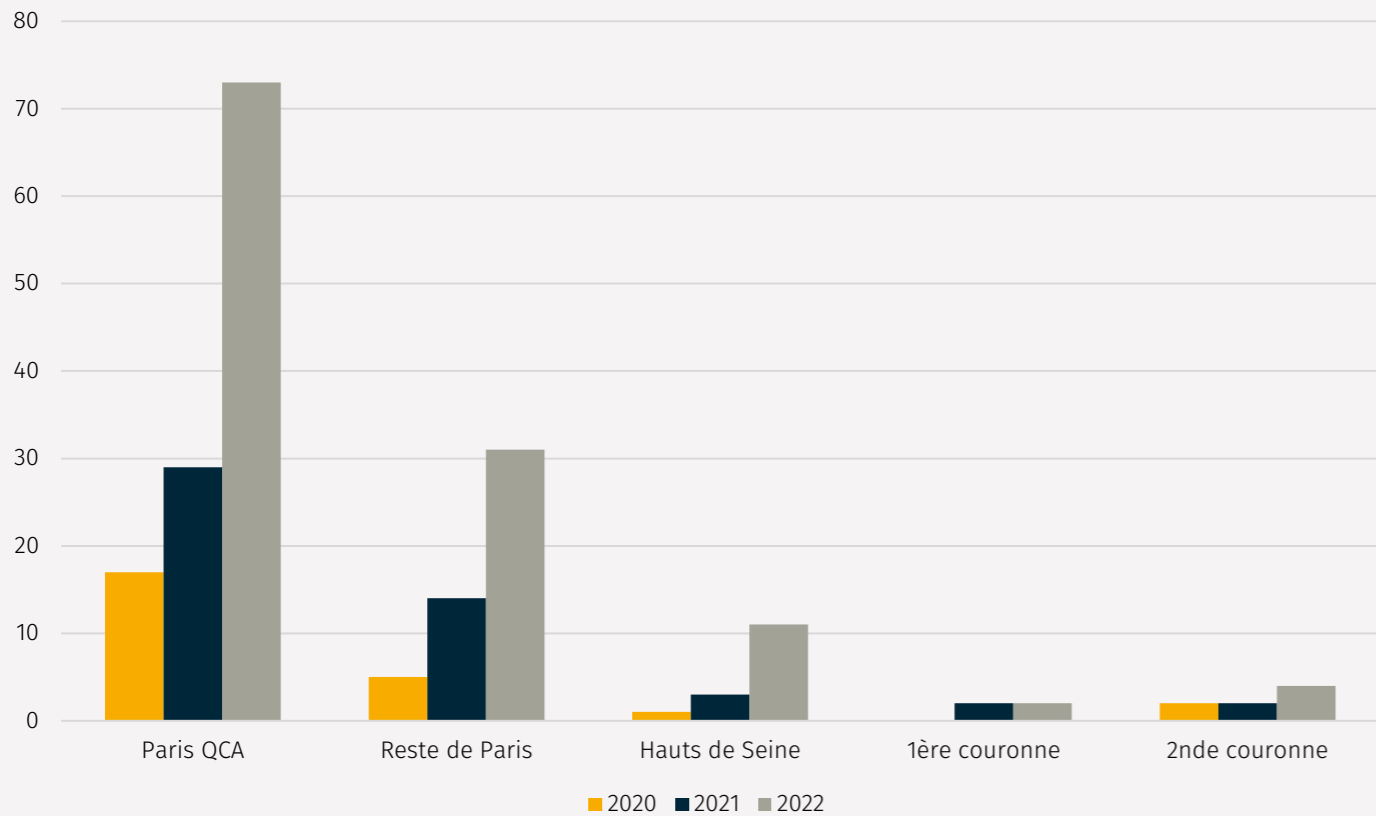
Source : EVOLIS

**Répartition des nouveaux sites par créneau de surfaces**  
(En % du nombre de transactions)



Source : EVOLIS

**Répartition géographique des ouvertures d'espaces**  
(Sur 3 années d'observation)



Source : EVOLIS



**20 400**

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

**+ de 7000**

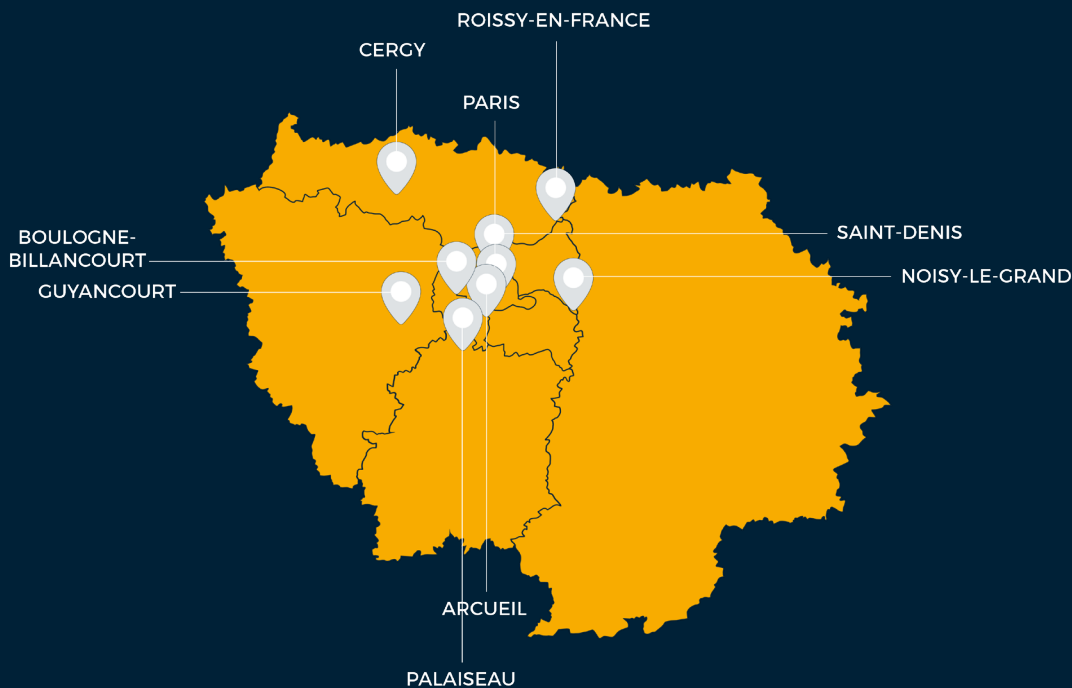
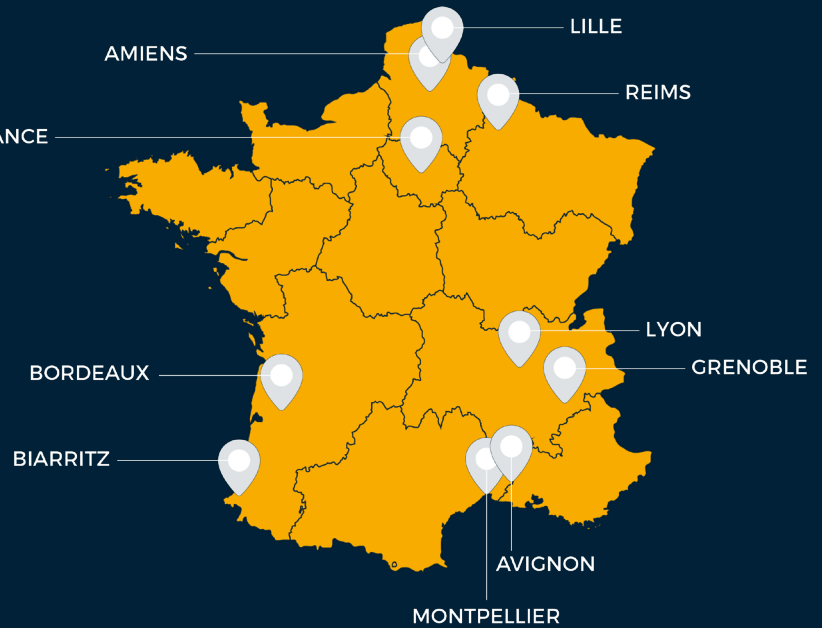
OFFRES À VOUS PROPOSER

**23 ANS**

D'EXPÉRIENCE

**18 AGENCES**

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



LOUEZ  
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX  
VENDEZ, CÉDEZ  
METTEZ EN (SOUS) LOCATION  
INVESTISSEZ  
FAITES GÉRER  
AMÉNAGEZ

**EVOLIS**

[www.evolis.fr](http://www.evolis.fr)

**Quentin GRAFF**

**Directeur Études**

Email: qgraff@evolis.fr

**Emilie RENTE**

**Chargée d'études**

Email: erente@evolis.fr

**Laure CORMONT**

**Directrice**

**Marketing & Communication**

Email: lcormont@evolis.fr

**Céline PLOUVIEZ-HOUP**

**Chargée de communication**

Email: cplouviez@evolis.fr

**Denny ABDUL PEÑA**

**Chargé de communication**

Email: dabdulpena@evolis.fr

**Léa MAZZA**

**Chargée de communication**

Email: lmazza@evolis.fr