

# BAROMÈTRE DES BUREAUX OPÉRÉS ET DU COWORKING

**EVOLIS**



ILE-DE-FRANCE

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023

**40**  
ACTEURS IDF

**577**  
ADRESSES RECENSÉES

**45**  
MARQUES

**MARS 2023**  
Deux nouveaux acteurs  
rejoignent le baromètre :

**Hiptown &  
Gustave Collection**



## DE LÉGÈRES PERTURBATIONS MAIS UN HORIZON TOUJOURS DÉGAGÉ

En ce début d'année 2023, la dégradation de la conjoncture économique mondiale a directement impacté les marchés de l'immobilier d'entreprise : les sommes investies en Île-de-France au cours du premier trimestre accuse une baisse annuelle de 23 %, le volume de bureaux commercialisés recule de 38 %... Le marché des bureaux opérés et du coworking n'échappe pas à ce contexte défavorable et marque le pas.

Après un exercice 2022 exceptionnel marqué par l'ouverture (ou projet d'ouverture) de plus de 120 nouvelles adresses, seulement 19 signatures sont recensées au premier trimestre 2023. Ces dernières représentent un volume commercialisé de 24 000 m<sup>2</sup>, soit 7 % de la demande placée francilienne. Avec 5 nouvelles adresses, Hiptown a été l'acteur le plus dynamique de ce premier trimestre et le seul à proposer un nouvel espace > 5 000 m<sup>2</sup> (190 Championnet, 18<sup>ème</sup> arrondissement). Ce dynamisme résulte directement de l'accord signé fin 2022 avec La Française REM pour proposer de nouvelles offres exclusives de bureaux flexibles à l'image de l'offre baptisée *Hiptown for La Française*.

La raréfaction de l'offre disponible dans la capitale – les arrondissements du centre et de l'ouest affichent un taux de vacance de 2,2 % - bride nécessairement les opportunités de développement et provoque une hausse des valeurs locatives. Le contexte inflationniste provoque également une hausse des charges immobilières et des taux d'intérêts, ce qui constitue un autre frein potentiel aux stratégies d'investissement et de développement de toute une série d'acteurs. Ainsi, certains opérateurs préfèrent suspendre, au moins temporairement, leurs projets de nouvelles ouvertures pour se concentrer sur la rentabilité et le remplissage des sites existants.

Si ces différents éléments obscurcissent quelque peu les perspectives du marché des bureaux opérés et

du coworking, il est important de rappeler qu'elles demeurent plus que positives : le modèle basé sur la centralité, la flexibilité et une large gamme de services reste largement plébiscité par les utilisateurs et les taux d'occupation restent toujours élevés pour la grande majorité des acteurs.

EVOLIS constate que deux typologies d'acteurs tirent particulièrement leur épingle du jeu : d'une part, les opérateurs proposant des bureaux clés en main à des tarifs plus compétitifs que des baux commerciaux classiques (en particulier pour des durées d'engagement de moins de 24 mois) et, d'autre part, les acteurs proposant des prestations premium directement héritées du monde de l'hôtellerie de luxe. L'offre de Gustave Collection comporte, par exemple, des bureaux aménagés sur mesure avec du mobilier haut de gamme et toute une gamme servicielle comparable à celle des palaces parisiens.

Dans le sillage d'une tendance déjà identifiée depuis plusieurs trimestres, les acteurs des bureaux opérés continuent de diversifier leurs prestations. Ainsi, certains acteurs, à l'instar de Deskeo, proposent toujours plus de lignes de service à destination des propriétaires et locataires, incluant notamment des prestations d'aménagement des bureaux et de réalisation de travaux (*design and build*). Un autre aspect est le développement encore plus prononcé des synergies entre les différents produits d'un même acteur pour proposer une offre servicielle globale : Asgard Group propose, par exemple, non seulement des bureaux à travers son offre Jöro Office mais également du résidentiel géré via Jöro Living et des espaces événementiels via Jöro Meeting. Enfin, le marché français des bureaux opérés et du coworking continue d'être animé par l'émergence et l'arrivée de nouveaux acteurs d'horizons diversifiés à l'image de Cowoliday et de sa stratégie mêlant espace de coworking et lieux de vacances.

Source : EVOLIS

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

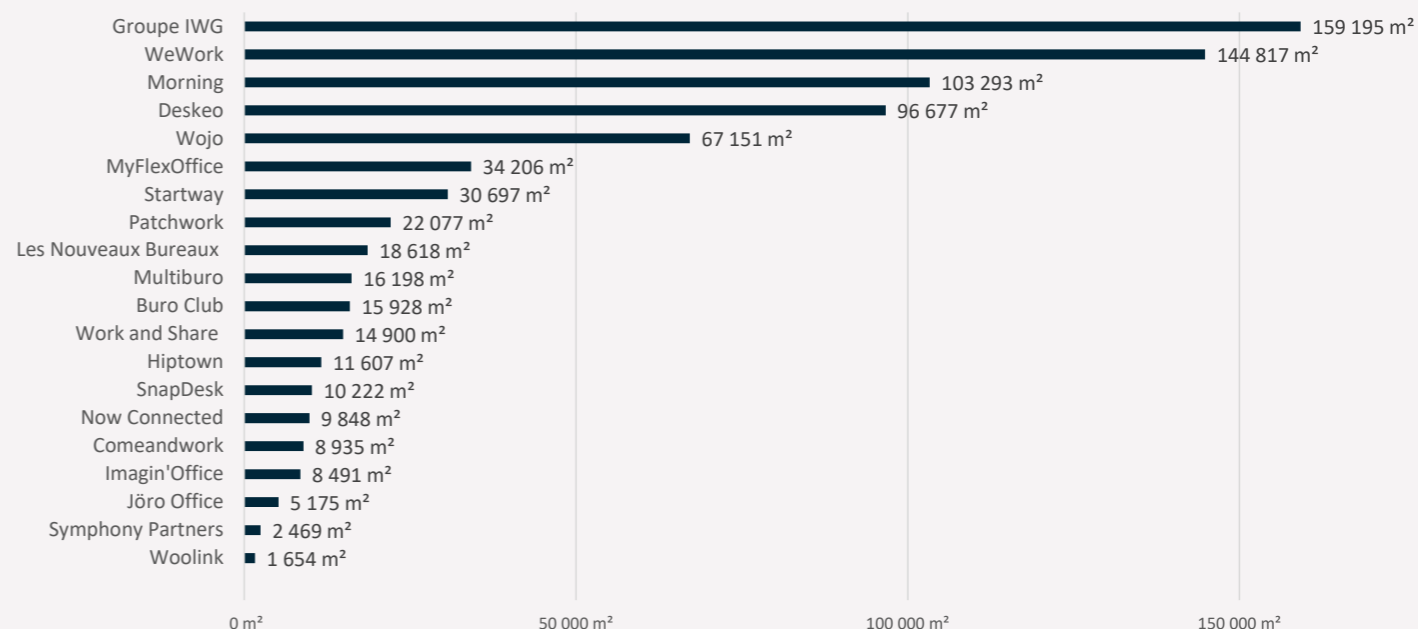
Le panel comprend 45 marques. Ces dernières représentent, au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, un parc de bureaux de plus de 900 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France (cafés exclus).

Paris reste 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 230 000 m<sup>2</sup>.

Avec un parc de près de 160 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France, IWG occupe la 1<sup>ère</sup> place du podium devant WeWork (145 000 m<sup>2</sup>). À la troisième place, Morning se démarque à plus de 100 000 m<sup>2</sup>.

### Le parc de bureaux des coworkers possédant plus de 5 sites

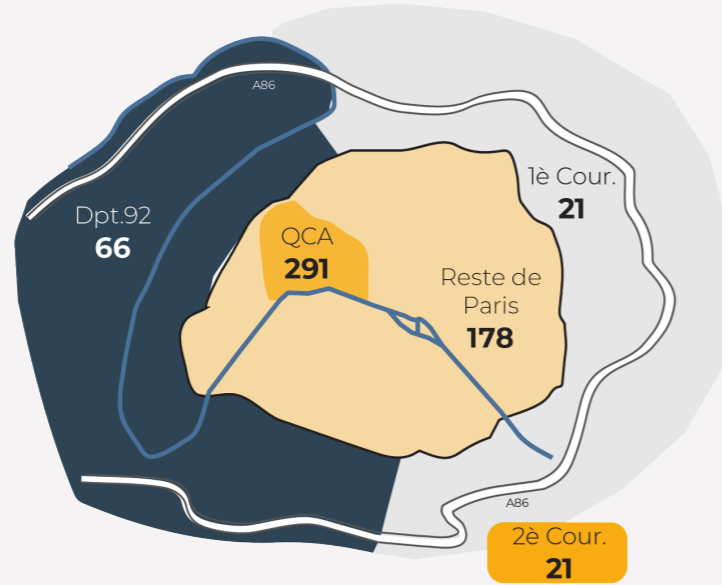
Source : EVOLIS



# LES FERMETURES ET LES OUVERTURES DE SITES

## Répartition géographique des sites

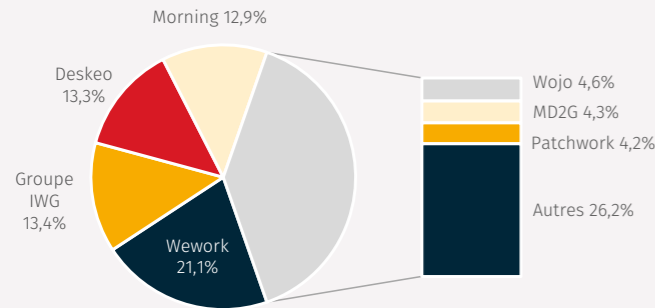
Source : EVOLIS



### En détail:

#### Les acteurs - Paris Ouest / QCA

(en % de la surface des sites)



Source : EVOLIS

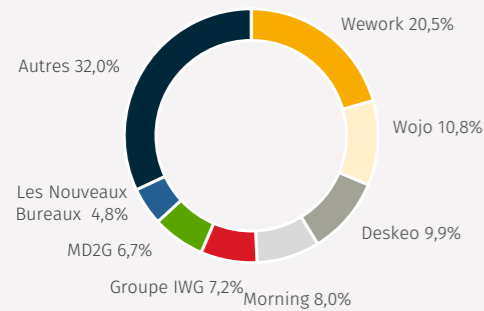
Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, 8 nouveaux sites (déjà ouverts ou en cours d'ouverture) sont recensés dans le QCA :

- 5 espaces dont les surfaces sont inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> ;

- 3 ouvertures > 1 000 dont le 10A rue de la Paix par Gustave Collection (1 800 m<sup>2</sup>) et le 11 rue de la Chaussée d'Antin par Deskeo (1 500 m<sup>2</sup>) ;

#### Les acteurs - Reste de Paris

(en % de la surface des sites)

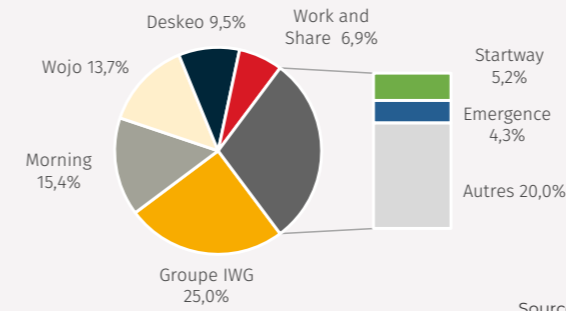


Source : EVOLIS

6 ouvertures sont à dénombrer dans les arrondissements du nord, de l'est et de la rive gauche. Outre l'ouverture de Hiptown dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement (5 000 m<sup>2</sup>), la nouvelle adresse de Startway au 64 rue Saintonge (2 400 m<sup>2</sup>) est la seule > 1 000 m<sup>2</sup>.

#### Les acteurs - Hauts de Seine

(en % de la surface des sites)

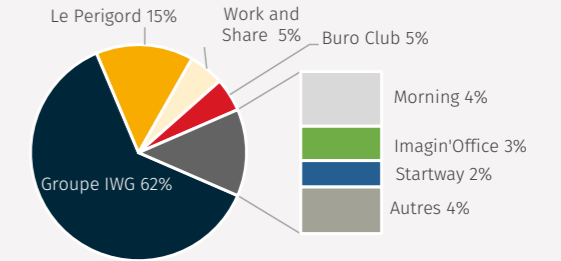


Source : EVOLIS

Les ouvertures de La Maison du Coworking (1 700 m<sup>2</sup>, 140 rue Victor Hugo, Levallois-Perret) et de Hiptown (900 m<sup>2</sup>, Campus Aviso, Puteaux) sont les seules nouvelles adresses recensées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

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

(en % de la surface des sites)



Source : EVOLIS

En Première et Deuxième Couronne, 3 nouvelles adresses sont recensées dont la signature par IWG d'un espace de 4 200 m<sup>2</sup> à Serris (16 cours du Danube).

## 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 privés, en complément des espaces communs. Certains comme Deskeo vont même jusqu'à ne proposer que des espaces privés aménagés. Cette étude ne tient compte que des tarifs de ces derniers, qui incluent l'accès à l'espace privé mais également une offre globale de services.

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



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



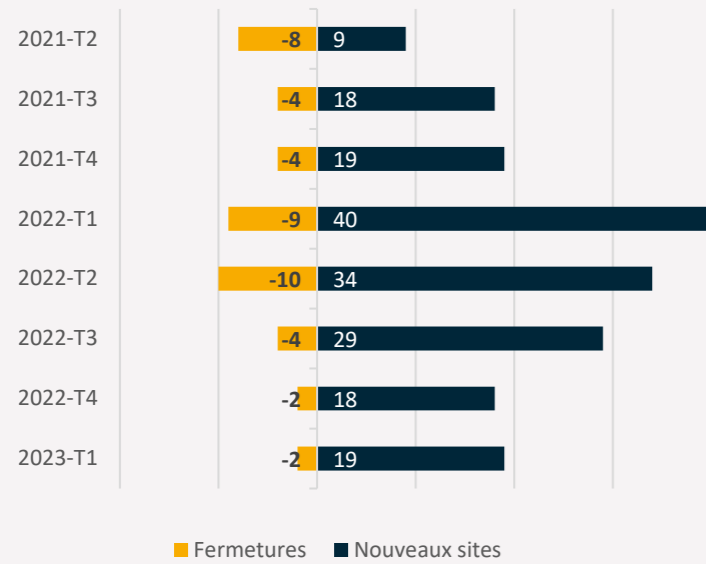
Fortement diversifiés, les contrats peuvent inclure des éléments classiques (WI-FI illimité, accès à différents espaces 7 jours / 7, domiciliation, forfaits imprimantes...), mais aussi des prestations de qualité, voire héritées de l'hôtellerie de luxe comme des services de restauration gastronomique,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



# HISTORIQUE DES TRANSACTIONS

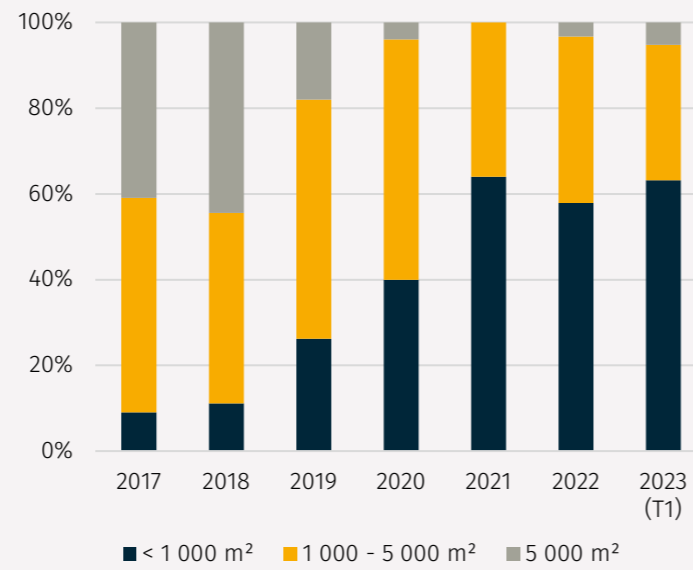
(échantillon représentatif de 44 marques)

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



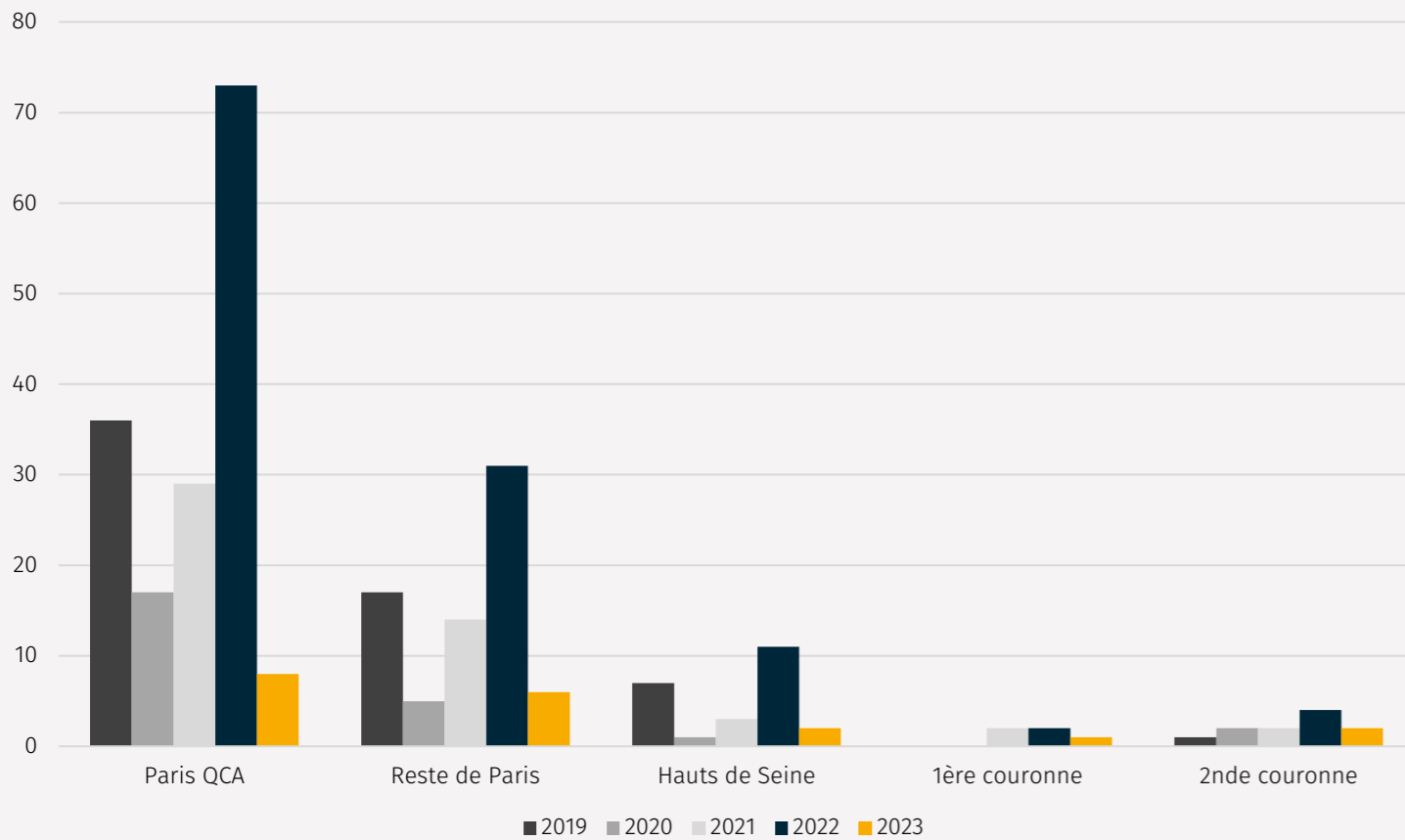
Source : EVOLIS

**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**

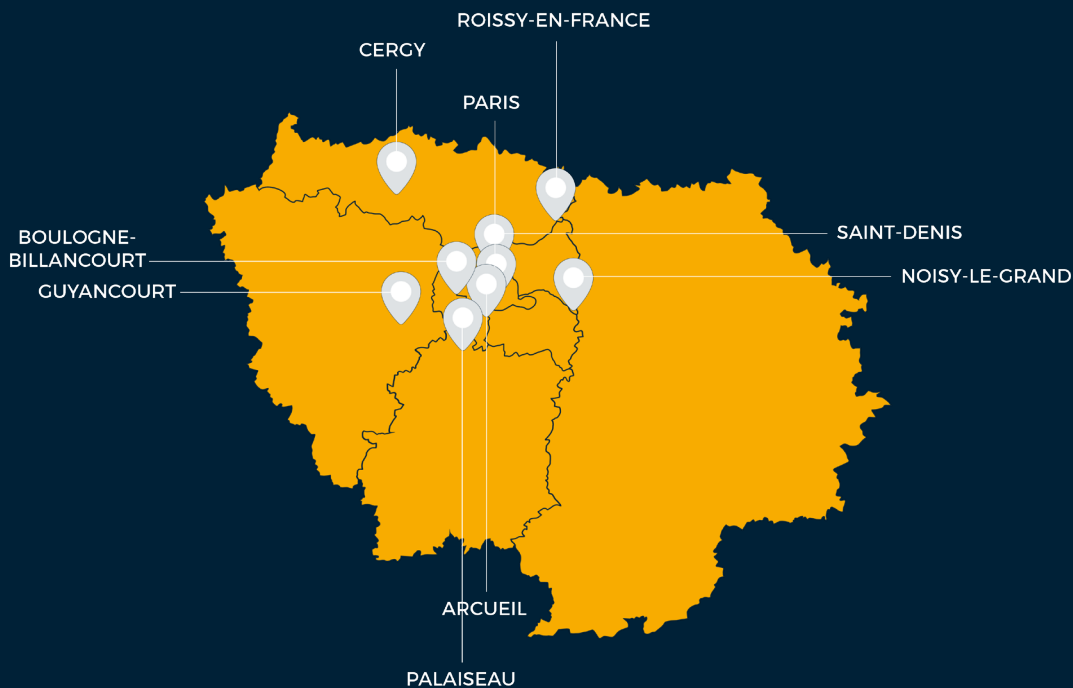
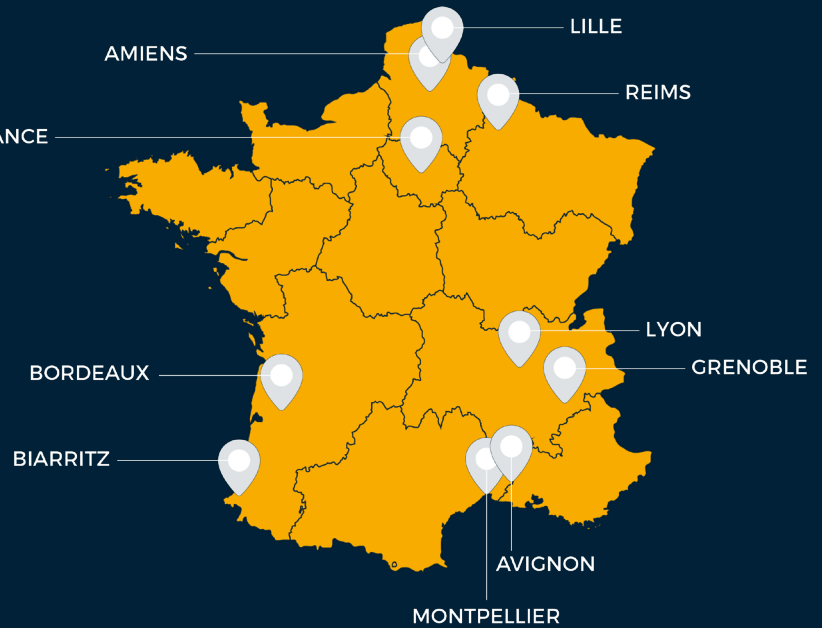
OFFRES À VOUS PROPOSER

**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