



# BAROMÈTRE DES BUREAUX OPÉRÉS ET DU COWORKING

**EVOLIS**

FRANCE

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023



# 51

ACTEURS  
NATIONAUX



# 908

ADRESSES  
RECENSÉES



# 57

MARQUES



## LES BUREAUX OPÉRÉS ÉTENDENT LEURS TOILES

Dans la continuité du 1<sup>er</sup> trimestre, l'économie mondiale reste tributaire des dégradations toujours vives des conjonctures monétaires et bancaires. Il convient toutefois de souligner que la situation s'est nettement améliorée par rapport au printemps 2022 : quasi-retour à la normale pour les chaînes d'approvisionnement industriel, fin des risques de pénuries énergétiques... Dans ce contexte, l'économie française affiche une situation contrastée : si les dernières semaines ont été marquées par un premier reflux de l'inflation, les prévisions de croissance du PIB restent limitées (+ 0,1 % au 2<sup>ème</sup> trimestre selon l'INSEE).

Le marché de l'immobilier d'entreprise reste pénalisé par cette conjoncture dégradée : le montant des investissements en France accuse un recul annuel de 51 % au 1<sup>er</sup> semestre, la demande placée des entrepôts logistiques de plus de 5 000 m<sup>2</sup> régresse de 29 % à l'échelle nationale, le volume commercialisé des bureaux en Île-de-France accuse une baisse de 21 %...

Le développement des implantations des bureaux opérés est également impacté et conserve une activité bien en-deçà de son excellent dynamisme de 2022 : moins d'une dizaine de nouvelles signatures a été recensée en Île-de-France au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 (- 65 % par rapport à la moyenne trimestrielle de 2022). L'activité est également contrainte par la raréfaction de l'offre disponible, en particulier dans le Quartier Central des Affaires. Ce dernier demeure tout de même le cœur de cible des coworkers et traste 65 % du volume commercialisé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

En parallèle, nombre d'acteurs continuent de développer leurs réseaux en région. IWG a, par exemple, annoncé l'ouverture de son 4<sup>ème</sup> site dans la métropole rennaise et sa 7<sup>ème</sup> implantation dans la région bordelaise. Outre ces développements au sein des grandes aires métropolitaines, les villes moyennes enregistrent également de plus en plus de nouvelles ouvertures. Historiquement très présent dans ces territoires par sa stratégie de granularité et sa volonté de proposer à ses clients des offres multi-sites, Buro Club continue, par exemple, de renforcer son maillage territorial avec de nouveaux sites (franchisés ou partenaires) comme en témoigne l'ouverture d'un nouveau centre d'affaires à Mundolsheim en périphérie nord de Strasbourg au premier semestre. Dans le cadre de son partenariat avec La Française REM, Hiptown poursuit son développement

sur l'ensemble du territoire et ambitionne d'ouvrir 25 adresses labellisées « Hiptown for La Française » d'ici la fin de l'année. À ces nouvelles implantations, il faut ajouter ses propres développements comme la signature d'un nouvel espace de plus de 850 m<sup>2</sup> au 57-59 rue Nationale à Lille ou encore du renforcement de sa collaboration avec Primonial REIM à Marseille.

Ces partenariats témoignent de l'intérêt toujours plus fort des investisseurs pour les bureaux opérés. Outre ces coopérations avec des acteurs déjà établis, de nombreux investisseurs ont également lancé leurs propres marques tels Icade avec Imagin'Office, KKR et Tivoli Capital avec Newton Offices, le Groupe Legendre avec Whoorks ou encore Groupe BMG avec B'CoWorker. Dans le cadre de l'acquisition d'un parc de 6 000 m<sup>2</sup> à Elancourt, ce dernier a d'ores et déjà annoncé l'ouverture d'un espace de 1 000 m<sup>2</sup> en son sein, soulignant ainsi la volonté des investisseurs d'inscrire davantage les bureaux opérés dans leurs stratégies de valorisation et de diversification.

Autre tendance toujours forte, la recherche de centralité demeure un critère essentiel. Quel que soit le territoire concerné, les acteurs des bureaux opérés et du coworking privilégient les quartiers les plus centraux et les mieux connectés au réseau de transports en commun. Ainsi, Neuilly-sur-Seine, Levallois et Puteaux (territoire de La Défense inclus) sont les trois communes proposant le plus d'espaces de travail en Première Couronne quand la majorité des implantations lyonnaises est située au sein (ou à proximité immédiate) du quartier d'affaires de la Part Dieu. Les espaces marseillais sont quant à eux majoritairement localisés sur l'axe Euroméditerranée – rond-point du Prado. Cette logique se retrouve également à Toulouse, Bordeaux et Nantes où les hypercentres concentrent une large part des offres de bureaux opérés. Toujours dans cette logique de centralité et d'interconnexion, de nombreux acteurs font aussi le choix d'implanter des bureaux à proximité des principaux hubs : les aéroports de Toulouse-Blagnac, Bordeaux-Mérignac, Strasbourg-Entzheim ou encore le quartier Euralille (gares Lille-Europe et Lille-Flandre).

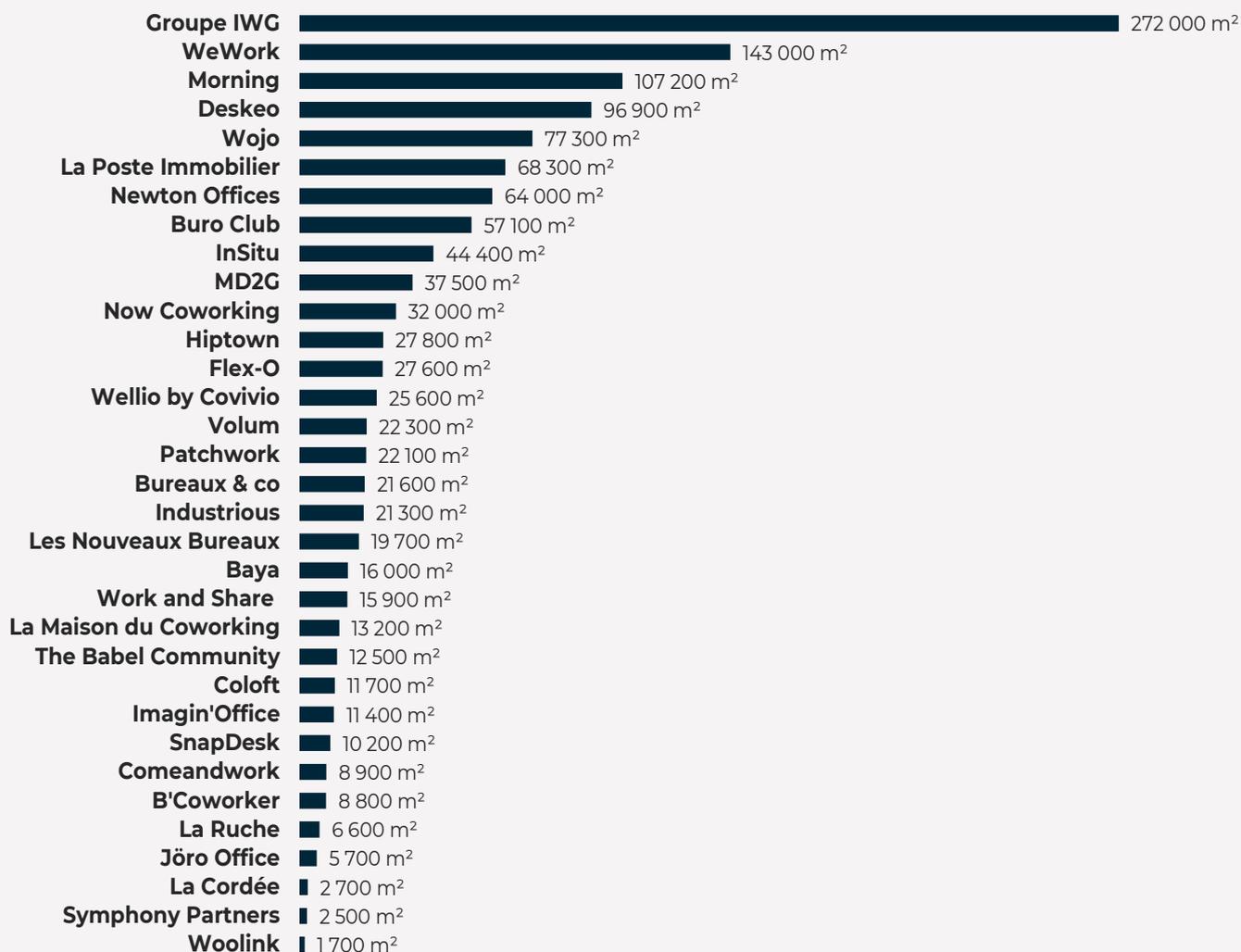
SOURCES : IMMOSTAT, CF NEWS IMMO, BUSINESS IMMO, EVOLIS.



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

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

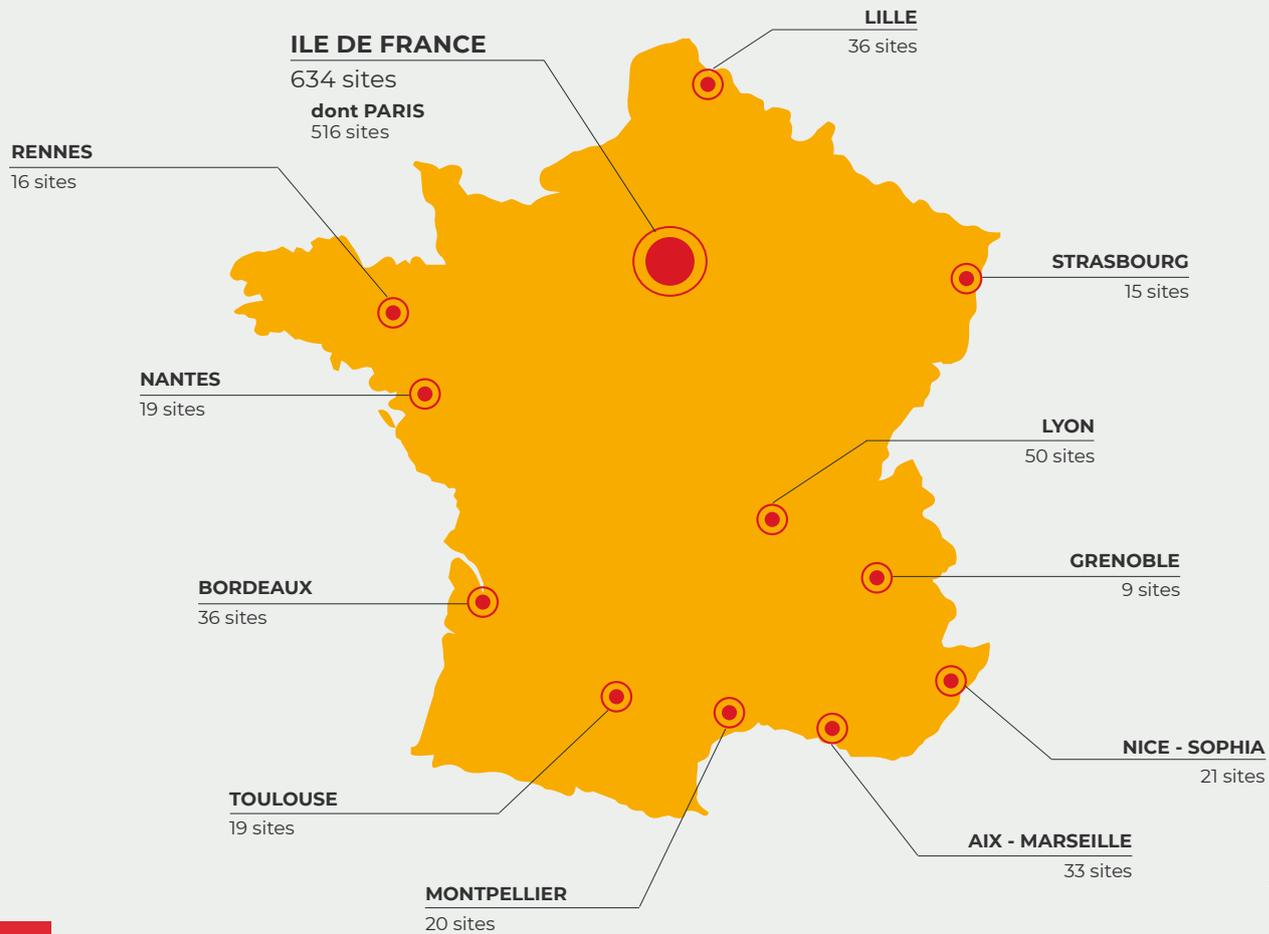
*La superficie de certains sites a été estimée par EVOLIS*





## LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES SITES

Répartition géographique, en nombre



Source : EVOLIS

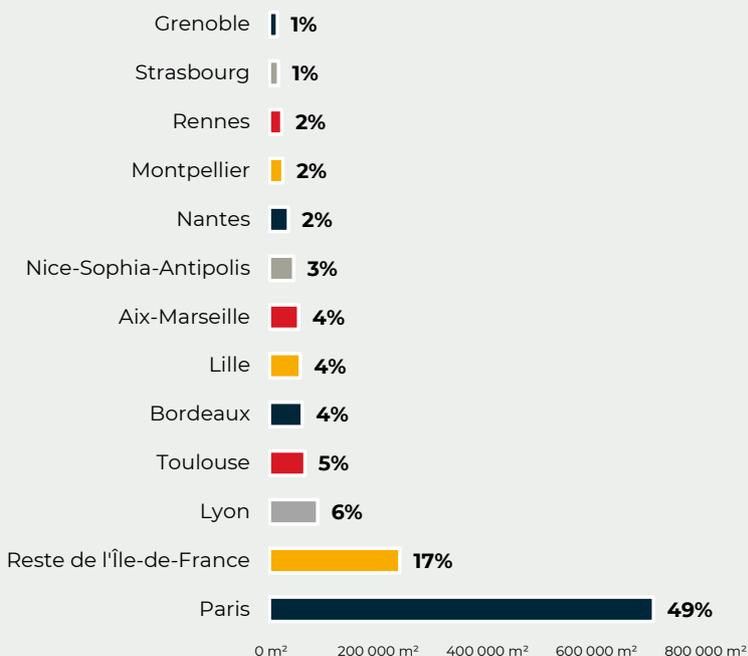


Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, les 51 acteurs sélectionnés par EVOLIS représentent un parc de bureaux opérés de plus d'1,4 million de m<sup>2</sup>, soit un peu plus de 900 adresses.

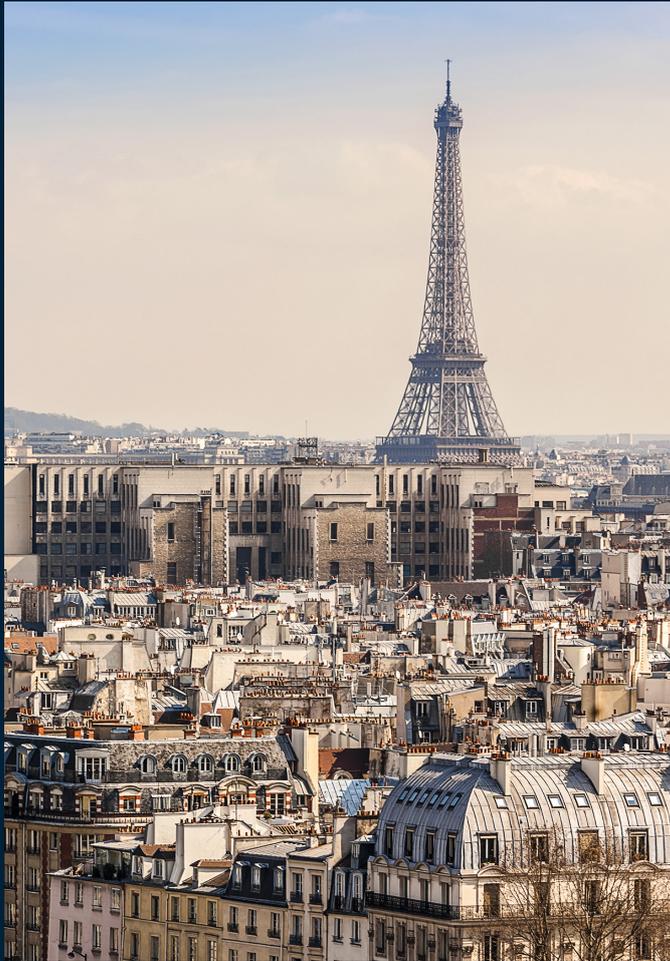
Avec près de 130 sites et une présence dans l'ensemble des métropoles étudiées, IWG possède le plus grand parc de bureaux opérés en France avec plus de 270 000 m<sup>2</sup>. La prépondérance de l'Île-de-France (67 % du volume des surfaces recensées) et sa stratégie de positionnement sur des actifs d'envergure permet à WeWork d'occuper la deuxième place. Enfin, Morning, autre acteur uniquement présent en Île-de-France, complète le podium avec plus de 105 000 m<sup>2</sup> exploités.

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

### Répartition géographique, en volume (en m<sup>2</sup>)



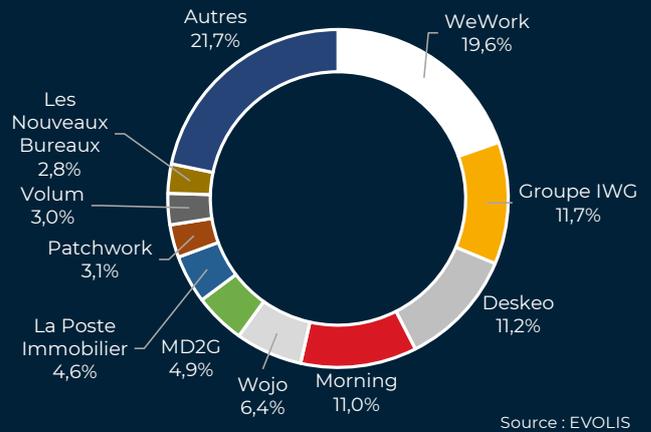
Source : EVOLIS



## PARIS

Le marché parisien reste largement dominé par les plus gros acteurs nationaux : WeWork, IWG, Deskeo, Morning et Wojo concentrent plus de 55 % du parc. Les spécialistes des bureaux privatifs de petites et moyennes surfaces telles que MyFlexOffice, Volum et Les Nouveaux Bureaux se démarquent grâce à leurs grands nombres de sites.

**Les acteurs - Paris**  
(en % de la surface des sites)



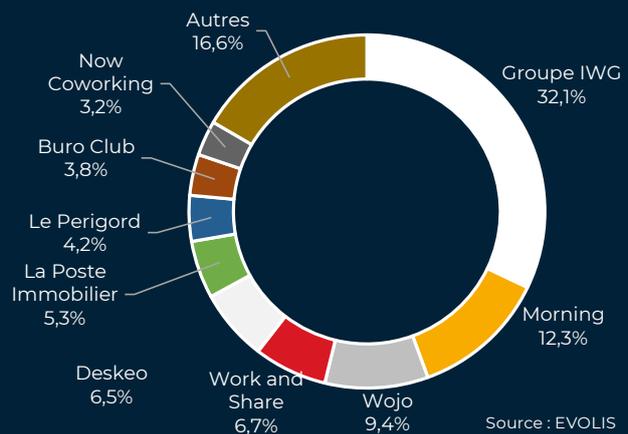
Source : EVOLIS



## RESTE DE L'ÎLE-DE-FRANCE

À l'exception notable de WeWork (seulement 2 %), les grands groupes sont également les acteurs les plus présents dans le reste de l'Île-de-France. Avec un parc de près de 16 000 m<sup>2</sup>, Work and Share fait figure de principal challenger grâce à son réseau en Première Couronne.

**Les acteurs - Reste de l'Île-de-France**  
(en % de la surface des sites)

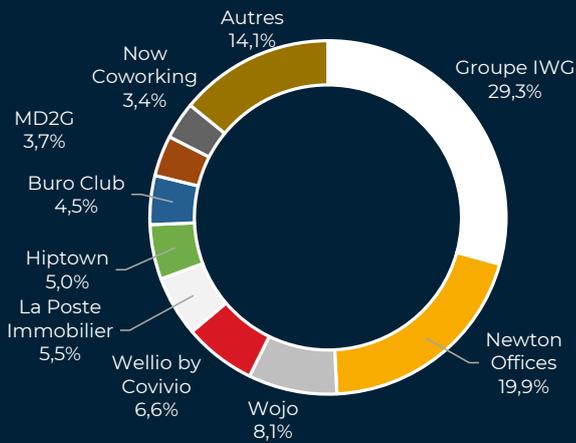


Source : EVOLIS

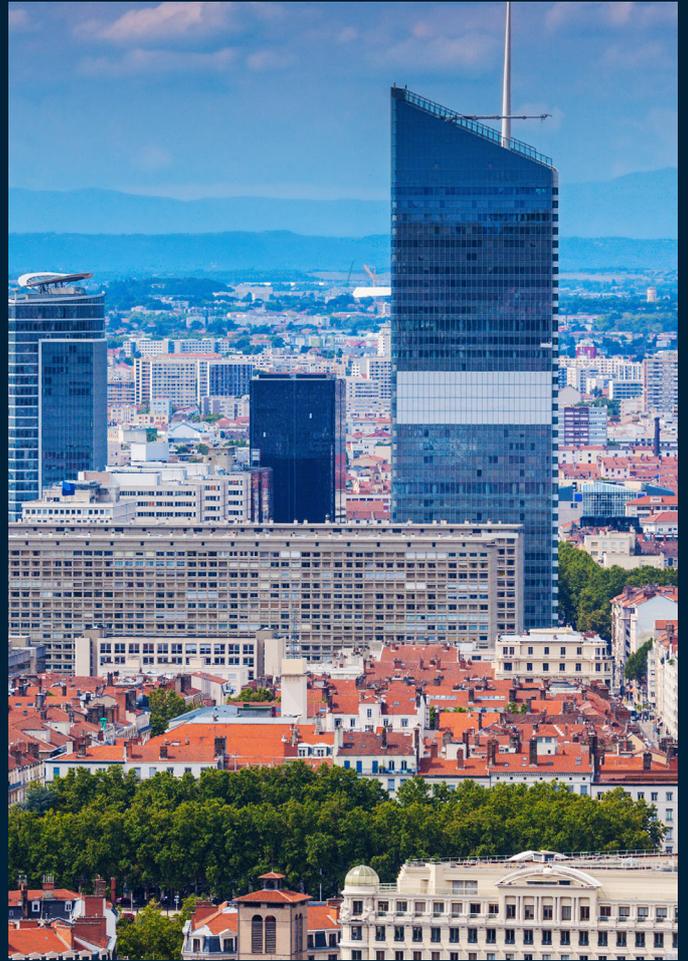
## LYON

IWG et Newton Offices concentrent plus de la moitié du parc des bureaux opérés de la métropole lyonnaise. Les deux acteurs peuvent d'ores et déjà compter sur plusieurs futures grandes ouvertures à l'image du centre Spaces au sein de la tour To-Lyon dans le quartier de la Part-Dieu.

### Les acteurs - Lyon (en % de la surface des sites)



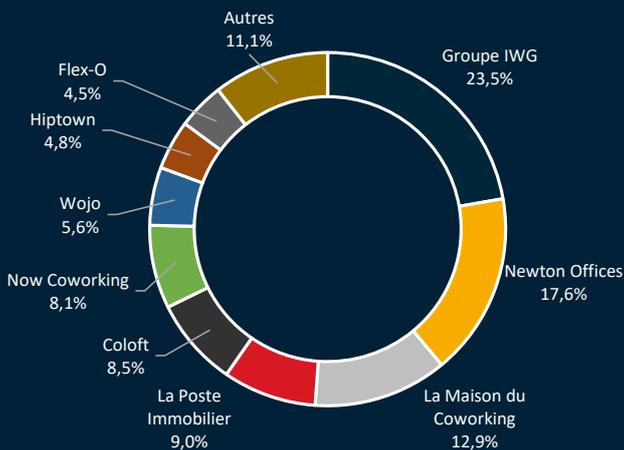
Source : EVOLIS



## LILLE

IWG, Newton Offices et La Maison du Coworking concentrent près de 55% du parc des bureaux opérés de la métropole lilloise. Avec respectivement plus de 4 500 m<sup>2</sup> et 4 300 m<sup>2</sup> d'espaces de travail, Coloft et Now Coworking se distinguent également.

### Les acteurs - Lille (en % de la surface des sites)



Source : EVOLIS

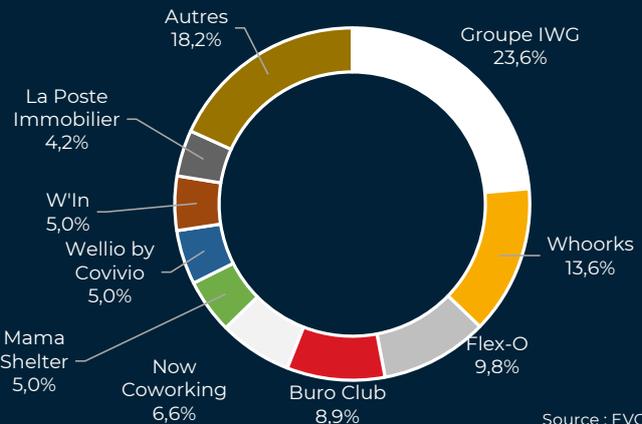




## BORDEAUX

Au sein de la métropole girondine, 4 acteurs disposent d'un parc de plus de 5 000 m<sup>2</sup> : IWG grâce à 7 sites dont un Spaces de près de 5 800 m<sup>2</sup> à Bordeaux Euratlantique, Whoorks (Groupe Legendre) avec son unique adresse de 8 200 m<sup>2</sup>, Flex-O grâce à 2 espaces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> et Buro Club avec 4 implantations.

**Les acteurs - Bordeaux**  
(en % de la surface des sites)



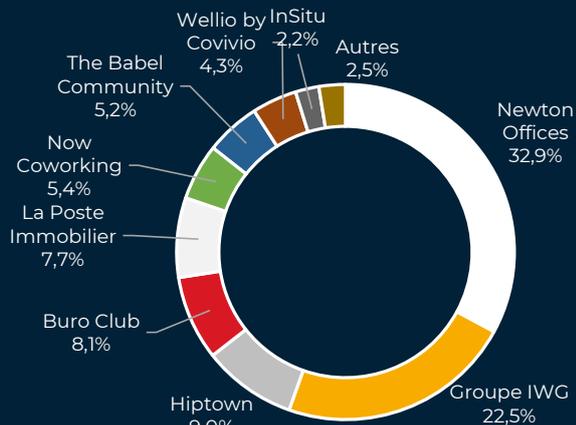
Source : EVOLIS



## 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 m<sup>2</sup> dont 7 800 m<sup>2</sup> au sein du futur immeuble Adriana. IWG est le seul autre acteur à proposer un parc supérieur à 10 000 m<sup>2</sup>. Hiptown et Buro Club se distinguent grâce à un ensemble d'espaces de plus petite taille.

**Les acteurs - Aix-Marseille**  
(en % de la surface des sites)

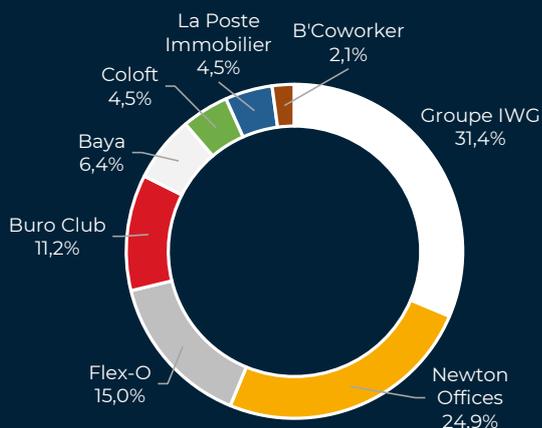


Source : EVOLIS

## NICE - SOPHIA ANTIPOLIS

Porté par un réseau de 7 sites entre Nice et Sophia-Antipolis, IWG concentre près du tiers des surfaces flexibles. Newton Offices occupe la seconde position grâce notamment à son futur site de près de 7 300 m<sup>2</sup> au sein de l'ensemble Cor Natura. Flex-O et Buro Club sont les deux autres acteurs à proposer des bureaux opérés tant au sein de l'agglomération niçoise qu'au cœur de la technopole de Sophia-Antipolis.

### Les acteurs - Nice - Sophia Antipolis (en % de la surface des sites)



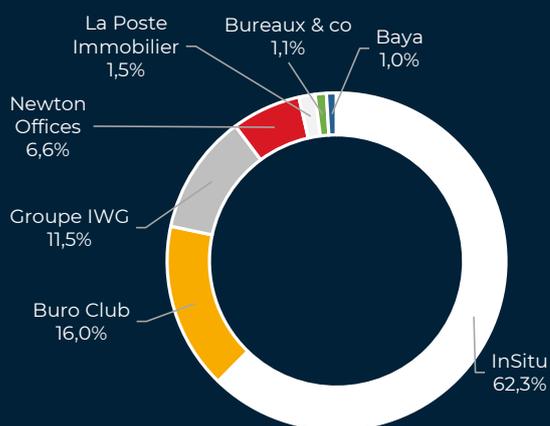
Source : EVOLIS



## 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 corpoworking. Au total, ce sont plus de 40 000 m<sup>2</sup> opérés qui sont exploités par InSitu. Buro Club et IWG, avec respectivement des parcs de plus de 10 000 m<sup>2</sup> et 7 000 m<sup>2</sup>, sont les deux autres acteurs à présenter plus de 5 000 m<sup>2</sup> d'espaces flexibles.

### Les acteurs - Toulouse (en % de la surface des sites)



Source : EVOLIS

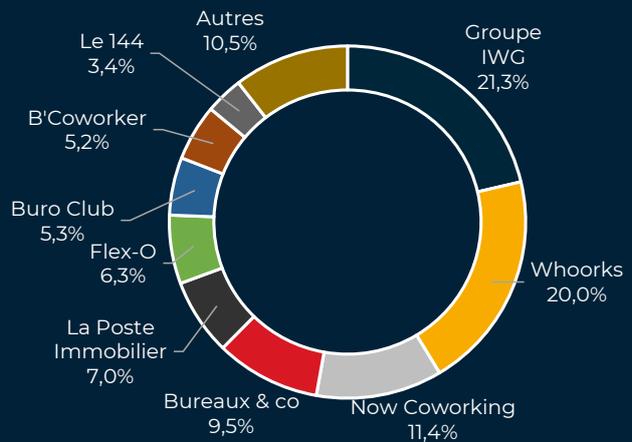




## NANTES

Trois acteurs concentrent plus de 50 % du parc des bureaux opérés nantais : IWG grâce à 3 centres dont le futur Spaces Euronantes, Whoorks avec un unique site de 7 000 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la gare de Nantes et Now Coworking avec un espace de 4 000 m<sup>2</sup> situé au sein du quartier de la Création.

**Les acteurs - Nantes**  
(en % de la surface des sites)



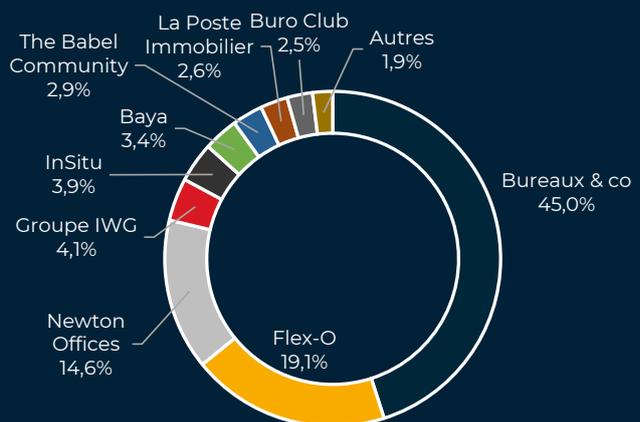
Source : EVOLIS



## MONTPELLIER

Montpellier présente la particularité d'être très largement animé par des acteurs dont l'activité est essentiellement régionale. Ainsi, Bureaux & Co, Flex-O et Newton Offices trustent 80 % du parc des bureaux opérés. Avec un ensemble de 8 sites (compris entre 100 et 3 000 m<sup>2</sup>), Bureaux & Co dispose même d'un des maillages locaux les plus fins de toutes les métropoles étudiées.

**Les acteurs - Montpellier**  
(en % de la surface des sites)

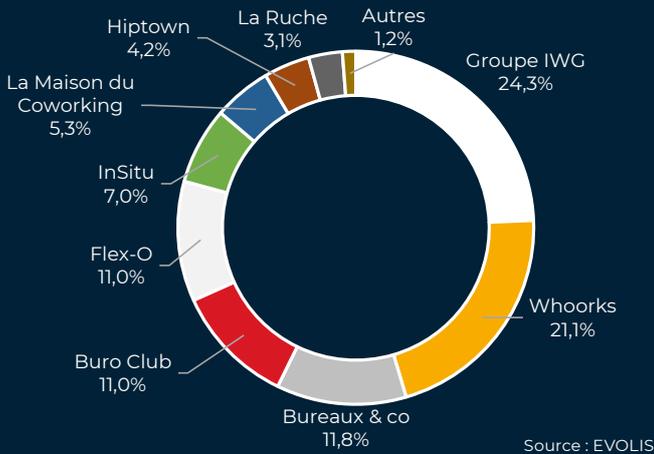


Source : EVOLIS

## RENNES

Grâce à un ensemble de 4 implantations (toutes comprises entre 1100 et 1600 m<sup>2</sup>), IWG dispose du principal réseau rennais. À l'instar des autres métropoles de l'Arc Atlantique, le Groupe Legendre y propose un mono-site d'envergure (4 000 m<sup>2</sup>) sous sa marque Whoorks. Parmi les autres acteurs présents à Rennes, seul Buro Club dispose de plusieurs sites.

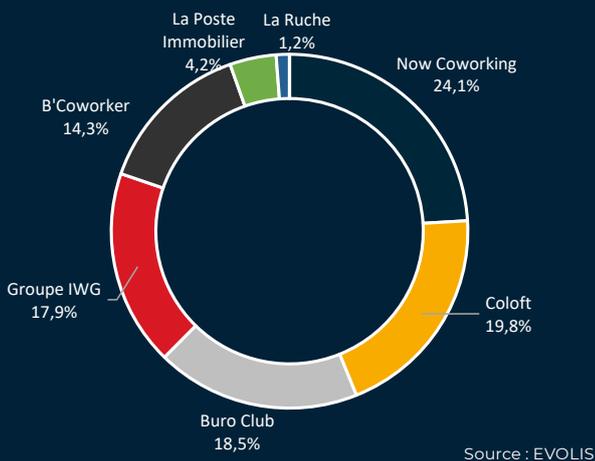
### Les acteurs - Rennes (en % de la surface des sites)



## STRASBOURG

Le marché strasbourgeois se comporte tant d'acteurs disposant d'un mono-site d'envergure comme Now Coworking (4 000 m<sup>2</sup>) et Coloft (3 300 m<sup>2</sup>, livraison prévisionnelle fin 2024) que d'opérateur aux réseaux plus étendus comme IWG (3 centres Regus compris entre 700 et 1 150 m<sup>2</sup>) et Buro Club (5 adresses, toutes inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>).

### Les acteurs - Strasbourg (en % de la surface des sites)

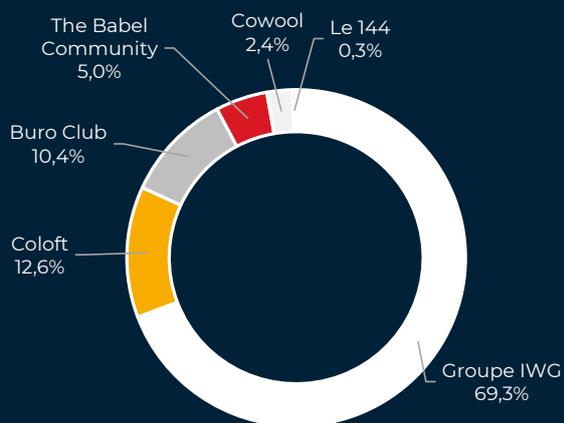




## GRENOBLE

Avec 4 sites Regus situés à Grenoble, Meylan et Montbonnot-Saint-Martin soit un parc total de près de 10 000 m<sup>2</sup>, IWG dispose très largement du réseau le plus développé au sein de la capitale des Alpes.

### Les acteurs - Grenoble (en % de la surface des sites)



Source : EVOLIS



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 un accès à un espace privé mais également une offre globale de services.



## TRANCHE DE PRIX PARIS QCA

STANDARD  
de 550 à 750 €  
par poste



STANDARD  
de 900 à 1 500 €  
par poste



PREMIUM  
jusqu'à 2 750 €  
par poste



## TRANCHE DE PRIX RESTE DE L'ILE-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  
de 100 à 175 €  
par poste



STANDARD  
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...).

## MÉTHODOLOGIE



*Pour cette 13<sup>ème</sup> édition du baromètre des bureaux opérés et du coworking, EVOLIS fait évoluer le périmètre de son étude et observera désormais non seulement l'Île-de-France mais également les principales métropoles régionales : Marseille Aix-en-Provence, Lyon, Lille, Nice Sophia-Antipolis, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg, Montpellier et Grenoble.*

*Pour ce faire, EVOLIS a sélectionné 51 acteurs représentatifs du marché national pour observer leurs réseaux, leurs positionnements tarifaires ainsi que leurs mouvements.*

*Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, ces 51 acteurs totalisent 908 espaces de bureaux partagés.*



**20 400**

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

**+ de 7000**

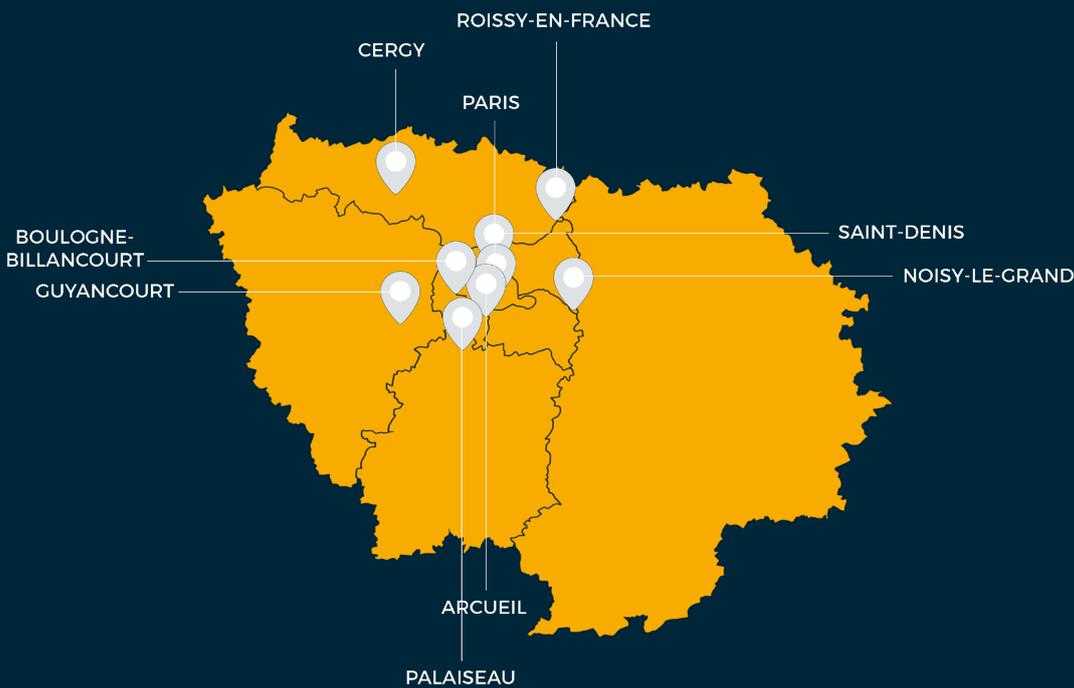
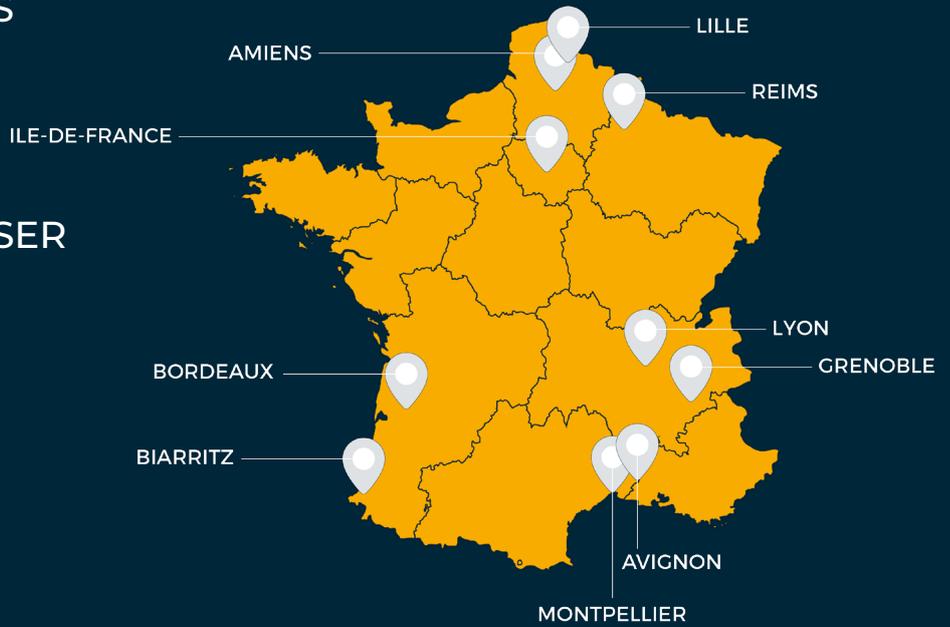
OFFRES À VOUS PROPOSER

**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