

# BAROMÈTRE DES BUREAUX OPÉRÉS

**EVOLIS**

FRANCE

---

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023



**51**  
ACTEURS  
NATIONAUX



**919**  
ADRESSES  
RECENSÉES



**58**  
MARQUES



## UN MODELE SUFFISAMMENT SOLIDE POUR RESISTER A L'ONDE DE CHOC WEWORK

Depuis plusieurs trimestres, le marché français de l'immobilier d'entreprise demeure pénalisé par les incertitudes économiques mondiales. Avec seulement 8,65 milliards d'euros engagés en France au cours des neuf premiers mois de l'année, le marché de l'investissement accuse un recul annuel de 57 % (à période comparable). Le marché locatif n'est pas épargné par cette tendance négative : la demande placée des bureaux en Île-de-France enregistre une baisse annuelle de 12 % quand les métropoles lyonnaise et lilloise affichent respectivement des ralentissements de l'ordre de 27 % et 34 %.

Dans cette configuration, il est logique que le marché des bureaux opérés marque également le pas. Après une année 2022 caractérisée par des stratégies d'expansion ambitieuses, nombre d'acteurs se sont montrés plus prudents en 2023. Ainsi, seule une douzaine de nouvelles signatures a été actée en Île-de-France au cours des trois derniers mois, un chiffre bien en-deçà de l'excellent dynamisme constaté en 2022. Par ailleurs, la prudence des coworkers n'est pas le seul facteur de ralentissement du marché : la raréfaction de l'offre disponible dans les quartiers habituellement ciblés – Paris QCA en tête où le taux de vacance demeure sous les 2 % - freine considérablement l'appétit des opérateurs de bureaux opérés. La fin d'année devrait toutefois se révéler plus dynamique, avec quelques belles transactions actées ou en cours de finalisation pour le quatrième trimestre.

L'actualité du coworking a également été marquée par la chute annoncée de WeWork. Après avoir averti la SEC (Securities and Exchange Commission) de doutes quant à sa capacité à poursuivre ses activités pendant l'été et demandé aux bailleurs de renégocier les baux de ses centaines d'implantations à travers le monde, le géant américain a vu sa note être dégradée par l'agence de notation S&P et s'est finalement placé le 7 novembre sous la protection du chapitre 11.

A la suite d'une importante phase de croissance dans les années 2010, WeWork s'est retrouvé engagé sur des baux de longue durée et à des niveaux de loyers particulièrement élevés (ayant majoritairement ciblé des emplacements *prime*) alors même que la pandémie mondiale de Covid-19 a provoqué – en particulier en Amérique du Nord – une mutation profonde des modes de travail. Dans ces conditions, le groupe a été dans l'incapacité de dégager suffisamment de revenus pour couvrir ses importantes dépenses.

Cependant, il est essentiel de souligner que ces difficultés concernent essentiellement les entités nord-américaines :

la fermeture de certains sites new-yorkais a même d'ores et déjà actée. À l'inverse, l'entreprise a tenu à rassurer ses clients et bailleurs internationaux en affirmant que ses activités mondiales allaient se poursuivre. Si WeWork a aussi demandé à renégocier ses baux parisiens et que la résiliation de deux d'entre eux serait à l'étude, l'activité française reste soutenue par des taux d'occupation élevés (80 % à Paris au T4 2022), laissant espérer une certaine pérennité de ses opérations dans l'Hexagone.

En outre, les difficultés nord-américaines de WeWork ne remettent aucunement en cause les fondamentaux du marché des bureaux opérés et restent un cas isolé. En effet, IWG a, par exemple, annoncé d'excellents résultats financiers pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, avec un chiffre d'affaires en croissance annuelle de 11 %. Le groupe suisse a également confirmé sa volonté de poursuivre son développement (612 nouveaux sites ouverts en 2023 à l'échelle planétaire) et s'est même d'ores et déjà positionné pour reprendre certains sites WeWork à travers le monde. En France, ce dynamisme est visible à travers les multiples ouvertures régionales annoncées au 1<sup>er</sup> semestre : Sierentz, Douai, Perpignan, Dax ou encore Brest.

De manière générale, de nombreux acteurs poursuivent leur stratégie de développement en renforçant leur maillage territorial : au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, près d'une quinzaine de nouveaux sites a été recensée dans les 11 métropoles régionales étudiées par le baromètre d'EVOLIS. Après avoir été très actif sur le marché parisien en 2022 et avoir racheté Minca Flex Office en début d'année, MyFlexGroup (ex-M2DG) a officialisé de premières ouvertures à Marseille, Bordeaux, Lille, Nantes ou encore Rennes. De manière similaire, le groupe montpelliérain Bureaux & Co a ouvert en octobre ses premiers bureaux situés à Aix-en-Provence et Dardilly.

Enfin, la confiance des investisseurs pour ce modèle reste forte, comme en témoignent les nouvelles ouvertures d'Hiptown dans le cadre de son partenariat avec La Française ou encore d'Ásgard Group à travers sa marque Jöro Office.

Pour le moment, le risque d'une contagion à l'ensemble de l'écosystème des bureaux opérés semble quasi nul tant les fondamentaux de ce modèle apparaissent solides : la chute américaine de WeWork ne restera certainement qu'un cas isolé.

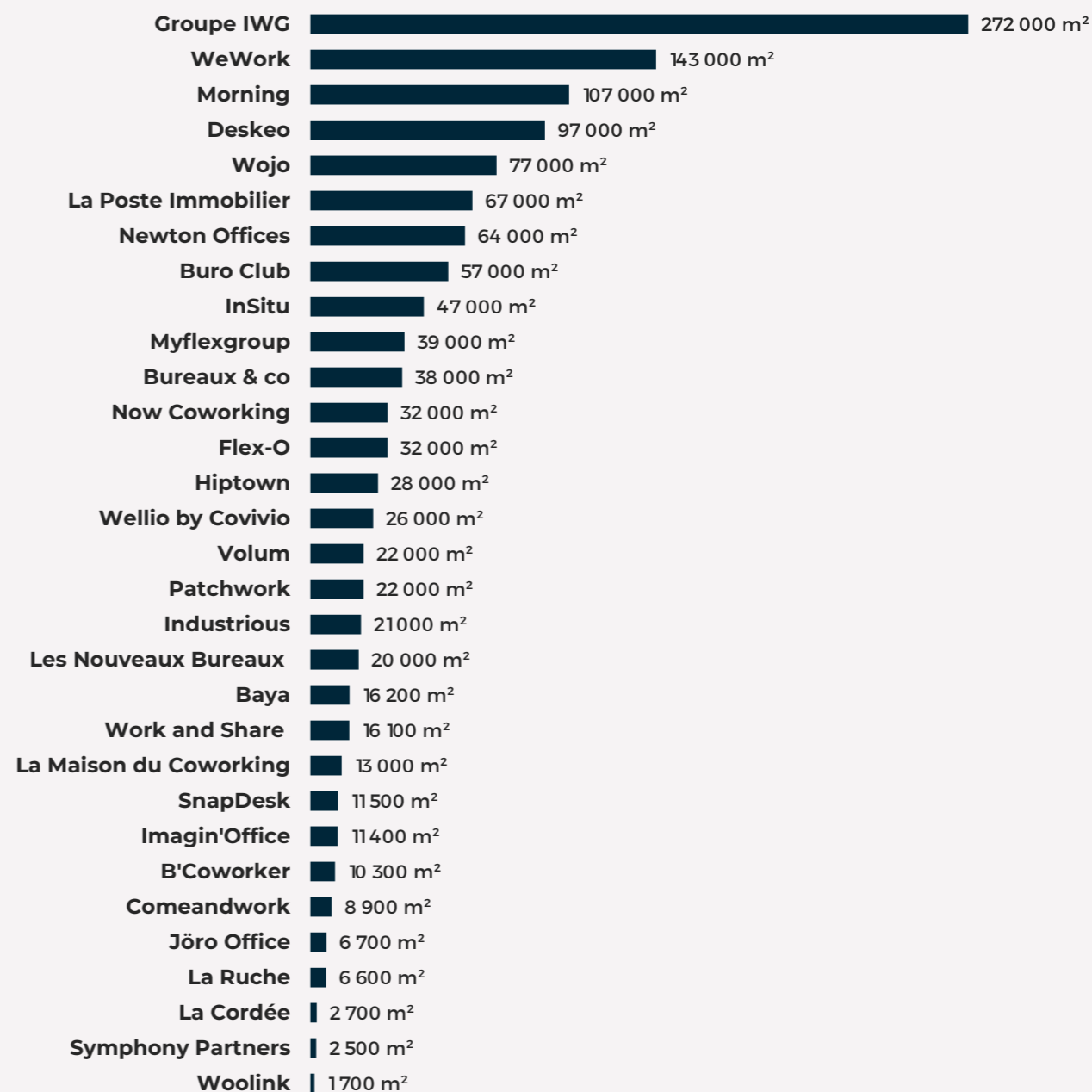
Sources : Immostat, AFP, CF News Immo, Business Immo, EVOLIS



## 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

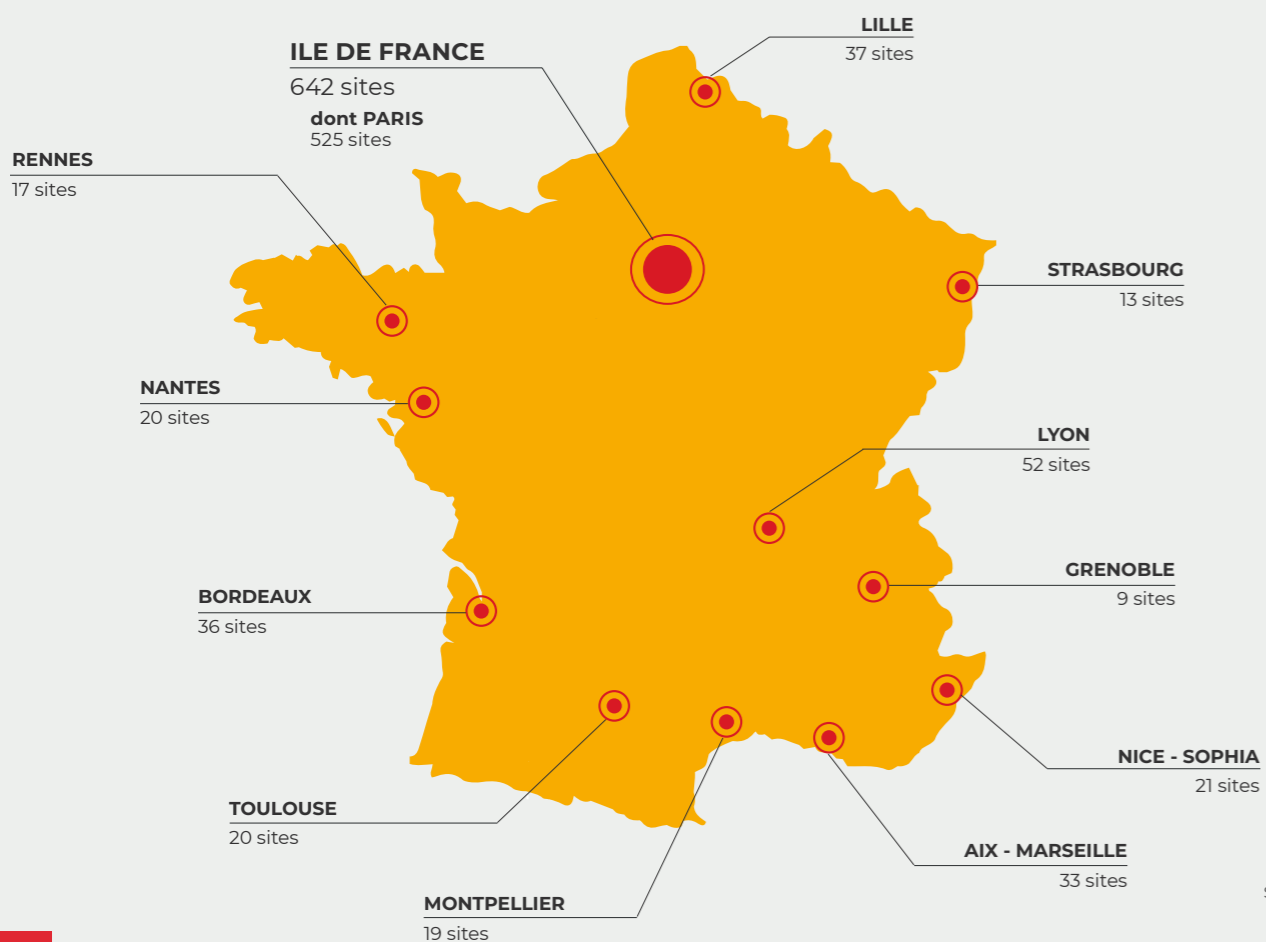


Source : EVOLIS



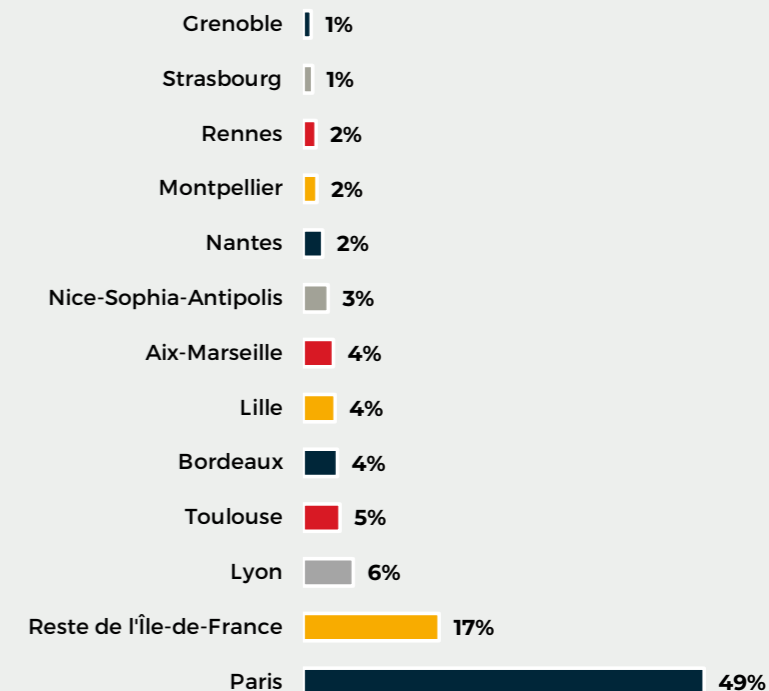
## LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES SITES

Répartition géographique, en nombre



Source : EVOLIS

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



Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, les 51 acteurs sélectionnés par EVOLIS représentent un parc de bureaux opérés de près de 1,45 millions de m<sup>2</sup> répartis entre 919 sites.

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>.

En dépit de ses difficultés nord-américaines, WeWork occupe toujours la deuxième place grâce à son réseau de grandes adresses parisiennes. Enfin, Morning complète le podium avec près de 110 000 m<sup>2</sup> exploités (uniquement en Île-de-France).

Parmi les autres prestataires disposant d'un parc d'envergure figurent des acteurs essentiellement implantés en Île-de-France comme Deskeo ou Myflexgroupe (MyFlexOffice & Minca Flex Office) où 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.

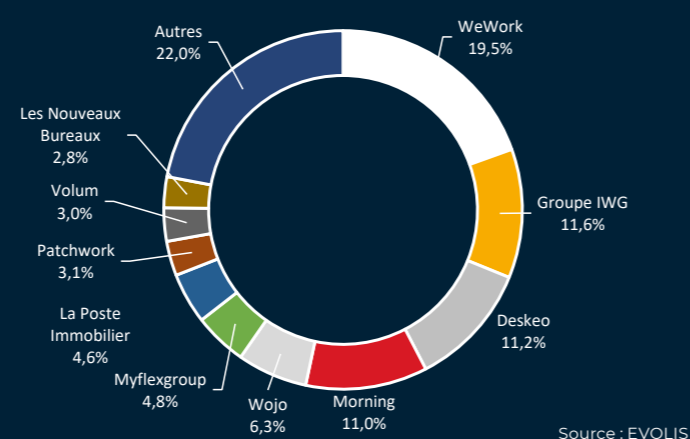
Source : EVOLIS



## PARIS

Le marché parisien reste largement dominé par les plus gros acteurs nationaux : WeWork, IWG, Deskeo, Morning et Wojo concentrent près de 60 % 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 nombreuses références.

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



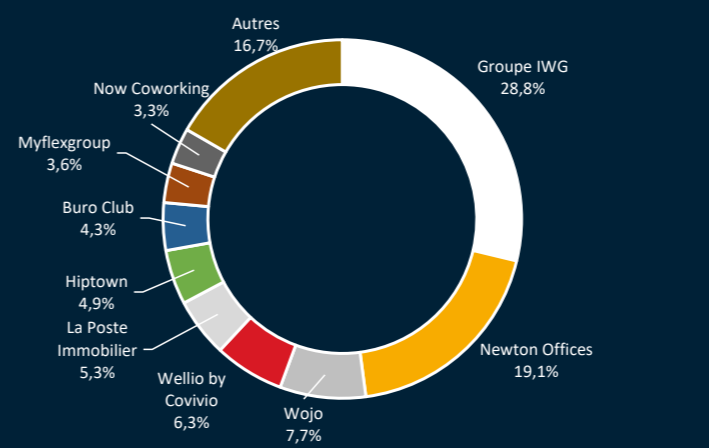
Source : EVOLIS



## LYON

IWG et Newton Offices concentrent près 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)



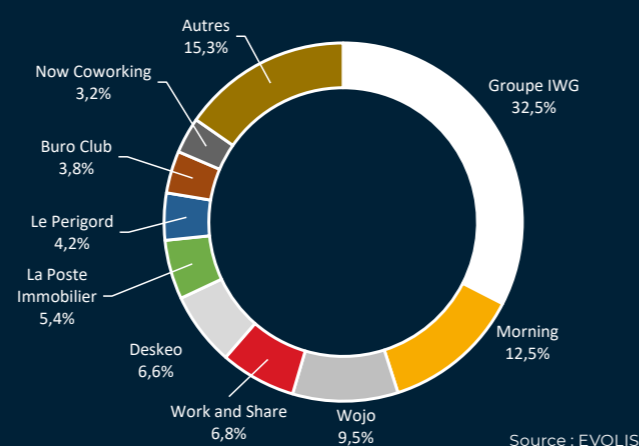
Source : EVOLIS



## RESTE DE L'ILE-DE-FRANCE

Les grands groupes sont également les opérateurs les plus présents dans le reste de l'Île-de-France : IWG, Morning et Wojo représentent près de 55 % des surfaces. Avec un parc de plus 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)

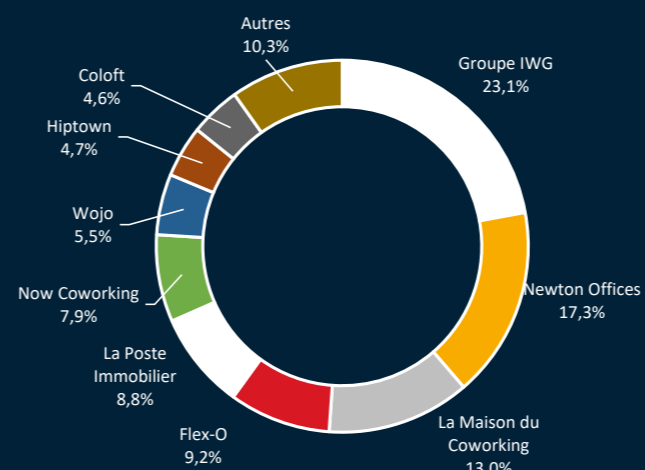


Source : EVOLIS

## LILLE

IWG, Newton Offices et La Maison du Coworking concentrent près de 55 % du parc des bureaux opérés de la métropole lilloise. Porté par l'ouverture prochaine d'un espace de plus de 2 600 m<sup>2</sup> à proximité de la gare TGV Lille Europe, Flex-O propose désormais plus de 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux opérés à Lille et Villeneuve-d'Ascq.

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



Source : EVOLIS

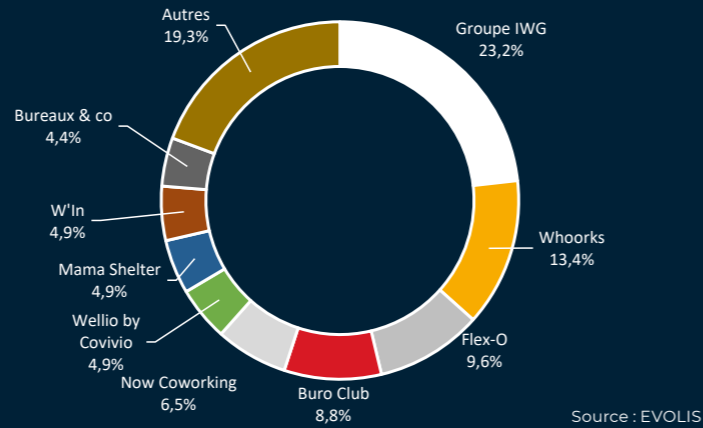




## BORDEAUX

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.

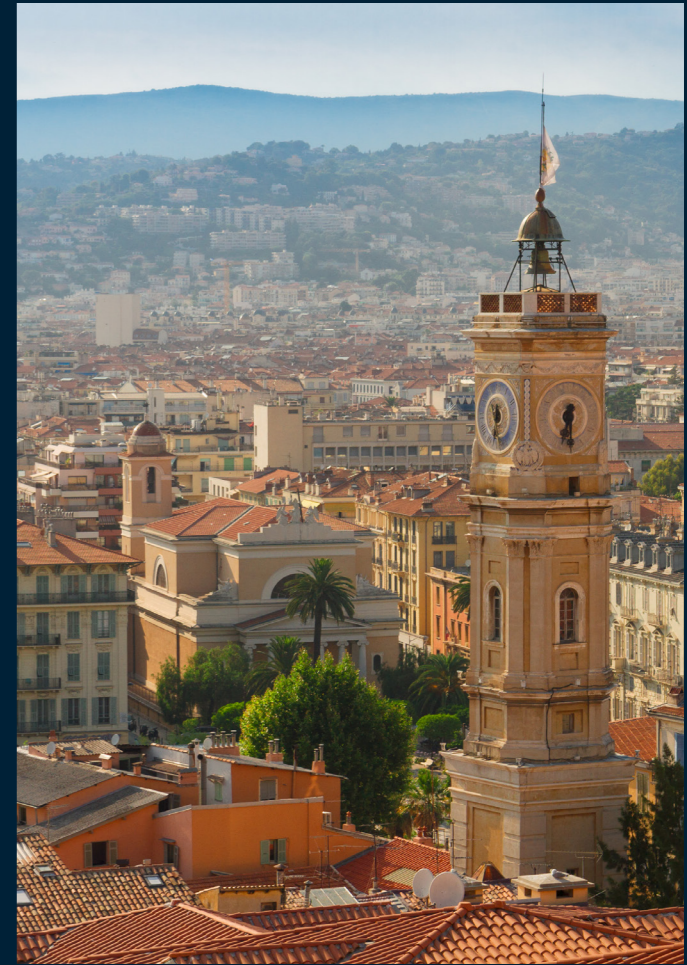
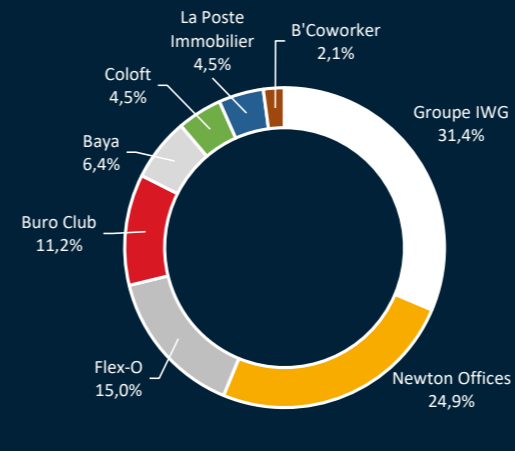
Les acteurs - Bordeaux  
(en % de la surface des sites)



## 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 au sein de l'agglomération niçoise ainsi qu'au cœur de la technopole de Sophia-Antipolis.

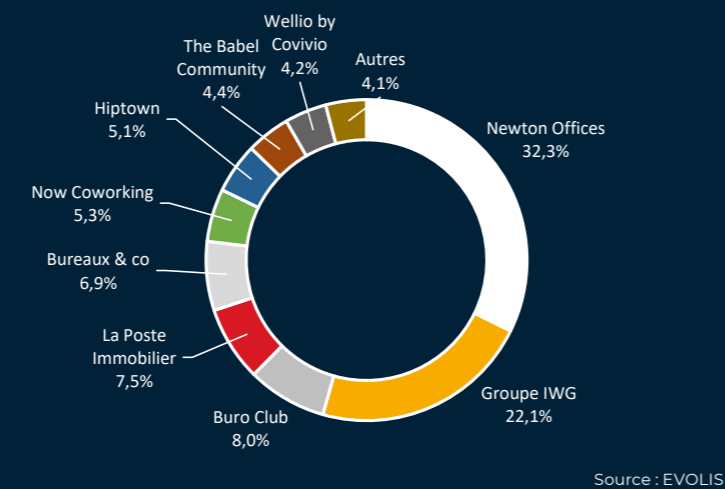
Les acteurs - Nice - Sophia Antipolis  
(en % de la surface des sites)



## 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>. Buro Club, La Poste Immobilier et Bureaux & Co se distinguent grâce à des espaces de plus petite taille.

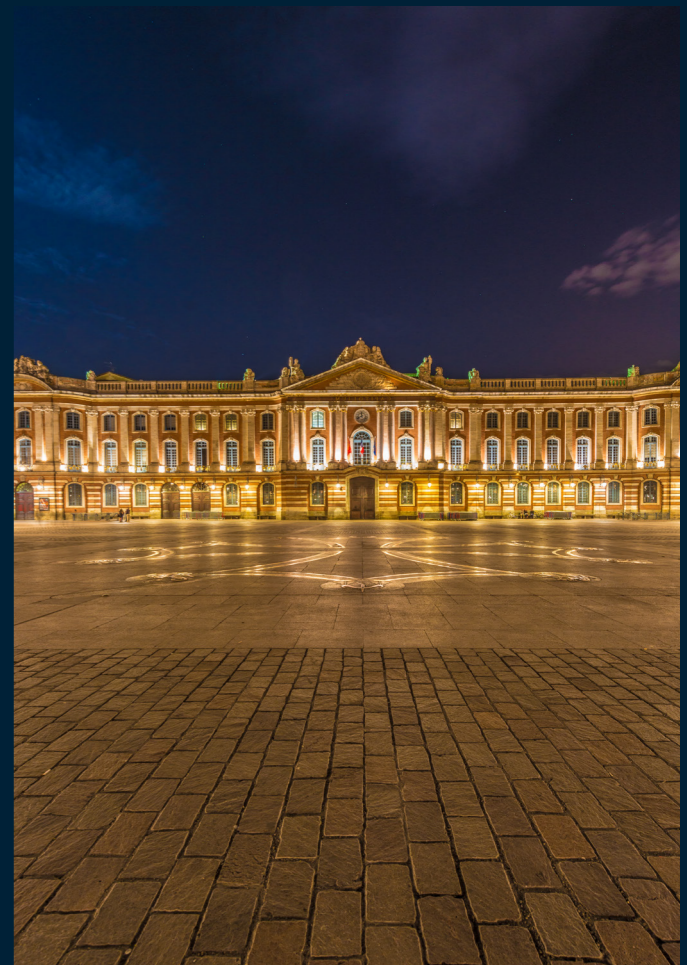
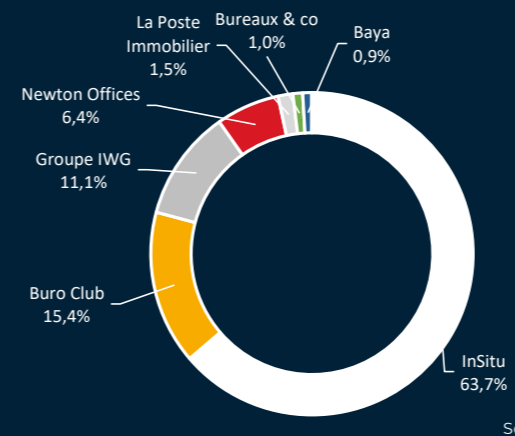
Les acteurs - Aix-Marseille  
(en % de la surface des sites)



## 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. Au total, ce sont près de 43 000 m<sup>2</sup> opérés qui sont exploités par InSitu. Buro Club et IWG, avec respectivement des parcs de près de 10 500 m<sup>2</sup> et 7 500 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)

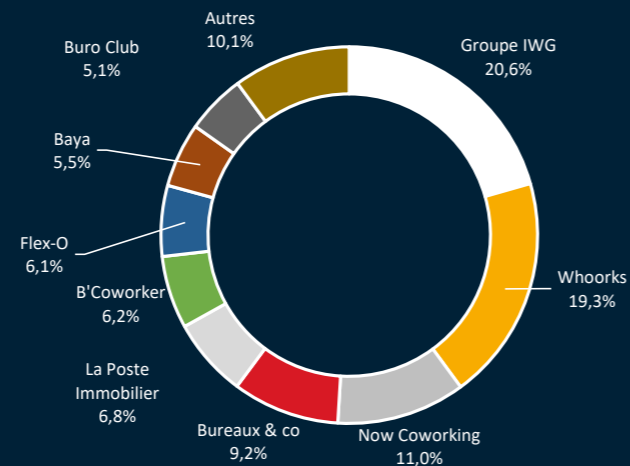




## NANTES

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 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la gare de Nantes, Now Coworking grâce à un espace de 4 000 m<sup>2</sup> situé au sein du quartier de la Création et Bureaux & Co avec son adresse de Saint-Herblain.

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

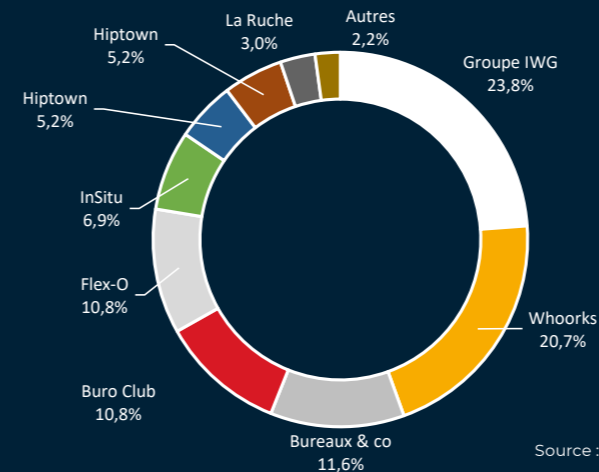


Source : EVOLIS

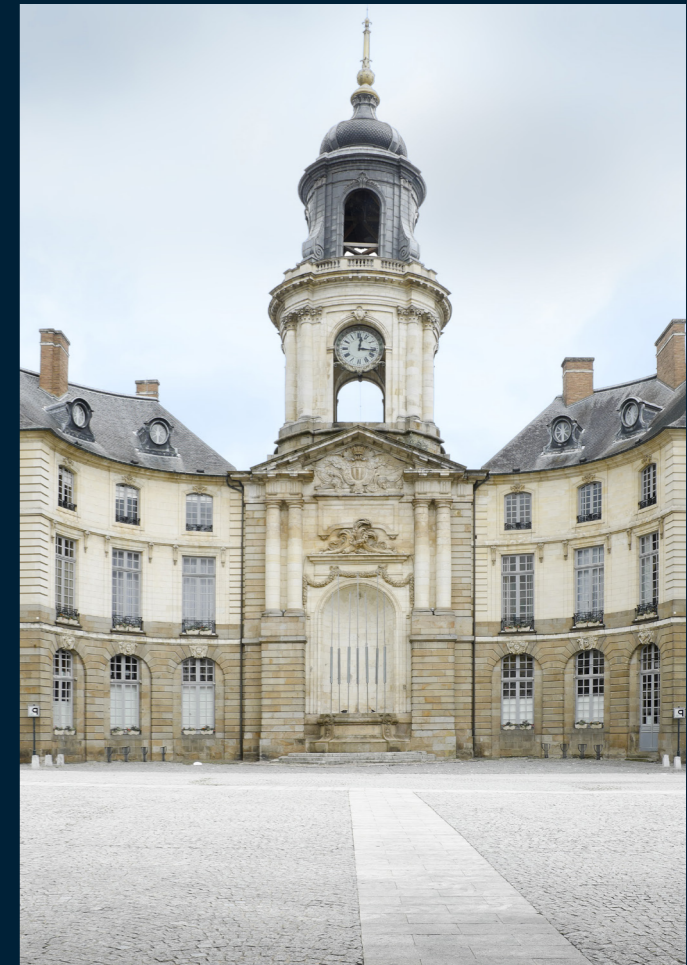
## RENNES

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. Bureaux & Co pèse également pour plus de 11 % du parc grâce à son unique adresse de Cesson. Parmi les autres acteurs présents à Rennes, seul Buro Club dispose de plusieurs sites.

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



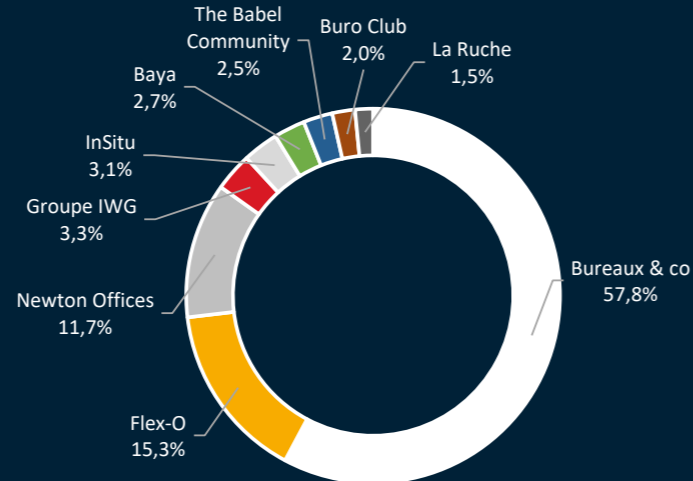
Source : EVOLIS



## 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 85 % du parc des bureaux opérés. Avec un ensemble de 9 sites (compris entre 650 et 5 200 m<sup>2</sup>), Bureaux & Co dispose même d'un des maillages les plus fins de toutes les métropoles étudiées.

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

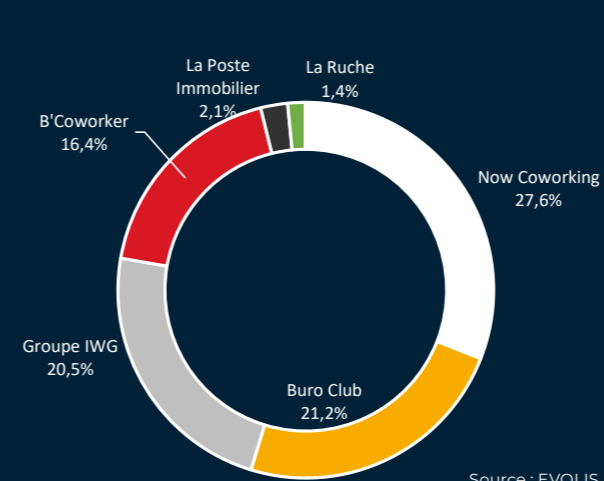


Source : EVOLIS

## STRASBOURG

Le marché strasbourgeois se compose 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)



Source : EVOLIS

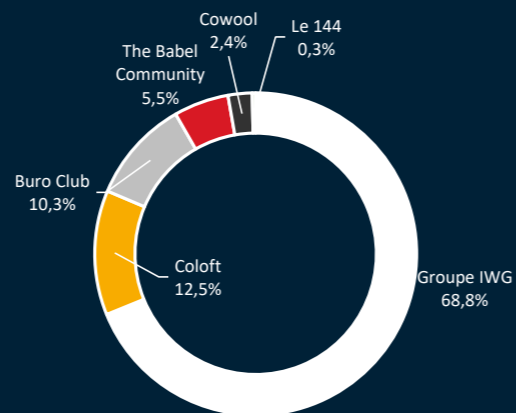




## GRENOBLE

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 <sup>-</sup>  
de 550 à 750 €  
par poste



STANDARD <sup>+</sup>  
de 900 à 1 500 €  
par poste



PREMIUM  
jusqu'à 2 750 €  
par poste



## TRANCHE DE PRIX RESTE DE L'ILE-DE-FRANCE

STANDARD <sup>-</sup>  
de 150 à 250 €  
par poste



STANDARD <sup>+</sup>  
de 500 à 700 €  
par poste



PREMIUM  
jusqu'à 1 000 €  
par poste



## TRANCHE DE PRIX RÉGIONS

STANDARD <sup>-</sup>  
de 100 à 175 €  
par poste



STANDARD <sup>+</sup>  
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...).

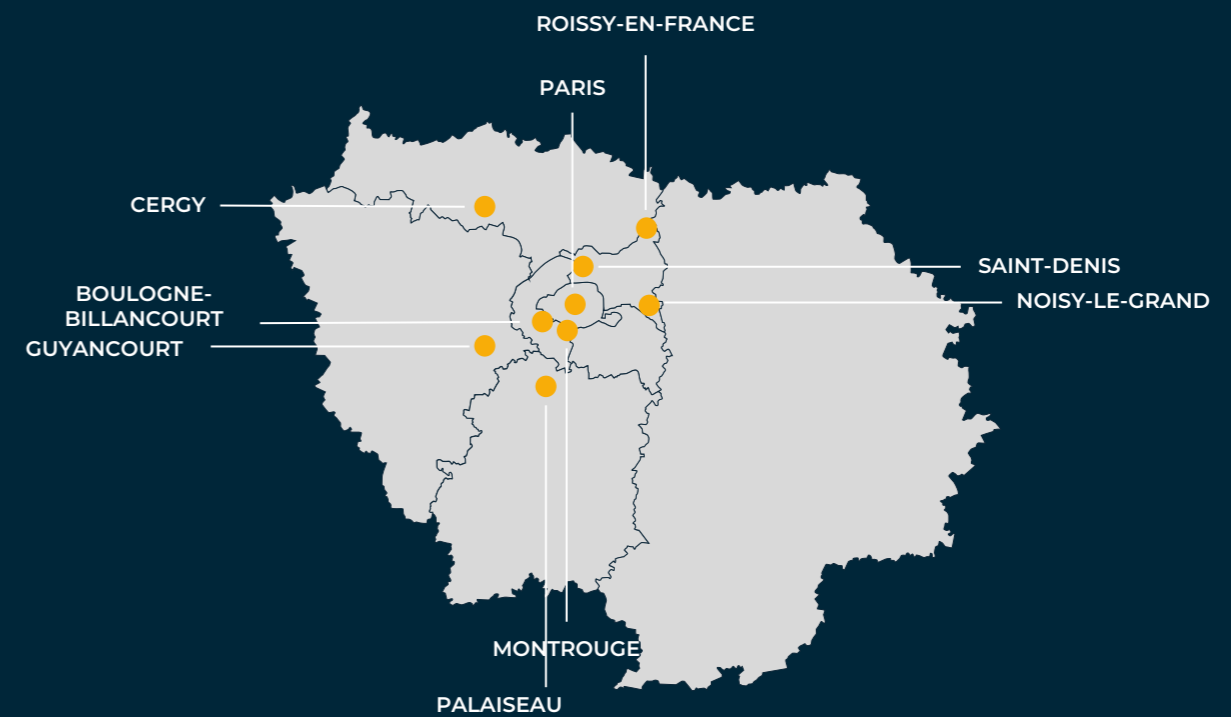
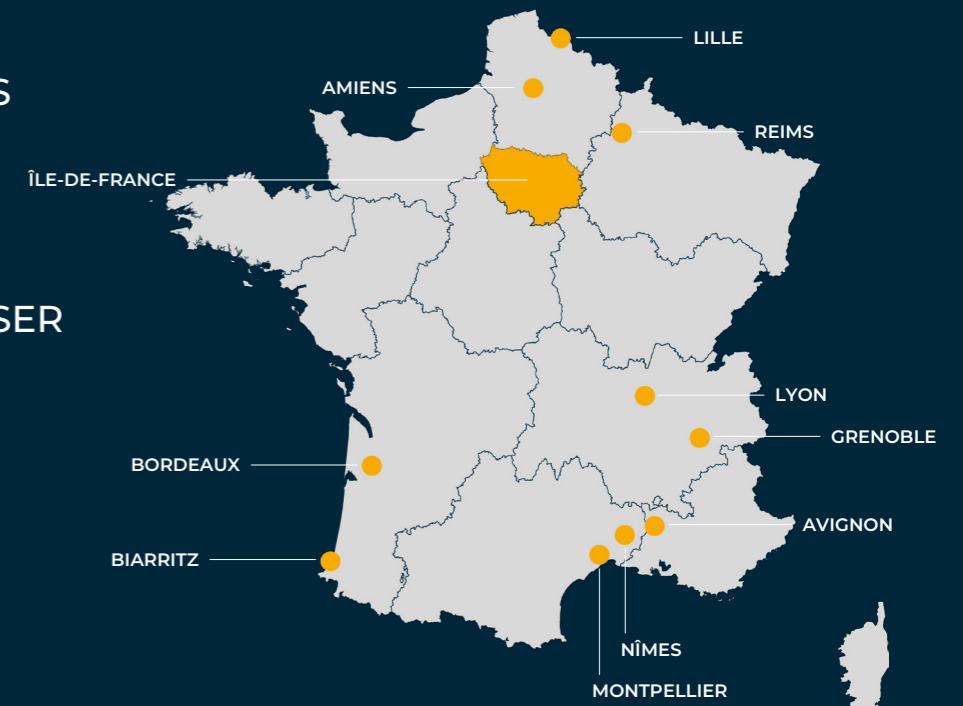


**20 400**  
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

**+ de 7000**  
OFFRES À VOUS PROPOSER

**23 ANS**  
D'EXPÉRIENCE

**19 AGENCES**  
9 EN ILE-DE-FRANCE ET 10 EN RÉGION



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

**EVOLIS**  
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