

BAROMÈTRE DES BUREAUX OPÉRÉS

EVOLIS

FRANCE

4^{ÈME} TRIMESTRE 2023



52
ACTEURS
NATIONAUX



929
ADRESSES
RECENSÉES



63
MARQUES

GARDER LE CAP PENDANT LA TEMPÊTE

La persistance des incertitudes économiques mondiales a tout au long de l'année pesé sur l'économie française et, par conséquent, bridé le bon dynamisme du marché de l'immobilier d'entreprise. Moins de 11,6 milliards d'euros ont été investis en France en 2023, soit un résultat en baisse annuelle de 57 %. Le versant utilisateur a également été impacté : le marché des bureaux en Île-de-France recule de 17 % en un an. Cette tendance se vérifie dans la grande majorité des marchés régionaux : Lyon affiche une baisse de 24 %, Lille 28 %, Aix-Marseille 24 %... En progression annuelle de 16 %, Bordeaux fait partie des rares exceptions.

Dans ce contexte défavorable, le marché des bureaux opérés marque logiquement le pas : moins de 70 nouveaux sites ont été pris à bail en Île-de-France au cours de l'année 2023. En comparaison avec l'excellent dynamisme de 2022, le nombre de nouvelles signatures a quasi été divisé par deux. La rareté de l'offre disponible et la hausse des valeurs locatives dans les quartiers ciblés par les acteurs des bureaux opérés - en particulier dans le Quartier central des affaires de la capitale - brident les opportunités de nouveaux développements. Outre ces aspects conjoncturels, le ralentissement des ouvertures en Île-de-France s'explique aussi par la volonté - partagée par de nombreux acteurs - de se concentrer en priorité sur l'exploitation des sites déjà existants.

Cette logique prévaut également dans les stratégies de rationalisation des parcs existants mises en œuvre en 2023. En effet, une cinquantaine de fermetures a été recensée en Île-de-France, un nombre largement supérieur à la moyenne des années antérieures. Soucieux de préserver un bon niveau de rentabilité, certains opérateurs ont fait le choix de profiter des échéances triennales pour se désengager des sites les moins occupés.

Parmi les fermetures emblématiques des derniers mois figure notamment celle du 30 Terrasse Bellini. Cet espace WeWork de plus de 5 000 m² a été la première victime française des difficultés financières rencontrées par le groupe américain. Toutefois, il convient de rappeler qu'il s'agit, à ce jour, de la seule fermeture actée dans l'Hexagone. Si l'avenir de certains sites s'inscrit toujours en pointillés et reste tributaire de l'avancée des négociations avec les bailleurs concernés, cette situation confirme la pérennité, pour le moment, des opérations de WeWork en Île-de-France.

En dépit de tous ces éléments contraires, le marché des bureaux opérés affiche une certaine résilience et démontre qu'il ne s'agit plus seulement d'une simple

tendance, mais bien d'un modèle mature et durable. Répondant parfaitement aux critères de centralité, de flexibilité et d'offre servicielle conséquente, il continue de séduire de nombreux utilisateurs à l'image de la licorne Partoo qui a installé son siège au sein de l'immeuble Gavroche (18^e arrondissement de Paris) exploité par Hiptown.

Fort de son partenariat avec La Française REIM, Hiptown a, par ailleurs, poursuivi sa stratégie d'expansion et enregistre 7 nouvelles ouvertures au 4^{ème} trimestre 2023, portant son parc à plus de 35 sites.

Cela prouve que, malgré les postures attentistes de certains acteurs, d'autres ont fait le choix inverse et poursuivi leur stratégie d'expansion. Le Groupe IWG a, par exemple, été actif tout au long de l'année en actant l'ouverture de nouveaux espaces en région parisienne (centre Regus dans l'immeuble Up On à Montrouge), dans les métropoles régionales (centre Spaces dans le bâtiment PRISM à Montpellier) et dans des marchés périphériques (Perpignan, Brest, Douai...) afin de renforcer sa présence sur l'ensemble du territoire. Dans la même optique, Flex-O a annoncé de nouvelles ouvertures à Lyon, Sophia-Antipolis ou encore Paris. Après une première prise à bail de 1 500 m² dans le QCA au 3^{ème} trimestre, l'opérateur s'est positionné sur un actif de 4 000 m² sis rue de Rome. À l'horizon 2027, son fondateur ambitionne d'opérer 50 espaces.

Cette logique de maillage territorial se retrouve aussi dans la stratégie de Work and Share en Île-de-France. Initialement présente dans les Hauts-de-Seine puis en Seine-Saint-Denis, la société vient d'acter l'ouverture de sa première adresse à Paris Intra-muros (65 Ordener, 18^e arrondissement, 6 000 m²). Elle ambitionne de poursuivre ce développement en 2024 en s'implantant également au sud et à l'est de Paris, avec l'objectif de s'affirmer comme le leader des bureaux opérés en périphérie.

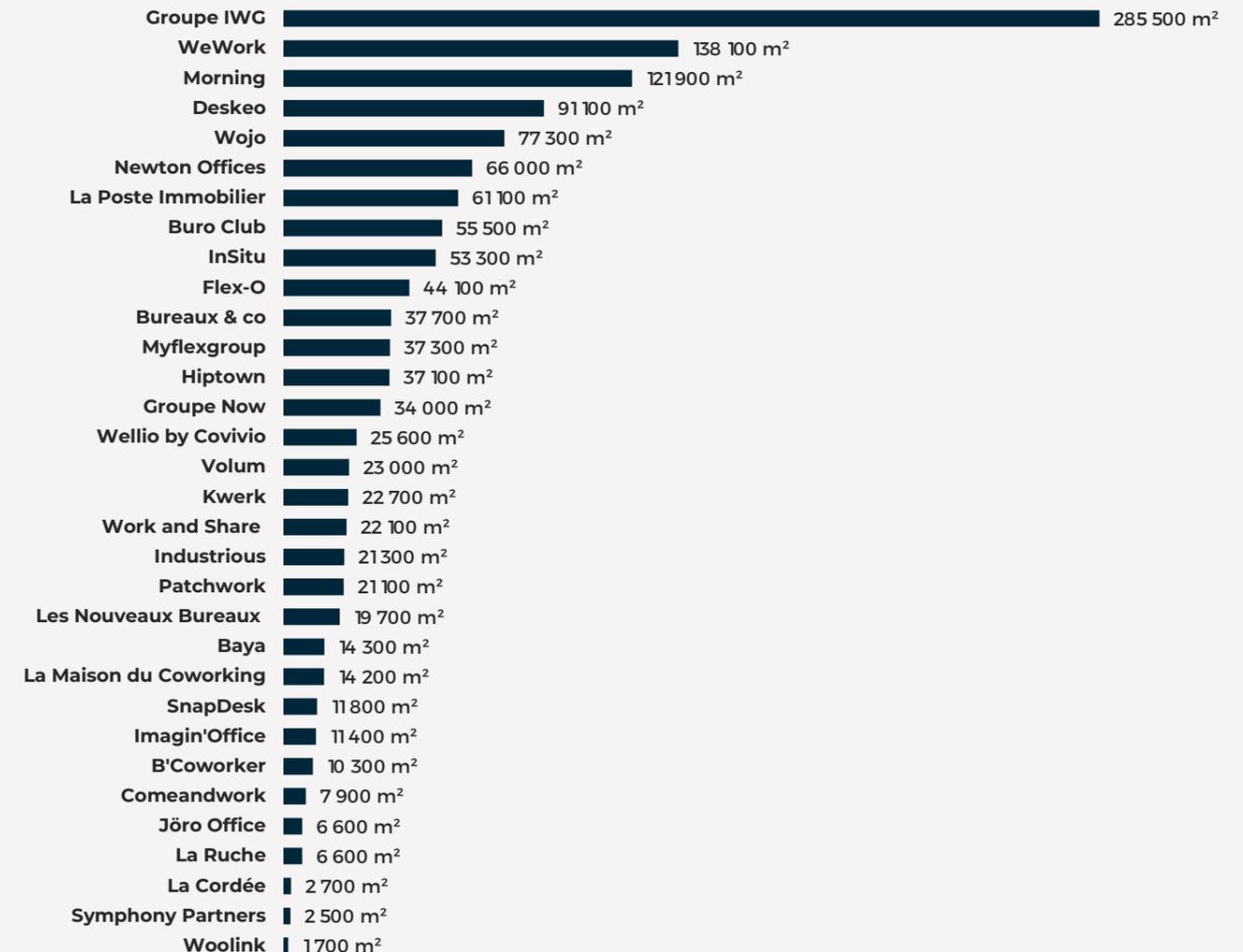
Parmi les autres acteurs ayant animé le marché au cours des derniers mois figurent Morning avec 5 prises à bail dont le 4-6 place de la Bourse. Cette signature au sein de l'actif de Groupama Immobilier, qualifié d'« immeuble le plus nul de Paris » pour ses remarquables performances environnementales, témoigne de la volonté des opérateurs de cibler les actifs répondant au mieux aux enjeux environnementaux afin de s'adapter aux demandes d'utilisateurs toujours plus sensibles aux critères ESG.

Sources : IMMOSTAT, CECIM, OBM - CCI Grand Lille Hauts-de-France, OIEB traitement d'urba, Business Immo, EVOLIS.



ZOOM SUR LE PARC DE BUREAUX DES ACTEURS DES BUREAUX OPÉRÉS

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

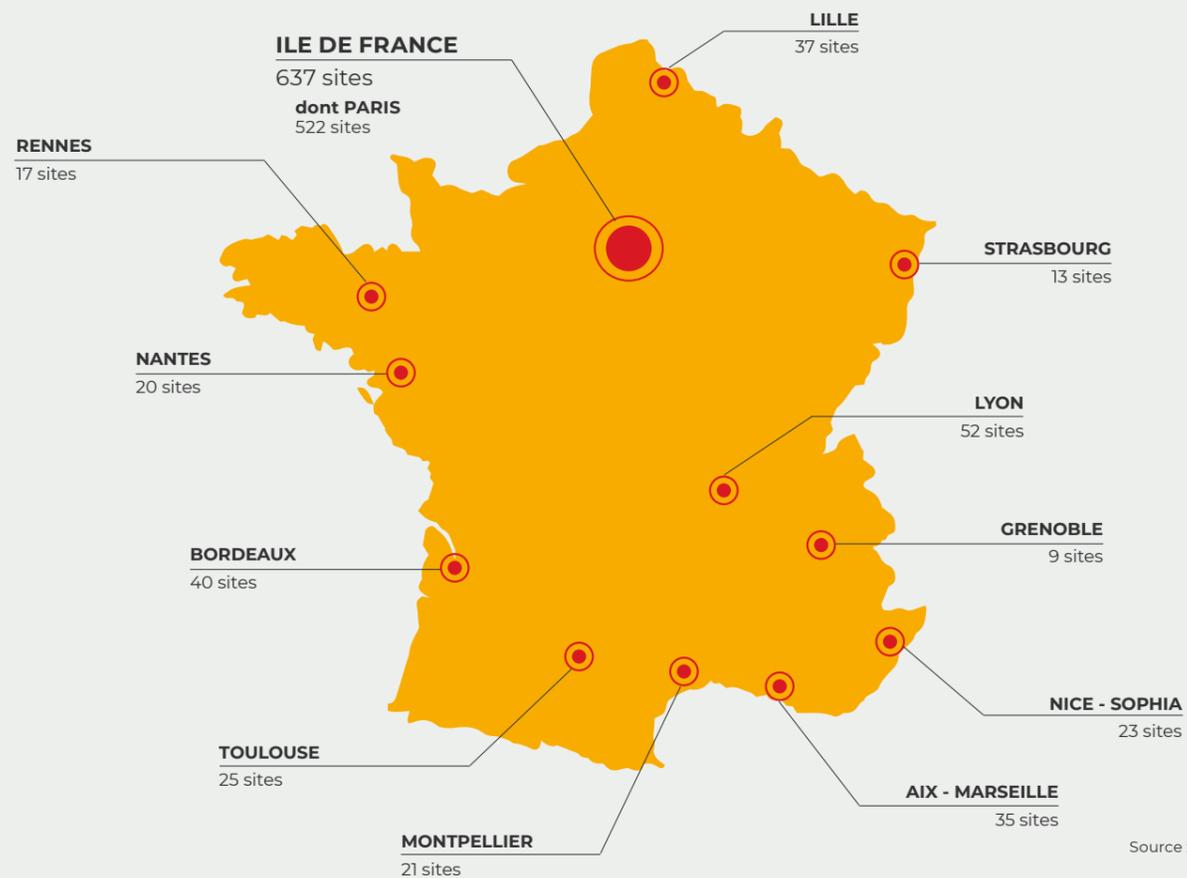


Source : EVOLIS



RÉPARTITION DU PARC DES BUREAUX OPÉRÉS

Répartition géographique, en nombre

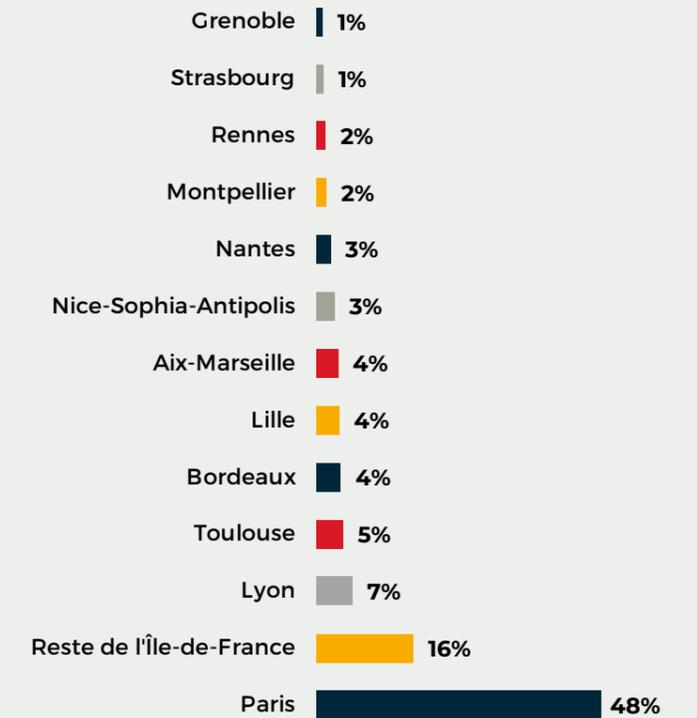


Au 4^{ème} trimestre 2023, les 52 acteurs sélectionnés par EVOLIS représentent un parc de bureaux opérés de plus de 1,49 million de m² répartis entre 929 sites.

Avec près de 135 sites et une présence dans l'ensemble des métropoles étudiées, IWG possède le plus grand parc de bureaux opérés en France avec plus de 285 050 m². 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 plus de 120 000 m² exploités (uniquement en 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 ou Myflexgroupe) 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.

Répartition géographique, en volume (en m²)



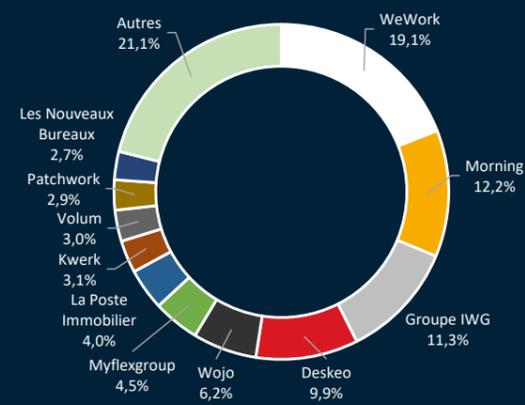
Source : EVOLIS



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)



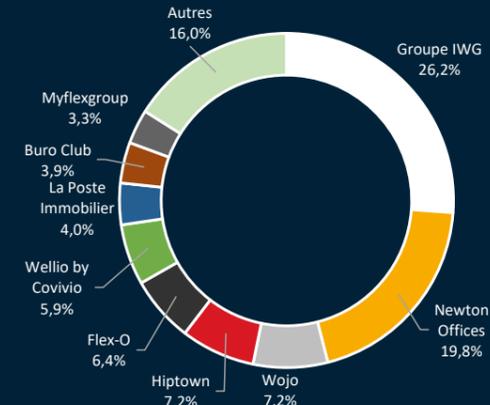
Source : EVOLIS



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)



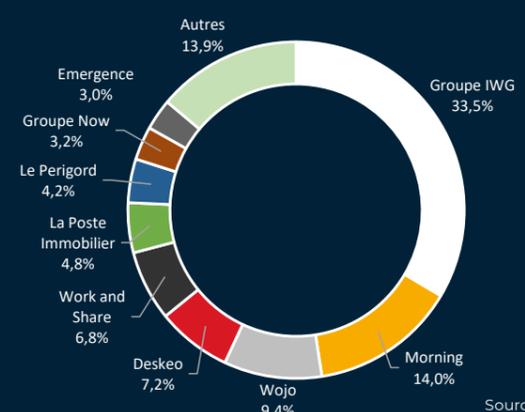
Source : EVOLIS



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 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.

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

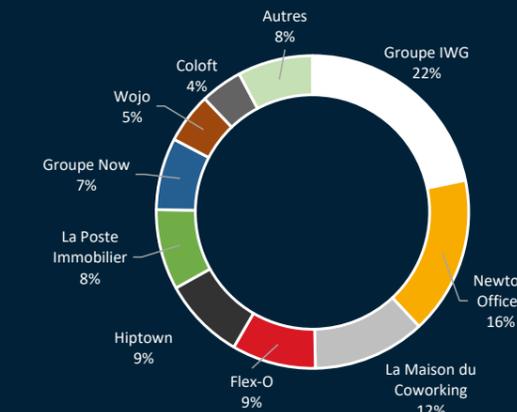


Source : EVOLIS

LILLE

IWG, Newton Offices et La Maison du Coworking concentrent près de 50 % du parc des bureaux opérés de la métropole lilloise. Porté par deux nouvelles signatures, Hiptown propose désormais près de 5 000 m² de bureaux opérés dans la métropole lilloise.

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



Source : EVOLIS

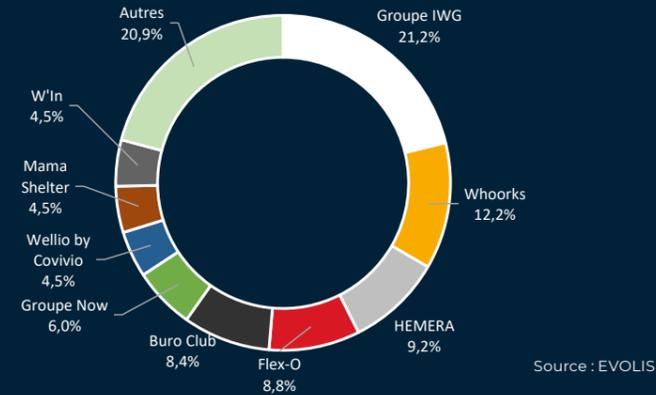




BORDEAUX

Au sein de la métropole girondine, 5 acteurs disposent d'un parc de plus de 5 000 m² : IWG grâce à 7 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.

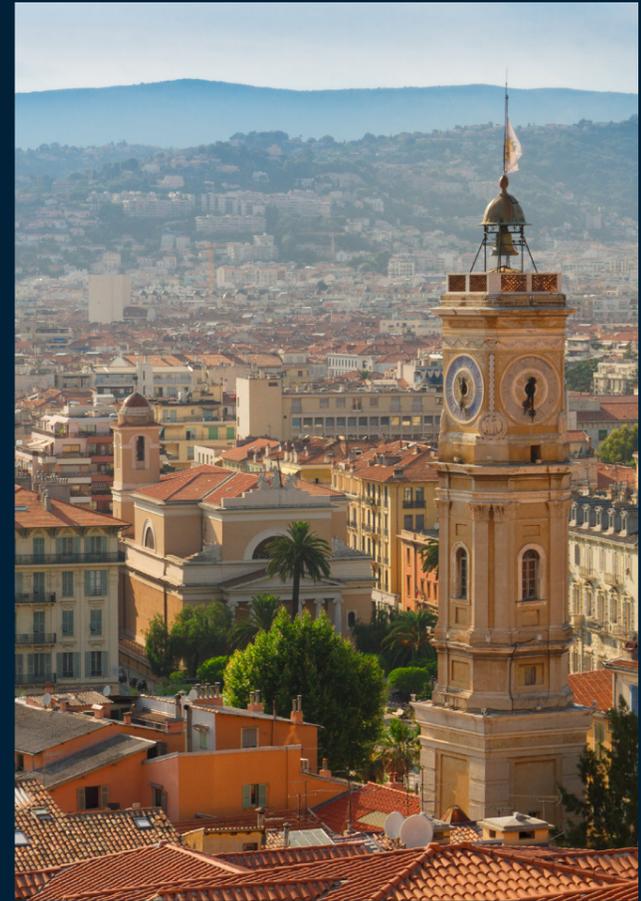
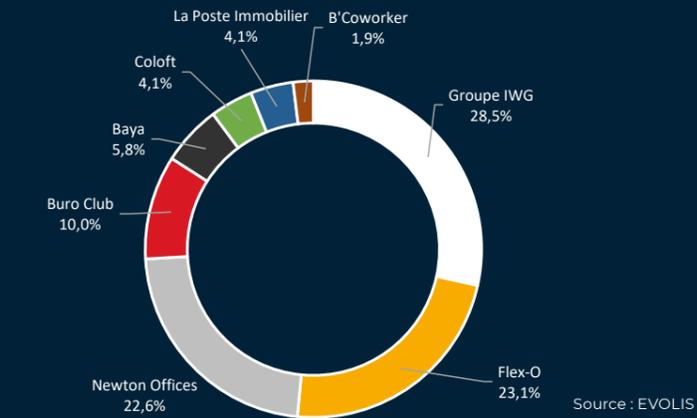
Les acteurs - Bordeaux (en % de la surface des sites)



NICE - SOPHIA ANTIPOLIS

Porté par un réseau de 7 sites entre Nice et Sophia-Antipolis, IWG concentre près du tiers des surfaces flexibles. L'annonce de l'ouverture en 2027 d'un espace de 4 600 m² à Sophia-Antipolis permet à Flex-O d'occuper la seconde place. Newton Offices complète ce podium et est le seul autre acteur à présenter un parc de plus de 10 000 m².

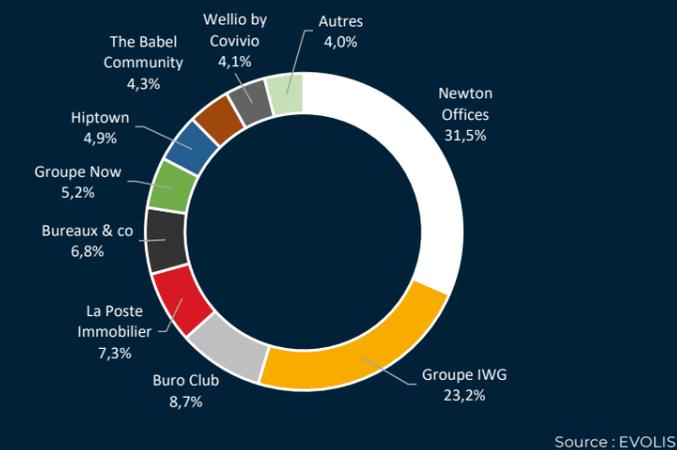
Les acteurs - Nice - Sophia Antipolis (en % de la surface des sites)



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 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 taille.

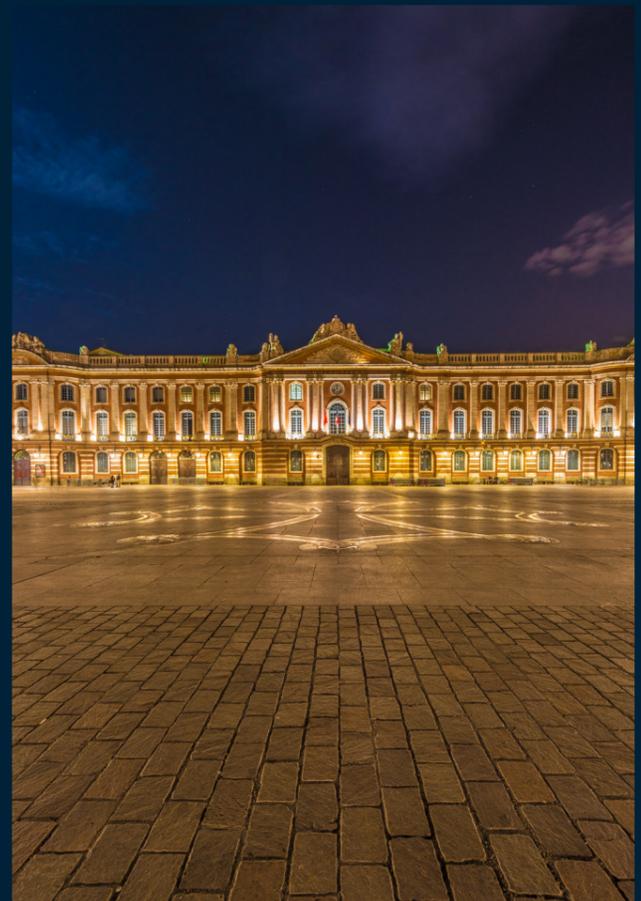
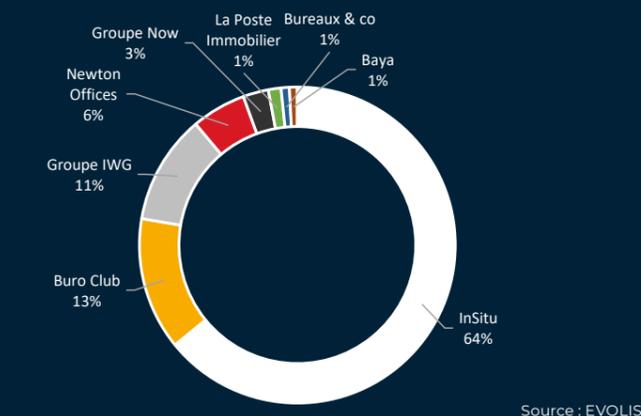
Les acteurs - Aix-Marseille (en % de la surface des sites)



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 50 000 m² opérés qui sont exploités par InSitu. Buro Club et IWG sont les deux autres acteurs à présenter plus de 5 000 m² d'espaces flexibles.

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

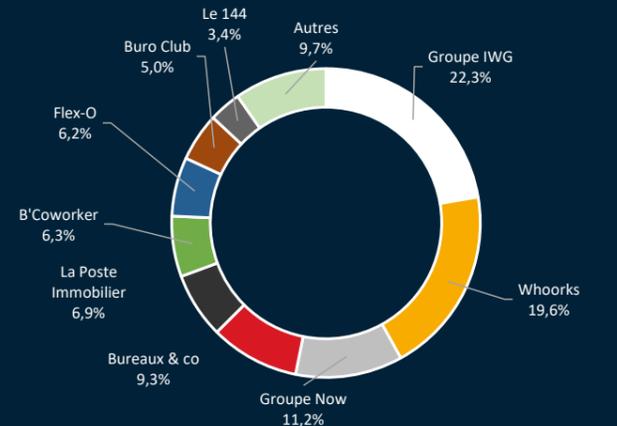




NANTES

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 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.

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

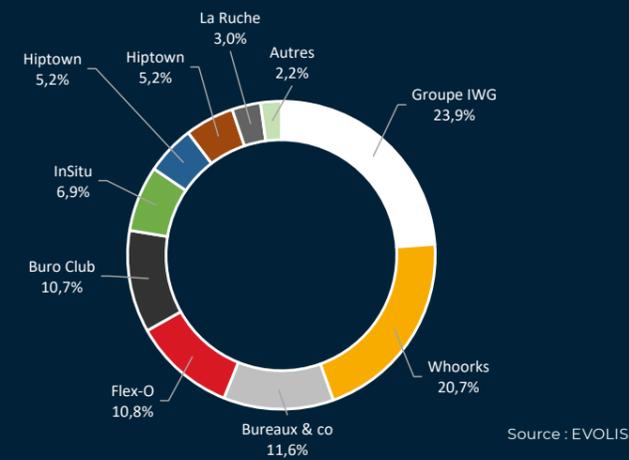


Source : EVOLIS

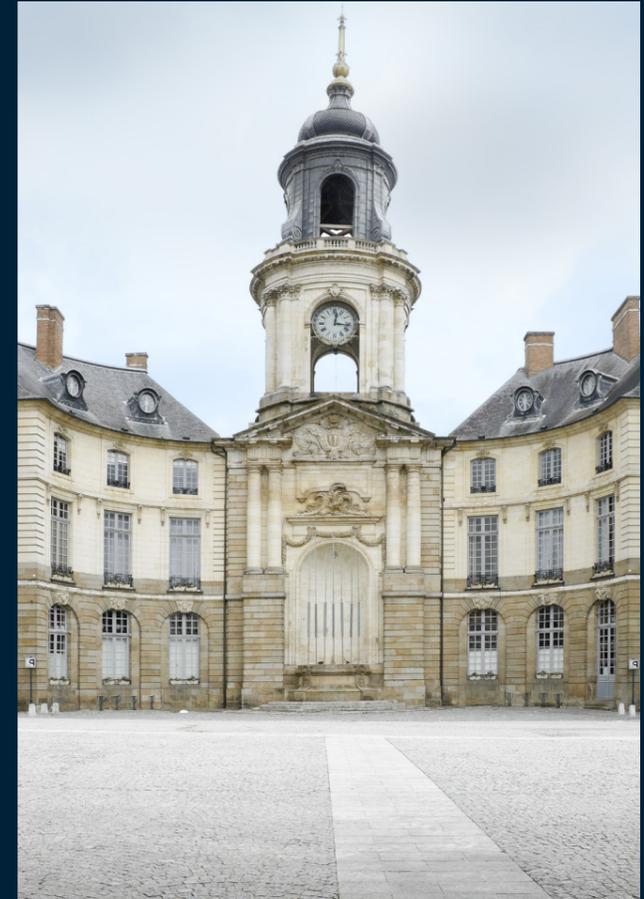
RENNES

Grâce à un ensemble de 4 implantations (toutes comprises entre 1100 et 1600 m²), 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 m²) 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)



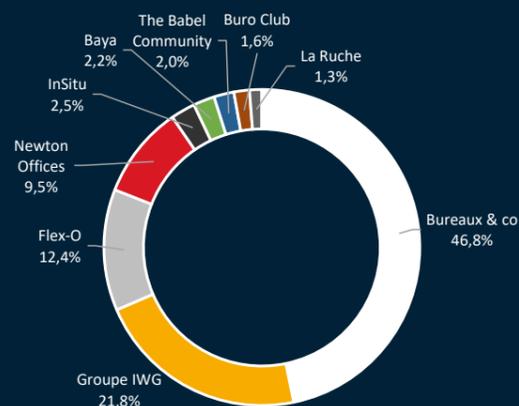
Source : EVOLIS



MONTPELLIER

Grâce à un ensemble d'une dizaine de sites, Bureaux & Co demeure le premier acteur des bureaux opérés à Montpellier. Porté par l'annonce successive de l'ouverture de deux espaces Spaces de plus de 3 000 m², IWG a plus que triplé la surface de son parc et concentre désormais plus de 20 % des surfaces montpelliéraines.

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

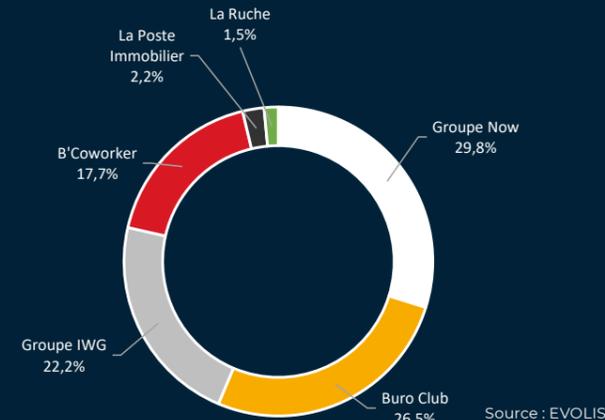


Source : EVOLIS

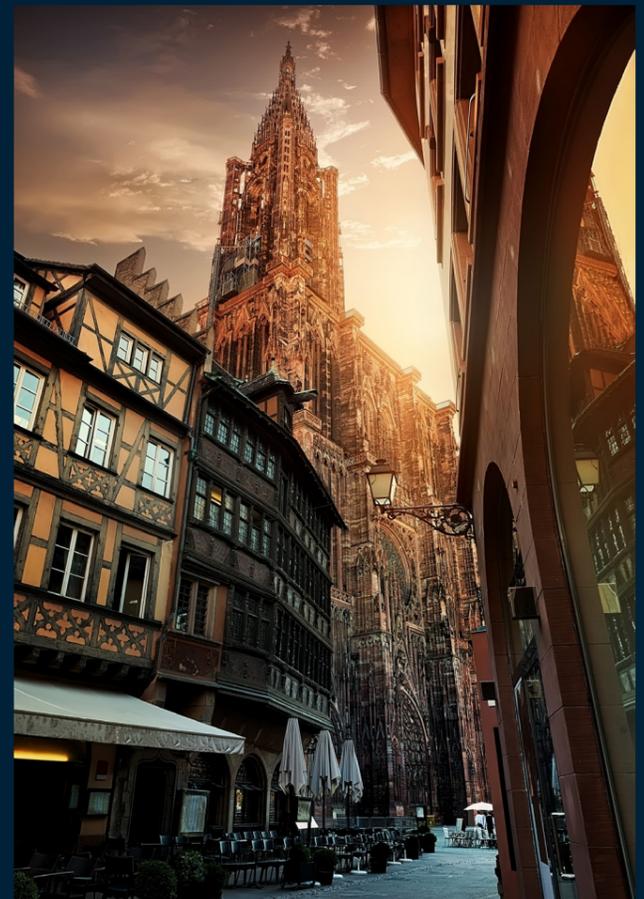
STRASBOURG

Le marché strasbourgeois se compose tant d'acteurs disposant d'un mono-site d'envergure comme le Groupe Now (4 000 m²) que d'opérateur 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).

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



Source : EVOLIS

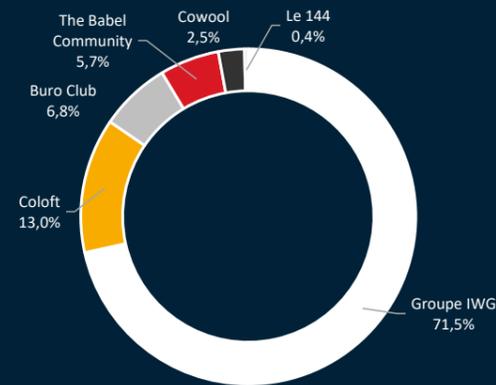




GRENOBLE

Avec 4 sites Regus situés à Grenoble, Meylan et Montbonnot-Saint-Martin soit un parc total de près de 10 000 m², 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 REGIONS

STANDARD
de 100 à 175 €
par poste



STANDARD
de 250 à 500 €
par poste



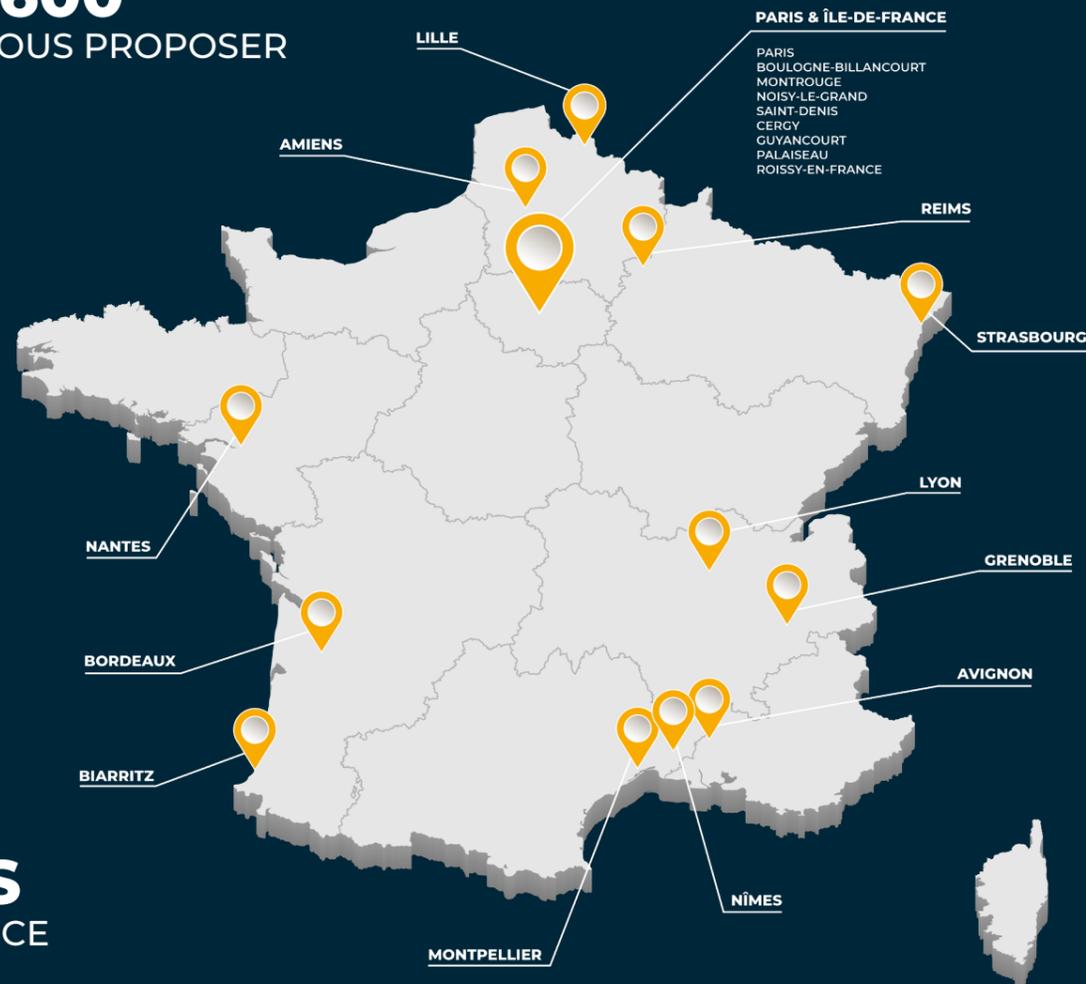
PREMIUM
jusqu'à 800 €
par poste

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, héritées de l'hôtellerie de luxe comme des services de restauration gastronomique, de conciergerie ou encore de spa...).



21 500
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER



24 ANS
D'EXPÉRIENCE

21 AGENCES
9 EN ILE-DE-FRANCE ET 12 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

Laure CORMONT
Directrice
Marketing & Communication
Email: lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de communication
Email: dabdulpena@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de communication
Email: cplouviez@evolis.fr

Léa MAZZA
Chargée de communication
Email: lmazza@evolis.fr

EVOLIS

© 2024 EVOLIS. TOUS DROITS RESERVES.