



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

S2 2024

Le Baromètre des
BUREAUX OPÉRÉS
et du
COWORKING

01

Le baromètre des bureaux opérés et du coworking

Entre consolidation et repositionnement

En dépit de l'assouplissement des politiques monétaires initié par la Banque centrale européenne durant l'été, l'économie française demeure confrontée à de nombreuses incertitudes, au premier rang desquelles figure l'instabilité gouvernementale. Dans ce contexte, la conjoncture immobilière reste dégradée : seulement 12,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France en 2024, un volume en retrait de 54 % par rapport à la moyenne quinquennale. Le marché des utilisateurs suit également une tendance négative : la demande placée de bureaux accuse un repli de 13 % en Île-de-France, de 18 % dans la métropole lyonnaise et de 23 % à Bordeaux, toujours en comparaison avec la moyenne sur cinq ans.

Ce ralentissement de l'activité transactionnelle impacte directement les acteurs du secteur des bureaux opérés et du coworking, poussant nombre d'entre eux à suspendre leur stratégie d'expansion pour se recentrer sur l'exploitation de leur parc existant. Ainsi, environ 35 nouvelles implantations ont été recensées en France au second semestre 2024, contre près de 70 sur la même période en 2023. En outre, elles sont le fait d'un nombre restreint d'opérateurs, parmi lesquels figurent Morning, Hiptown, Volum ou encore Les Nouveaux Bureaux.

Avec près d'une dizaine d'ouvertures au cours des six derniers mois, IWG confirme son statut de leader du marché des bureaux opérés. Il est intéressant de noter que ces nouveaux sites sont majoritairement situés en périphérie des centres métropolitains : Bobigny, Aubervilliers, Suresnes ou encore Évry-Courcouronnes en Île-de-France, ainsi que Colombier-Saugnieu et Villeurbanne dans la métropole lyonnaise. Ces ouvertures illustrent la stratégie d'IWG de poursuivre son maillage territorial au-delà des principaux quartiers d'affaires.

Parmi les autres opérations recensées en périphérie figure le BEFA signé par INSITU sur 12 000 m² à Chessy, principale signature de cette fin d'année. Elle constitue également l'une des quatre implantations de plus de 5 000 m² enregistrées en Île-de-France en 2024, les trois autres étant : Patchwork au 8-12 Sainte-Cécile (Paris 9^e, 8 200 m²), Flex-O au 69 Haussmann (Paris 8^e, 6 700 m²) et Morning au 18 Villiers à Levallois-Perret (5 400 m²).

Cette signature à Levallois-Perret a été réalisée dans le cadre d'un contrat de management entre Morning et le propriétaire de l'immeuble. Ce type de contrat, déjà observé lors des semestres précédents, en particulier dans les zones les plus excentrées comme la Deuxième Couronne francilienne, est de plus en plus fréquent. Il permet aux opérateurs de poursuivre leur expansion tout en limitant les éventuels risques liés à la faible occupation et donc au manque de rentabilité des sites les plus périphériques. Pour les propriétaires, il offre une solution pour valoriser des actifs vacants, notamment sur des marchés où l'offre excède la demande.

Sources
IMMOSTAT, CECIM, OIEB TRAITEMENT A'URBA, BUSINESS IMMO, CFNEWS IMMO, IMPROVE.

Ces évolutions témoignent d'un changement de paradigme pour le marché des bureaux opérés. Après plusieurs années de très fort développement – en particulier dans les années précédant et suivant la crise sanitaire – l'heure n'est plus à la croissance à tout prix. Certains acteurs optent même pour une rationalisation de leur parc et ferment les espaces les moins rentables. La Poste Immobilier, dans le cadre de la fusion de ses marques Multiburo et Startway sous l'enseigne Mitwit, a, par exemple, décidé de fermer les sites les moins performants. Industrious a, pour sa part, choisi de tout simplement se retirer du marché français afin de concentrer ses efforts sur d'autres pays européens où les performances du groupe sont meilleures.

Enfin, comme dans de nombreux autres secteurs d'activités, les défaillances d'entreprises ont augmenté ces derniers mois. Début 2025, Myflexgroup a été placé en redressement judiciaire par le tribunal de commerce de Paris, tandis que Wereso a fait l'objet d'une liquidation judiciaire au second semestre 2024.

A contrario, cette période d'incertitude peut profiter aux acteurs les plus solides financièrement : ils peuvent saisir de nouvelles opportunités de croissance externe. Ainsi, le groupe Chez Raoule – après avoir racheté Comeandwork au premier semestre (marque sous laquelle tous les espaces sont désormais opérés) – a récemment fait l'acquisition d'Hellow. Dès le 1^{er} semestre 2025, ce sont 6 000 m² et une vingtaine d'espaces supplémentaires qui viendront s'ajouter au parc exploité.

Méthodologie

Afin de réaliser ce baromètre des bureaux opérés et du coworking, Improve a sélectionné un panel d'acteurs représentatif du marché national pour étudier leurs activités, leurs réseaux ainsi que leurs positionnements tarifaires. Le périmètre géographique est toutefois restreint et se concentre sur l'Île-de-France et les principales métropoles régionales : Marseille Aix-en-Provence, Lyon, Lille, Nice Sophia-Antipolis, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg, Montpellier et Grenoble.

Chiffres-clés source IMPROVE

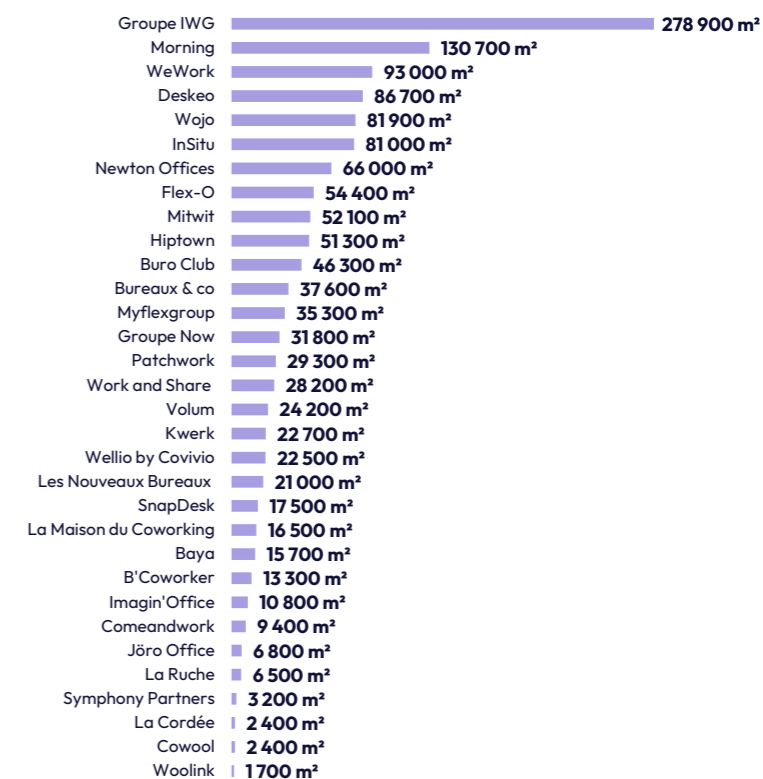
48 Acteurs nationaux

948 Adresses recensées

57 Marques

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

Source
IMPROVE



02

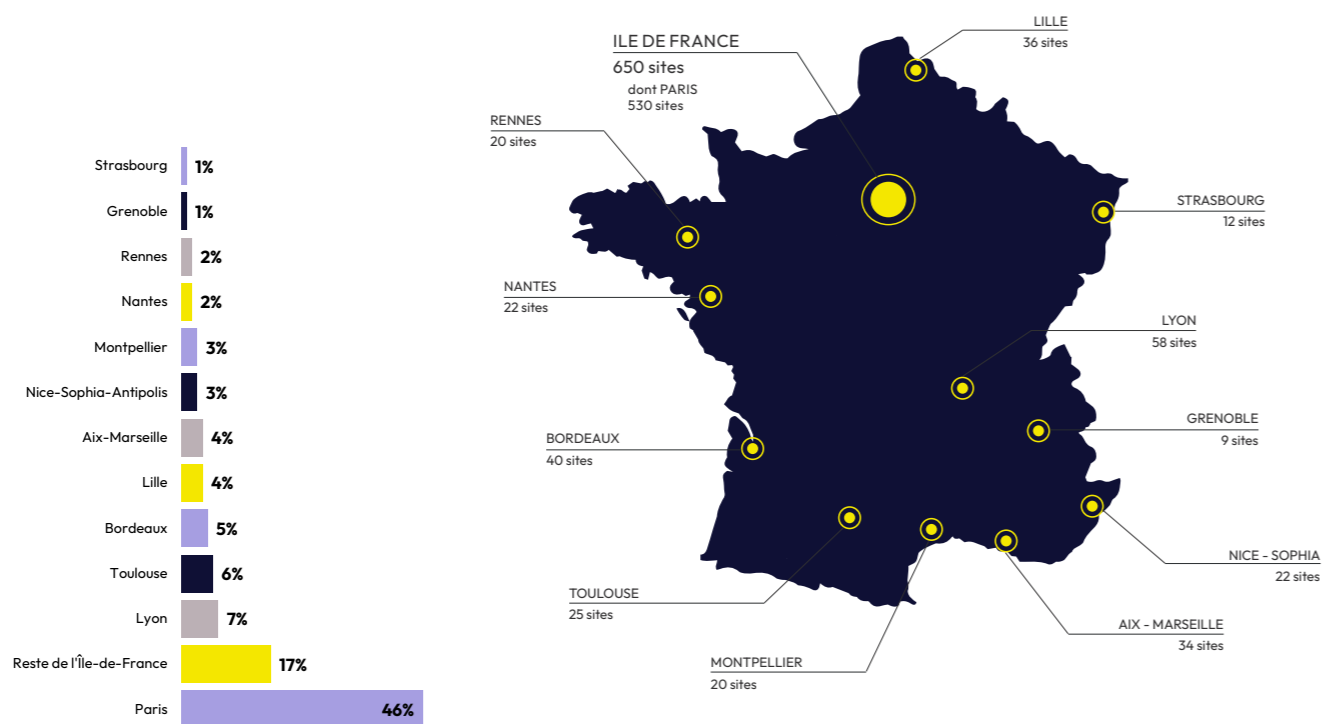
La répartition du parc

En fin d'année 2024, les 48 acteurs sélectionnés par Immprove représentent un parc de bureaux opérés de plus de 1,48 million de m² répartis entre 948 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, soit environ 280 000 m² exploités. Avec plus de 130 000 m², Morning occupe la deuxième place mais reste exclusivement focalisé en Île-de-France. En dépit des nombreuses fermetures du début d'année, WeWork conserve la troisième place avec environ 93 000 m² opérés, également uniquement en Île-de-France.

Parmi les autres prestataires disposant d'un parc significatif figurent tant des acteurs essentiellement implantés en Île-de-France comme Deskeo et Wojo que des opérateurs présents dans de multiples métropoles comme InSitu, Flex-O, Newton Offices, Mitwit ou encore Hiptown.

Source
IMMPROVE



Répartition géographique du parc en volume (m²)

Source
IMMPROVE

Répartition géographique du parc en nombre

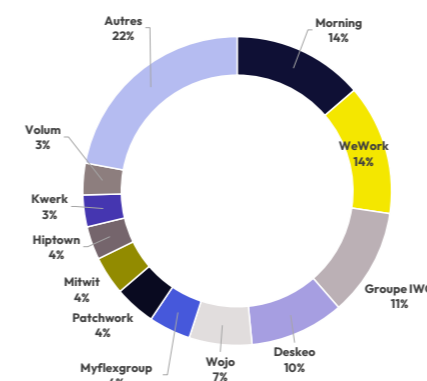
Source
IMMPROVE

03

Le détail par secteur

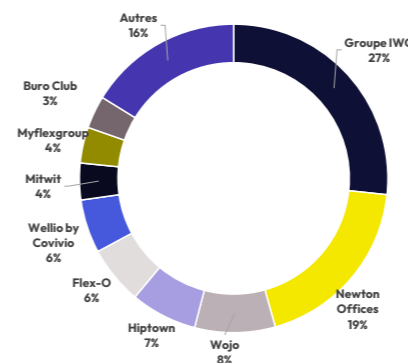
Paris

Le marché parisien reste largement dominé par les plus gros acteurs nationaux : WeWork, IWG, Deskeo, Morning et Wojo concentrent 55 % du parc. Outre ces très grands acteurs, 7 autres opérateurs présentent plus de 20 000 m² opérés : Myflexgroup, Patchfork, Mitwit, Hiptown, Kwerk, Volum et Les Nouveaux Bureaux.



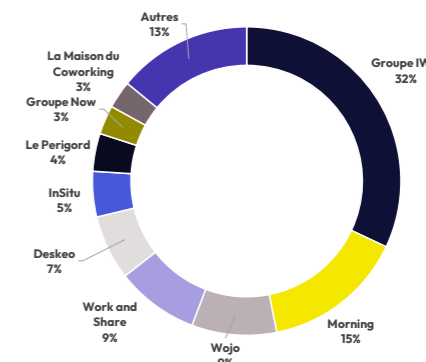
Lyon

Porté par 3 nouvelles implantations, IWG renforce son rang de premier opérateur lyonnais. Avec 19 % du parc, Newton Offices est l'autre acteur de très grande envergure.



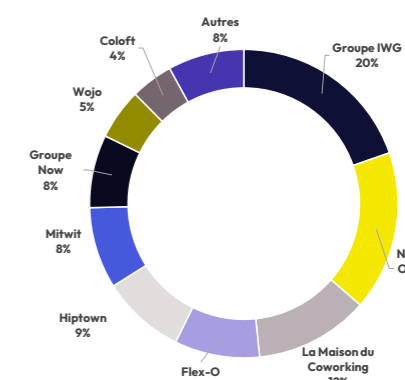
Reste de l'Île-de-France

Les grands groupes sont également les opérateurs les plus présents dans le reste de l'Île-de-France : IWG, Morning et Wojo représentent plus de 55 % des surfaces. Avec un parc de plus de 20 000 m² et de nouvelles signatures (Fontenay-sous-Bois notamment), Work and Share confirme son statut de principal challenger en Première Couronne.



Lille

IWG, Newton Offices et La Maison du Coworking concentrent près de 50 % des bureaux opérés de la métropole lilloise. Avec des parcs compris entre 4 800 m² et 5 100 m², Flex-O, Hiptown et Mitwit se distinguent également.

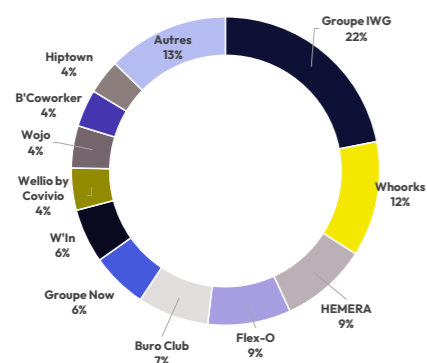


Le détail par secteur (suite)



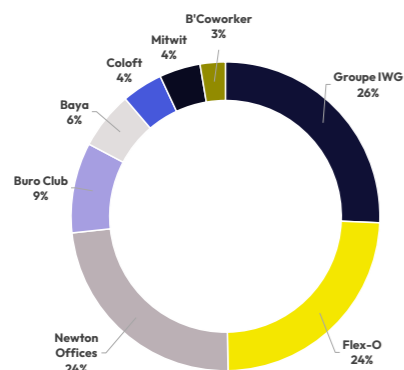
Bordeaux

Au sein de la métropole girondine, 5 acteurs disposent d'un parc de plus de 5 000 m² : IWG grâce à 8 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.



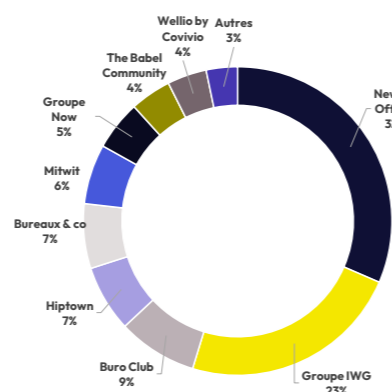
Nice - Sophia - Antipolis

Seuls acteurs présentant des parcs de plus de 10 000 m², IWG, Flex-O et Newton Offices concentrent près de 75 % des espaces opérés sur le territoire de Nice - Sophia-Antipolis. Avec environ 4 500 m² de bureaux opérés répartis entre Nice et la technopole, Buro Club se démarque également.



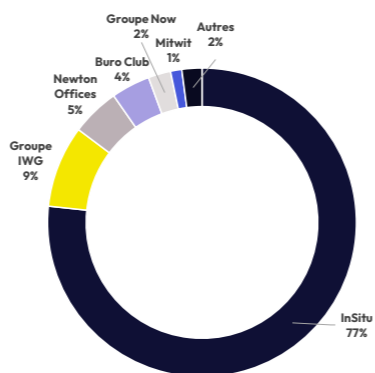
Aix - Marseille

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. IWG est le seul autre acteur à proposer un parc supérieur à 10 000 m². Buro Club, Hiptown, Bureaux & Co et Mitwit mettent à la disposition des utilisateurs des espaces de plus petite envergure.



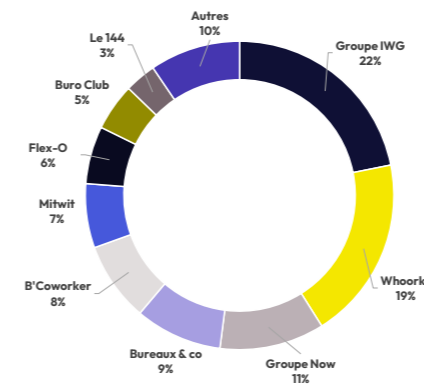
Toulouse

Avec un nouvel espace de 5 000 m², InSitu assoit davantage sa prééminence sur le marché toulousain. Avec plus de 65 000 m² exploités (résidences d'affaires, campus opérés, corpworking), il concentre plus de 75 % des surfaces de la Ville rose. IWG est le seul autre acteur à présenter plus de 5 000 m² d'espaces flexibles.



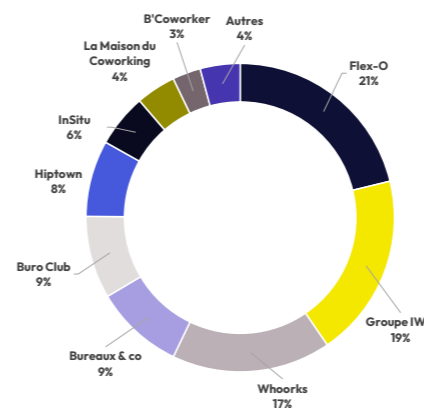
Nantes

Trois acteurs concentrent plus de 50 % du parc des bureaux opérés nantais : IWG grâce à 3 centres dont le Spaces Euro-nantes, Whoorks avec un unique site de 7 000 m² à proximité immédiate de la gare de Nantes et le Groupe Now grâce à un espace de 4 000 m² situé au sein du quartier de la Création.



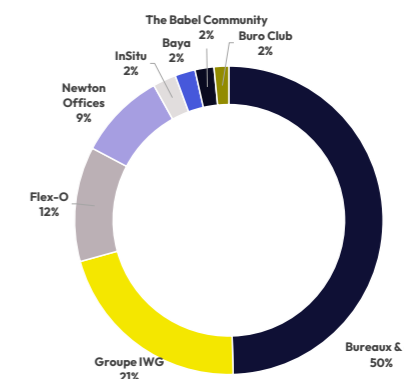
Rennes

Grâce à la signature au 1er semestre 2024 d'un nouvel espace à proximité de la gare, Flex-O dispose du principal réseau de bureaux opérés. IWG et Whoorks complètent le podium avec respectivement 5 500 m² et 4 800 m² exploités.



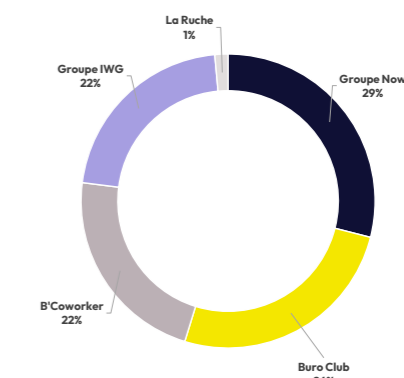
Montpellier

Porté par une nouvelle implantation de près de 2 000 m² dans l'éco-quartier Rive Gauche, Bureaux & Co confirme son rang de premier acteur montpellierain et concentre désormais près de la moitié du parc opéré. IWG, Flex-O et Newton Offices sont les seuls autres acteurs à proposer des parcs de plus de 1 500 m².



Strasbourg

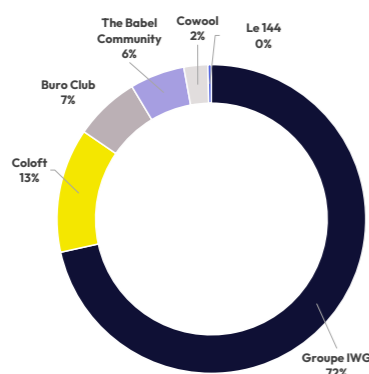
Le marché strasbourgeois se compose d'acteurs disposant d'un mono-site d'envergure comme le Groupe Now (4 000 m²) ainsi que d'opérateurs aux réseaux plus étendus comme IWG (3 centres Regus compris entre 700 et 1 150 m²) et Buro Club (5 adresses, toutes inférieures à 1 000 m²) ou encore B'Coworker (2 emplacements à Schiltigheim et Entzheim).



Le détail par secteur (suite)

Grenoble

Avec 4 sites Regus situés à Grenoble, Meylan et Montbonnot-Saint-Martin soit un parc de près de 10 000 m², IWG dispose très largement du réseau le plus développé au sein de la capitale des Alpes.



04

Les tarifs observés

Les tarifs des espaces de coworking varient fortement selon les prestations 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 tient compte uniquement des tarifs de ces derniers, qui incluent un accès à un espace privatif mais également une offre globale de services.

Tranche de prix
Paris QCA



Standard
de 500 à 800 €
par poste

↓

Standard +
de 900 à 1 400 €
par poste

↓

Premium
jusqu'à 3 000 €
par poste

Tranche de prix
Reste Île-de-France



Standard
de 150 à 250 €
par poste

↓

Standard +
de 400 à 600 €
par poste

↓

Premium
jusqu'à 1 000 €
par poste

Tranche de prix
Régions



Standard Périphérie
de 100 à 175 €
par poste

↓

Standard Centre-Ville
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...

Source
IMMPROVE



**Le Baromètre des
BUREAUX OPÉRÉS
et du COWORKING**

S2 2024

improve