

Communiqué de presse

Juillet 2017

Dernière publication du magazine « Under The Eye »*,

Knight Frank détaille la révolution du coworking à Paris : une métamorphose immobilière



Le coworking s'est imposé dans Paris. A terme, il changera nos vies. Ce mode de travail, ouvert et collaboratif, est sorti des quartiers bobo et des start up. Il a étendu son influence aux centres d'affaires et aux secteurs plus traditionnels de l'économie. Jusqu'aux cabinets d'avocats, où la règle historique était plutôt celle du plus grand secret !

Paris, grande gagnante de cette révolution silencieuse. Dans la capitale, ce bouleversement s'est traduit par l'arrivée récente des pure players du coworking (The Bureau, Kwerk, Nextdoor, WeWork, etc.) accompagnés de prestataires de services, comme « Bureaux à Partager ».

Ces nouveaux acteurs font preuve d'un remarquable appétit en mètres carrés. Ils ne sont pas rassasiés, car à leurs yeux, Paris cumule des atouts, dont celui d'avoir atteint la taille critique, en nombre de talents chez les ingénieurs, les spécialistes des algorithmes, et parmi les jeunes pousses.

Des contrats de location inédits. Pour cette raison, Wework place Paris en tête de ses priorités de développement après avoir ouvert 19 espaces à Londres (allant de 1 500 à près de 30 000 m²). D'ailleurs, à peine le premier centre parisien ouvrait-il rue Lafayette (11 700 m²) que la mise en service d'un second, de 6 200 m² dans le Marais, était annoncée.

Parallèlement, des start-ups ont connu des progressions si fulgurantes qu'elles ont désormais les moyens d'influencer les pratiques en matière de baux d'occupation.

Le coworking est en effet une alternative au bail, à ses engagements fermes et au parcours du combattant qui attend toute entreprise en quête de locaux jusqu'à son emménagement. Une alternative particulièrement appréciée par les entreprises, qui rechignent à se disperser et à se corseter alors que leurs perspectives de business sont très mouvantes et requièrent leur pleine mobilisation. Bien sûr, le bail n'est pas mort. Mais, préviennent les auteurs de l'étude, il est sans doute appelé à évoluer afin de s'assouplir. Surtout quand on sait que d'ici à 2030, le besoin en espaces de type coworking devrait continuer de croître de façon exponentielle. Les centres d'affaires ne s'y trompent pas. Ils commencent à s'adapter à cette demande. Non pas pour céder à un effet de mode, mais pour acter une mutation irréversible.

Les bureaux de la génération Y. Mais avant toute chose, une définition s'impose. Le mot est devenu générique. On se sait plus s'il désigne un mode d'organisation en groupe, ou l'espace dédié qui permet de travailler de cette manière.

En tout cas, ce qui importe, c'est le préfixe co, comme collaboratif, communauté, connaissance mutualisée, compréhension mutuelle, coopération. Ces valeurs sont nées de la nécessité des jeunes entrepreneurs de la Silicon Valley de pallier leurs faibles moyens et leur isolement. Mais surtout, elles font écho à celles de la génération Y. Née entre 1980 et 2000, elle a, comme l'expliquent les auteurs de l'étude, « grandi dans un contexte marqué par l'évidence écologique, la numérisation, la virtualisation, l'internationalisation ainsi que la permanence de l'incertitude. »

Une manière de travailler très organisée. Un tel environnement n'a pas produit des individus normés. Au contraire, il a promu des valeurs d'initiative, de responsabilité individuelle, d'adaptabilité, de solidarité et de régulation. Autant de valeurs qui sont à la base du coworking. L'espace de travail collaboratif est donc tout sauf un joyeux foutoir : il est au contraire géré et animé, pour faire vivre la communauté.

Le vocable désigne aussi bien la station F, lancée par Xavier Niel, que l'offre proposée par la licorne américaine Wework, qui débarque à Paris avec de grandes ambitions, mais aussi toutes les formes d'incubateurs, pépinières, fablabs et autres hackerspaces...

Physiquement, l'espace de coworking se caractérise par la large place faite aux lieux partagés et ouverts, qu'il s'agisse de surfaces de travail (bureaux ou ateliers) ou de surfaces de services et de détente (cafétéria, cuisine, réunion, évènementiel, relaxation, terrasse, etc.).

Si les technologies de l'information et de la connectique ont été les premières utilisatrices de ce type d'espaces, elles ont été suivies par nombre de secteurs de l'économie plus traditionnelle.

Du coup, un nouveau style d'architecture intérieure émerge dans les espaces de travail. Mais la frontière est si poreuse avec l'univers personnel ! Bientôt, il modifiera aussi nos habitats.

*Ces tendances sont détaillées dans le dernier numéro du magazine « Under The Eye », édité par le département études et recherches de Knight Frank. Riche en analyses, il fait découvrir une mutation silencieuse qui, chaque jour, redessine le paysage urbain « sous nos yeux ».

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise en tant que conseil international en immobilier grâce à près de 15 000 collaborateurs intervenant depuis 413 bureaux dans 60 pays.

Sa branche française, créée il y a plus de 40 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement celui des bureaux, mais aussi ceux des commerces, des bâtiments industriels ou logistiques.

Elle s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs et les entreprises utilisatrices.

Avec ses 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 6 lignes de métier : Bureaux (Agence), Commerce, Capital Markets, Property Management, Knight Frank Valuation et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).

www.knightfrank.fr

www.bureauxkf.fr

Contact Presse Knight Frank :

Galivel& Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com
