

Communiqué de presse

Paris, le 28 novembre 2018

Le coworking : état des lieux en Ile-de-France

Accroissement du nombre de travailleurs indépendants, essor de la digitalisation et du télétravail, nouvelles générations plus mobiles et en quête d'autonomie... le coworking répond aux multiples enjeux posés par la transformation des modes de travail, ainsi qu'aux stratégies d'entreprises de plus en plus soucieuses de flexibilité... Le phénomène est en pleine expansion depuis 2015 sur le marché immobilier des bureaux. Knight Frank dresse le bilan de la situation en Ile-de-France.

Un phénomène en pleine expansion en Ile-de-France

La demande placée a littéralement explosé à partir de 2016, atteignant en Ile-de-France un volume de près de 40 000 m² qui a plus que doublé un an plus tard pour atteindre plus de 90 000 m² en 2017. La tendance se prolonge en 2018, puisque le volume des m² de bureaux absorbés par le coworking a d'ores et déjà dépassé les 100 000 m² à la fin du 3^e trimestre.

La hausse des volumes tient à la forte progression du nombre de transactions, quasi multiplié par quatre entre 2015 et 2018. Elle est également la conséquence d'une nette augmentation de la taille moyenne des mouvements, passée de 1 500 m² en 2015 à plus de 4 000 m² désormais en raison de l'accroissement des prises à bail supérieures à 5 000 m², voire 10 000 m². En 2018, WeWork a pour l'instant concentré la totalité des transactions signées sur ce segment de surface, avec ses nouveaux sites de la rue Jules Lefebvre dans le 9^e, de l'avenue de France dans le 13^e et du boulevard de Grenelle dans le 15^e. Ces opérations permettent à WeWork de proposer près de 100 000 m² de bureaux à Paris, encore loin toutefois des surfaces dont il dispose aujourd'hui à Londres (un peu plus de 250 000 m²) et surtout à New-York (640 000 m²).

Le Quartier Central des Affaires de Paris, cœur de l'activité mais pas que !

Paris concentre 71 % des volumes pris à bail par les acteurs du coworking depuis 2015 en Ile-de-France, dont une part prépondérante (39 %) dans le seul Quartier Central des Affaires. Cette concentration géographique est à la mesure de la taille et de l'importance économique du plus grand pôle tertiaire francilien. Les autres quartiers de Paris intra-muros ne sont pas en reste, comme l'ont illustré les premières prises à bail réalisées en 2018 par WeWork sur la rive gauche.

Hors de Paris, les plus grands pôles tertiaires sont là encore les premiers bénéficiaires de l'essor du coworking. Ainsi, La Défense et le Croissant Ouest (Neuilly-sur-Seine, etc.) représentent 24 % des surfaces louées par ce type d'acteurs en Ile-de-France depuis 2015. Les mouvements relevés au sein des 1^{ère} et 2^e couronnes demeurent quant à eux peu nombreux, avec 6 % seulement du total ; une part encore modeste donc, mais que le développement des futures gares du Grand Paris Express pourrait contribuer à augmenter au cours des prochaines années.

Et demain ?

Si le coworking poursuit aujourd'hui son expansion, c'est notamment parce que les grandes entreprises y ont de plus en plus recours. Le coworking leur offre en effet plus de flexibilité, la possibilité d'organiser le travail de leurs collaborateurs en mode projet ou, encore celle de favoriser les synergies avec les startups. La diversification est également à l'œuvre s'agissant des formes sous lesquelles se développe le coworking. Ce dernier investit par exemple de nouveaux lieux

Communiqué de presse

(gares, aéroports, centres commerciaux, restaurants, etc.), susceptibles de capter les flux de travailleurs. C'est aussi par le travail sur l'aménagement des espaces, le développement de services innovants ou la déclinaison de concepts adaptés aux différents profils de travailleurs ou secteurs d'activité que se distinguent les opérateurs du coworking. Des opérateurs variés, parmi lesquels de grandes foncières de plus en plus présentes sur ce segment de marché avec une offre de coworking intégrée (« Secondesk » de Gecina, « Wellio » de Covivio, etc.). Bref, le phénomène n'est pas près de s'essouffler !

- Graphiques page suivante -

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 18 170 collaborateurs intervenant depuis 523 bureaux dans 60 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 45 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 5 lignes de métier : Occupier Services & Commercial Agency (bureaux), Design & Delivery (conseil en aménagement d'espaces), Retail (commerce), l'investissement avec le département Capital Markets et l'expertise avec Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr

www.immobilier.knightfrank.fr

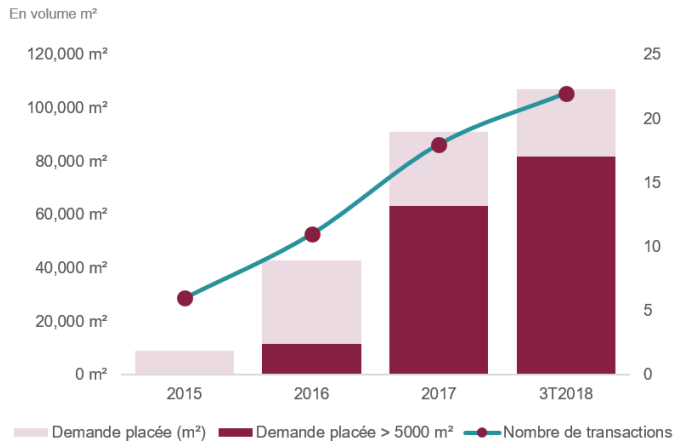
Contact Presse Knight Frank :

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

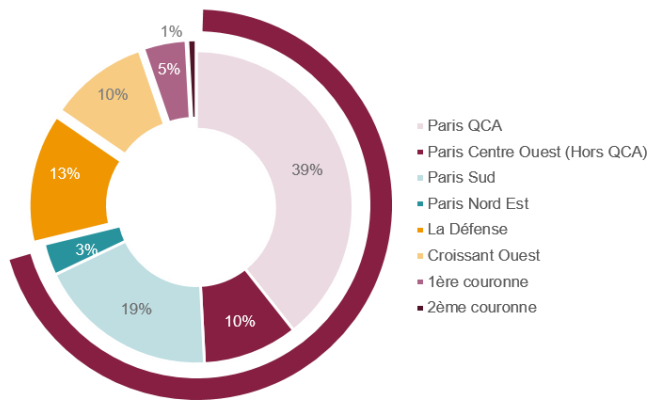
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Communiqué de presse

Bureaux pris à bail par le coworking entre 2015 et 2018 en Ile-de-France



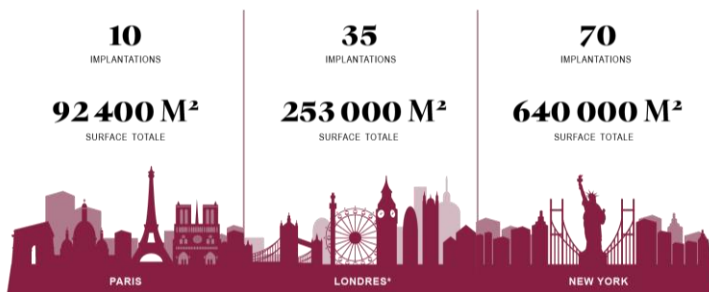
Répartition géographique des surfaces de bureaux prises à bail par le coworking Entre 2015 et 2018 en Ile-de-France



PARIS INTRA MUROS 71 %

Source : Knight Frank

WeWork : Paris encore loin derrière Londres et New York



Source : Knight Frank /*Central London.