

# UNDER THE EYE

UNE ENQUÊTE D'ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

## Le coworking à Paris

### Changements de dimensions

Le coworking et ses espaces, c'est quoi ?

Quels impacts sur l'immobilier d'entreprise ?

L'évènement Station F

# CONTACT

---

**Cyril Robert**

Directeur Études et Recherche

+33 (0)1 43 16 55 96

[cyril.robert@fr.knightfrank.com](mailto:cyril.robert@fr.knightfrank.com)

---

© Knight Frank SNC 2017

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site [KnightFrank.fr](http://KnightFrank.fr).

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques.

La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

# Le coworking à Paris

Changements de dimensions

---

7

LE COWORKING ET SES ESPACES,  
C'EST QUOI?

**LE BUREAU GÉNÉRATION Y**

10

QUELS IMPACTS SUR L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE?

**LA RÉVOLUTION COWORKING**

14

L'ÉVÈNEMENT STATION F

**STATION F :  
STARSHIP ENTERPRISE**

---

15

**INFOGRAPHIES**





Ouverture de Station F, déploiement de Spaces qui vient de signer pour une nouvelle implantation au 54 rue de Londres, débarquement de la licorne américaine Wework, qui affiche de solides ambitions à Paris... Ce ne sont que quelques exemples, coup sur coup, d'une révolution immobilière en train de gagner la capitale française : celle du coworking.

Une nouvelle façon de concevoir l'espace de travail, de se l'approprier et d'y fonctionner, qui fait rentrer le bureau dans l'ère de l'économie participative. Elle devrait d'ailleurs très vite dépasser la stricte dimension du travail pour gagner le reste de la vie quotidienne. Notamment le logement. Ainsi, à peine prend-t-on conscience de l'impact du coworking et de ses effets potentiels que le coliving s'invente sous nos yeux...

Ce phénomène place Paris et sa région sur la carte d'un mouvement mondial, qui a pris son envol en Californie dans la Silicon Valley et qui est étroitement lié au poids grandissant des start-up et des entreprises de la tech dans l'économie.

Comme l'indiquait Philippe Botteri, associé du fonds d'investissement américain Accel, à l'occasion du salon Viva Technology : « L'écosystème tech français a maintenant atteint une taille critique lui permettant d'attirer les talents étrangers et la création d'un visa start-up devrait simplifier et accélérer ces recrutements »<sup>1</sup>. Lors du même évènement, Sara Sebban, consultante new yorkaise chez Synkro Consulting constatait que les start-up,

notamment américaines, n'ont pas d'autre choix que de se développer hors de leur pays d'origine et que la France a une réelle carte à jouer pour les attirer : « La matière grise est une ressource limitée et la France un pays d'accueil idéal. Elle peut devenir le centre de R&D des Américains ! ». Or la présence de structures de coworking et d'espaces dédiés aux start-up est désormais clairement perçue comme un instrument d'attractivité des villes. Elle est ainsi de plus en plus souvent intégrée aux différents classements internationaux, au même titre que les écoles et les universités, l'accessibilité ou la qualité de la vie. C'est le cas du palmarès que vient de publier le cabinet d'audit américain AT Kearney<sup>2</sup>, dans lequel Paris gagne dix places en un an. La capitale française s'impose, avec New York et San Francisco, comme une des trois villes au monde ayant les plus belles perspectives d'avenir en matière d'attractivité et de développement économique. Les raisons de cette Remontada<sup>3</sup>? L'augmentation du nombre d'incubateurs et celle des investissements directs étrangers.

Le développement des espaces de coworking est donc une chance dans le grand monopoly de l'économie mondiale et un gage de la richesse de l'écosystème local et national, organisé ici sous le label French Tech.

Mais le propre d'une révolution est de multiplier ses effets et d'infuser largement dans toute la société, parfois sans que l'on s'en rende compte. Et c'est sans doute ce qui est en train de se produire, le coworking dépassant de plus en plus

le monde de la tech. Les entreprises qui s'intéressent aux solutions du coworking ou qui s'en approprient les usages sont en effet toujours plus nombreuses, quelle que soit leur taille et quel que soit leur secteur d'activité. Elles ont de nombreux arguments pour cela. La nouveauté peut toutefois s'avérer d'un maniement complexe et elle suppose une bonne capacité d'adaptation.

Petit tour d'horizon du phénomène coworking à Paris...

<sup>1</sup> Le Figaro, « La France, terre d'accueil pour les start-up étrangères », 17 juin 2017

<sup>2</sup> AT Kearney, Global Cities 2017

<sup>3</sup> Remontée : les amateurs de football savent que la Remontada n'a pas toujours été une spécialité parisienne.



## LE COWORKING ET SES ESPACES, C'EST QUOI ?

# LE BUREAU GÉNÉRATION Y

Le coworking désigne avant tout une organisation du travail, fondée sur la création d'un réseau collaboratif de travailleurs afin d'encourager échange et ouverture, communication, mutualisation des connaissances et des expériences. Cette organisation se traduit par une appropriation spécifique de l'immobilier : c'est en effet l'espace de travail partagé qui permet de faire s'épanouir le réseau collaboratif. Méthode de travail et espace dédié sont donc intimement liés, au point de se confondre désormais dans les mots.

Le phénomène a véritablement pris son essor aux Etats-Unis, à San Francisco, à partir du milieu des années 2000. Il est le bébé d'une volonté de liberté, de partage et de convivialité de jeunes entrepreneurs et celui de leurs insatisfactions face aux solutions immobilières proposées à l'époque autour de la Silicon Valley. De leurs désirs et de leurs insatisfactions, le « Système D » californien a fait une opportunité : l'invention d'une sorte de collocation professionnelle. Celle-ci est une réponse à la solitude et à l'isolement que procure l'activité à domicile mais c'est aussi une alternative à la prise de locaux classiques, qui requiert un budget plus important.

On n'est pas locataire d'un espace de coworking mais on en est membre.

La différence est d'importance puisqu'elle suppose que :

- L'occupation de l'espace ne passe pas par un bail mais par un contrat de service, portant sur une durée souple et variable ainsi que sur l'accès optionnel à différents services et prestations ;

- La mutualisation de moyens permet de réduire les coûts individuels et d'offrir à une jeune entreprise un accès accéléré à des prestations qu'elle n'aurait pas eu les moyens d'assurer en interne ;

- L'existence d'une communauté de membres qui s'apparente à un réseau professionnel et business. Cette dernière différencie par exemple l'espace de coworking du centre d'affaires traditionnel. Et elle est fondamentale : au point qu'aux Etats-Unis, certains opérateurs de coworking, à l'image de Wework, proposent d'ores et déjà la possibilité d'intégrer leurs communautés sans intégrer leurs locaux.

L'usage du mot « communauté » n'a pas toujours facilité la compréhension du coworking, le renvoyant à une dimension de repli sur soi et de fermeture ou exhalant au contraire un parfum flower power et baba cool. Les baby-boomers ne sont pourtant en rien aux sources du coworking. Non, celui-ci est l'enfant de la génération Y, née entre 1980 et 2000 et qui, en occident, a grandi dans un contexte marqué par l'évidence écologique, la numérisation, la virtualisation, l'internationalisation ainsi que la permanence d'une incertitude en toute chose, voire parfois d'un danger. Un tel environnement n'a pas produit d'individus normés et formatés mais il a mis en avant des valeurs d'initiative et 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.

C'est ce double aspect d'espace géré et communautaire qui permet de définir le coworking et d'y associer les incubateurs, les pépinières ou hackerspaces dans ce que l'on appelle parfois les tiers lieux.

Physiquement, l'espace de coworking se matérialise 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 (caféteria, cuisine, réunion, événementiel, relaxation, terrasse, etc.).

Il n'y a aucune exclusive de principe : le coworking s'adresse potentiellement à tous types de métiers et de domaines d'activités. Les fab labs sont ainsi des espaces de conception et de prototypage (avec recherche d'un débouché commercial) et les makerspaces des espaces de production unitaires ouverts aux artistes et artisans. Bien sûr, par ses origines californiennes, le coworking reste très marqué par les technologies de l'information et de la communication et s'est adressé prioritairement aux créateurs, startups, consultants indépendants ou aux prestataires de services. Toutefois, par capillarité, cette méthode de travail et d'appropriation de l'espace pénètre progressivement l'économie plus traditionnelle. De plus en plus de grands groupes aménagent en effet leurs bureaux suivant les principes issus du coworking : c'est l'open space dynamique. D'autres installent, pour une durée plus ou moins longue, certains de leurs salariés dans les espaces extérieurs. Leur but ? Sortir de la routine et du risque de sclérose qui menace les grandes organisations et constituer des équipes projets, ouvertes et novatrices. Sans oublier leur volonté de séduire la génération Y.





# LES 5 PILIERS DU COWORKING

## LES PARTICULIERS

A l'origine du phénomène aux Etats-Unis, au travers de personnalités telles que Brad Neuberg, Tara Hunt ou Chris Messina

## LES PURE PLAYERS

A partir des années 2010, ils ont favorisés la professionnalisation du coworking, sa montée en gamme et la création d'espaces de grande taille

## LES ASSOCIATIONS OU COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

Avec une volonté d'incubation de jeunes pousses, elles ont porté le coworking en Europe, à l'image de C-base à Berlin ou de Silicon Sentier à Paris

## LES FILIÈRES PROFESSIONNELLES OU UNIVERSITÉS

Davantage orientées vers le développement de compétences sur un territoire, elles sont notamment actives sur les fab labs

## LES PRESTATAIRES DE SERVICES

Sur un positionnement commercial différent des pure players, ils interviennent pour le compte de propriétaires pour valoriser leurs surfaces

# LA RÉVOLUTION COWORKING

**Le coworking et ses usages ont d'ores et déjà profondément marqué la façon de concevoir l'espace de bureaux et le fonctionnement du marché de l'immobilier d'entreprise. Un bouleversement loin d'être achevé aujourd'hui...**

À Paris, ce bouleversement a été signé d'une part par l'émergence récente des pure players du coworking (The Bureau, Kwerk, Nextdoor, WeWork, etc.) et des prestataires de services (à l'image de Bureaux à Partager) et, d'autre part, par la montée en puissance fulgurante des start-up et des entreprises de la tech dans la consommation de bureaux. Il se concrétise au travers de deux formes, plus ou moins avancées.

**Fonctionnement du marché immobilier :** la forme la moins aboutie est celle qui se dessine sur le fonctionnement du marché de l'immobilier d'entreprise. Parmi les clés du succès du coworking, deux comptent tout particulièrement : la souplesse que cette solution apporte aux entreprises et le gain de temps qu'elle leur autorise. Le coworking, c'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 il est sans doute appelé à évoluer afin de s'assouplir. Ou à voir un autre signataire se substituer à l'utilisateur.

Les spécialistes du coworking ont fait preuve d'une boulimie de surfaces de bureaux depuis deux ou trois ans. Et c'est loin d'être fini. Nombre d'entre eux examinent en effet l'opportunité de nouvelles implantations. Wework, par exemple, 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 m<sup>2</sup>). D'ailleurs, à peine le premier centre parisien ouvrait-il rue Lafayette (11 700 m<sup>2</sup>) que Wework prenait à bail 6 200 m<sup>2</sup> afin d'en ouvrir un second dans le Marais. Les raisons de cette frénésie, chez Wework et les autres ? La demande de leurs clients. Des clients qui ne se comptent plus seulement au rang des jeunes pousses : de plus en plus de sociétés, moyennes ou grandes, s'intéressent aux solutions proposées par le coworking. Non seulement pour contourner la rigidité d'un bail mais aussi pour promouvoir des changements managériaux et comportementaux dans leurs équipes. Même les cabinets d'avocats, pour qui la confidentialité est une exigence, n'écartent plus cette option. Le Centre d'affaires des avocats de Paris a par exemple converti une partie de ses surfaces selon ce principe. Conséquence logique : les acteurs du coworking ont pris sur le marché immobilier une place incontestable, qui continuera de croître à moyen terme. Au vu du développement du travail à distance, l'ORIE estime par exemple que les besoins en espaces de coworking devraient représenter jusqu'à 640 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France à horizon 2030<sup>4</sup>. Une estimation remontant à 2015, qui serait sans doute revue à la hausse aujourd'hui. Ces perspectives de croissance expliquent que, d'ores et déjà, les spécialistes du coworking sont

régulièrement intégrés aux cibles de commercialisation des surfaces de bureaux. Ce qui suppose de répondre à leurs attentes dans la conception du projet immobilier.

Certains vont jusqu'à voir dans cette montée en puissance les prémices d'un phénomène comparable à celui qui a métamorphosé la vie des commerces et de leurs fournisseurs en France, avec la généralisation des grandes surfaces et de leurs centrales d'achat. Ces dernières sont chargées d'acheter en gros, aux meilleures conditions financières, des produits répondant à un cahier des charges précis et constant. Elles sont devenues l'interlocuteur quasi exclusif du producteur et contrôlent l'offre proposée au client final. Les spécialistes du coworking appelés à devenir les centrales d'achat du bureau ? Peut-être. Ce serait une des voies de l'industrialisation à laquelle l'immobilier d'entreprise a peu ou prou échappé jusqu'ici.

L'émergence des acteurs du coworking conduit à d'autres modifications de pratiques sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Des modifications dont les co-auteurs ne sont cette fois pas les utilisateurs mais les investisseurs. Au travers d'une convention d'occupation ou d'un bail, pouvant être précaire, et d'un intéressement du propriétaire aux revenus générés, certains acteurs du coworking se proposent de valoriser des espaces grâce à des centres de coworking éphémères. Une solution indiscutablement intéressante pour un propriétaire ne souhaitant pas engager immédiatement la modernisation d'un bien ou cherchant à le rentabiliser le temps de conduire les études et

4 Note de l'ORIE n°33, février 2015

d'instruire le permis de construire nécessaires à sa restructuration. Voir la possibilité pour lui de déléguer au spécialiste du coworking le réaménagement et la valorisation, puis la gestion d'un actif. La location de cet actif à un acteur du coworking est en outre une alternative aux solutions multi-locataires, qui permet de pratiquer une sorte de titrisation du revenu locatif en réduisant le risque. On s'oriente ici vers une solution intégrée de property et asset management.

**Design des bureaux :** La seconde forme que prend le bouleversement en cours, c'est celle de la conception et du design des espaces de bureaux. C'est la forme la plus aboutie, tant en France qu'à l'étranger, au point que l'on puisse se demander si les bureaux existent encore... La question est sans doute un peu provocatrice mais elle n'est pas illégitime. Le coworking et les entreprises de la tech, qui fonctionnent sur des codes similaires, ont en effet métamorphosé l'espace de travail.

On met en avant l'esprit des lieux et on magnifie leur identité. Tout sauf l'anonymisation et la standardisation auxquelles l'immobilier d'entreprise s'était souvent plié, par crainte de réduire la cible commerciale d'une surface de bureau.

Les immeubles qui « ont une gueule » et les quartiers alternatifs voient leur cote monter, parfois au détriment des spots business habituels. Les circulations intérieures sont mises en scène pour en faire des espaces de rencontre. Les lieux de détente et de loisir sont mis en avant, avec tables de pingpong ou babyfoot, tandis que les

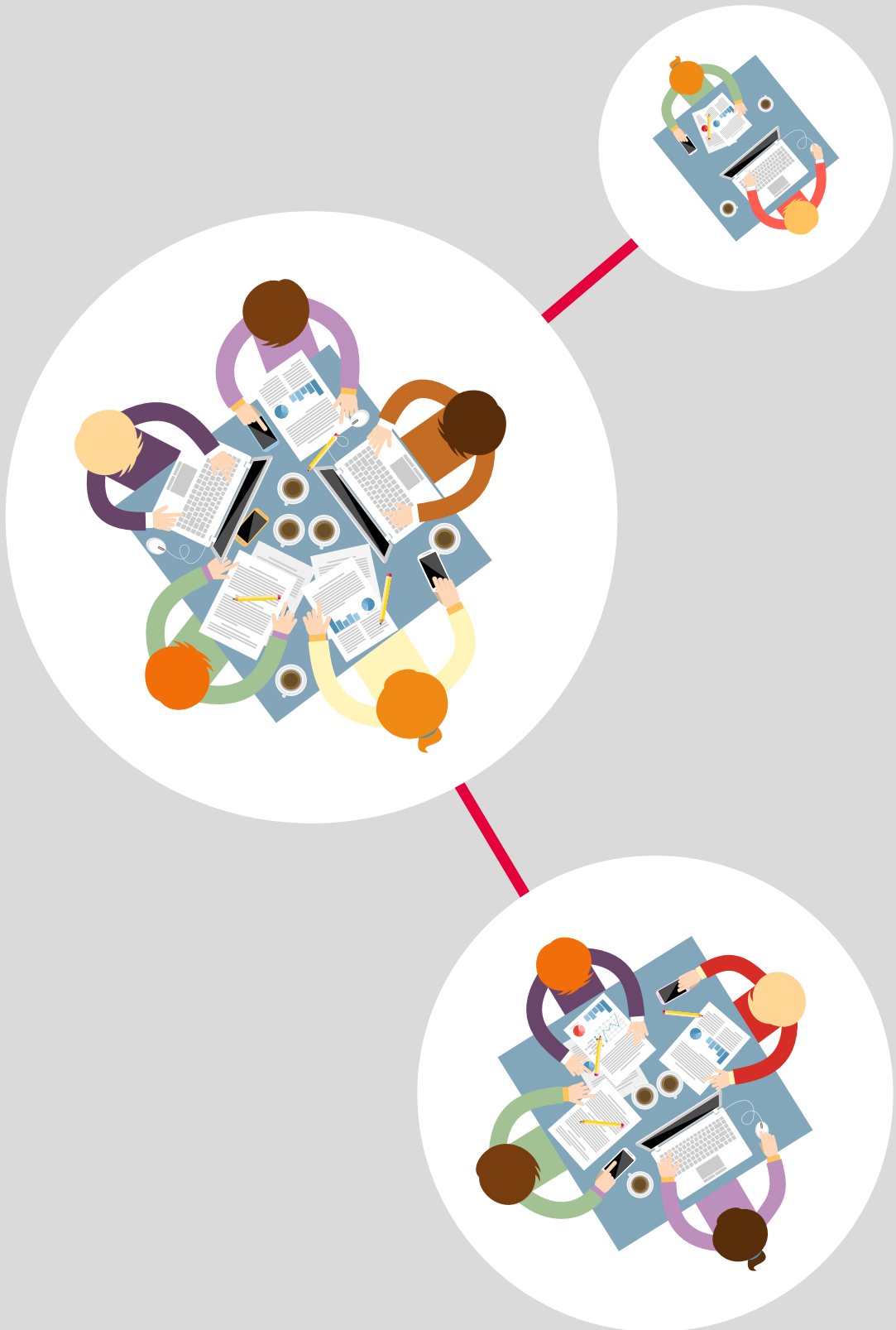
lounges, les cuisines ou les cafétérias gagnent en importance. Les espaces de services se multiplient et quittent les coins aveugles. Et, pour les plus grandes sociétés, les terrasses et les jardins sont inscrits au cœur de l'immobilier. Un tour au Googleplex à Mountain View, près de San Francisco, est édifiant. On y nage, on y fait du beach volley, on y vient avec son chien et on peut y développer ses projets personnels. Au point que le travail ne se voit plus ou presque. Signe qu'il se diffuse et que la porosité entre travail et loisir, vie professionnelle et vie privée est de plus en plus grande. Comme l'indique Alain d'Iribarne, président du conseil scientifique d'Actinéo : « On est dans une société de flux, vous circulez et quel que soit le lieu et le temps, vous êtes tout le temps susceptible d'être au travail »<sup>5</sup>.

Le salarié est mobile, y compris dans sa présence sur son lieu de travail. Il va changer d'emplacement chaque jour et même plusieurs fois dans la journée, en fonction des personnes avec qui il a à travailler et des missions qu'il a à accomplir. C'est l'open space dynamique, dans lequel il n'y a plus systématiquement de poste de travail attribué. Une conception de l'espace permise par la culture du zéro papier, qui conduit à la disparition des armoires et des dossiers, ainsi que par des détails d'apparence anodine, tels que la disparition de la corbeille individuelle au profit de la poubelle collective d'étage, autorisant le tri sélectif. Elle gagne aujourd'hui de nombreux grands groupes, qui y voient l'occasion de s'adapter aux nouvelles technologies et de séduire les jeunes talents. Attention toutefois à ne pas perdre de vue l'aspect communautaire et à réduire cette inspiration au seul

design. L'adoption de ces lieux transversaux, ouverts, fluides et égalitaires doit en effet s'accompagner d'une profonde évolution managériale. Ces espaces sont antinomiques d'une organisation hiérarchique stricte et verticale.

Sur un mode moins funky et ludique mais toujours fidèle à la volonté de déstandardisation, The Bureau a imaginé le « boutique office » sur le mode du « boutique hotel » : le coworking de luxe. Là, pas de flipper ou de billard. Le café est servi au comptoir et s'accompagne de douceurs, on s'installe sur des créations sur mesure d'ateliers italiens ou sur des meubles chinés et on profite de la salle de cinéma, du spa et de la salle de sport. Sans oublier la conciergerie, les services associés, les équipements dernier cri ou le champagne servi lors des bonnes nouvelles commerciales. Une déclinaison française de la NeueHouse à New York, sur Madison Square.

L'immobilier d'entreprise change de dimension. Les mutations sont de formidables opportunités mais elles imposent une capacité d'adaptation. Celle introduite par le coworking n'y échappe pas. C'est vrai pour les utilisateurs, pour les propriétaires et pour les professionnels de l'immobilier. On est un peu en train de passer d'un temps où les bureaux étaient des produits industriels réalisés artisanalement à celui de produits artisanaux conçus industriellement.

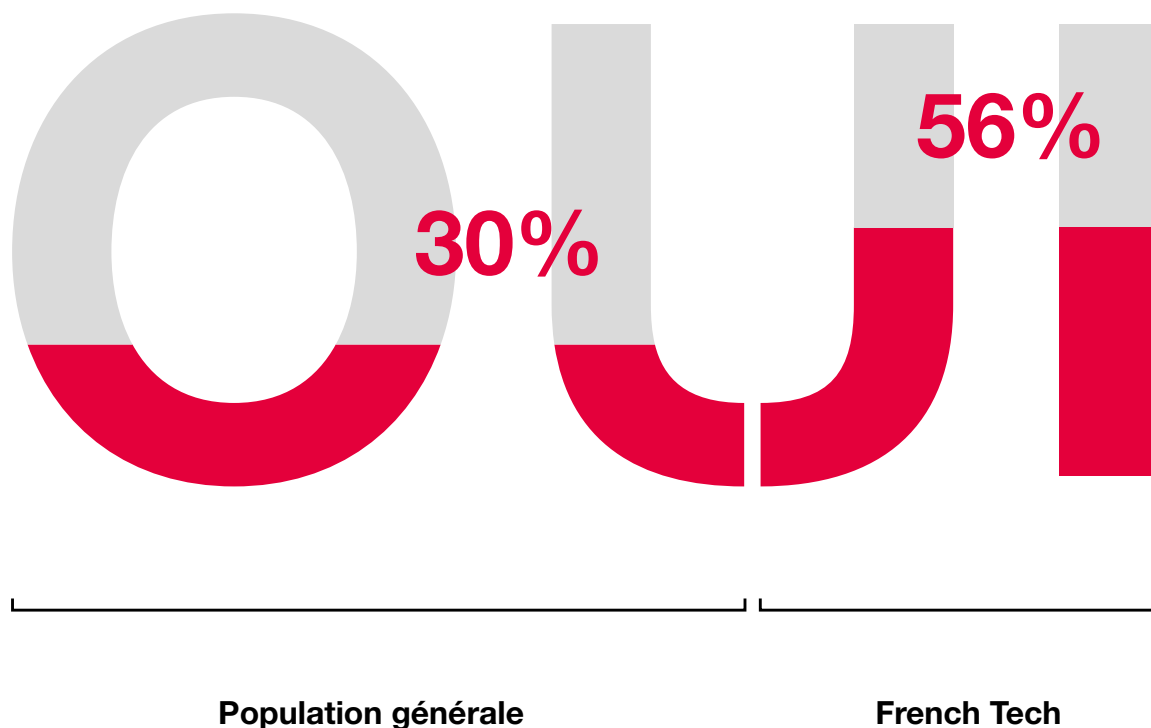




# LES BUREAUX, ATOUT CHARME D'UNE ENTREPRISE

Comme l'indique la dernière étude Paris Workplace, l'investissement dans le lieu de travail que l'on propose à ses salariés n'est pas une option pour une entreprise. C'est au contraire un avantage compétitif, surtout pour les entreprises de la French Tech, et une condition pour attirer les talents.

« Les bureaux ont été importants pour moi dans le choix de rejoindre mon entreprise » :



## L'ÉVÈNEMENT STATION F

# STATION F : STARSHIP ENTERPRISE

Xavier Niel, emblématique tycoon français des télécommunications, voit se concrétiser un de ses projets les plus audacieux avec l'ouverture dans le 13ème arrondissement de Paris de Station F. Un vaisseau spatial digne de Starfleet, appelé à assoir la place de Paris dans l'écosystème tech international et en partance pour des dimensions inconnues...

Station F ? Ni plus ni moins que le plus grand campus de start-up au monde, développant près de 34 000 m<sup>2</sup>. Il prend place sous les nefs de béton de l'historique halle Freyssinet, construite pour le fret ferroviaire entre 1927 et 1929 et désormais métamorphosée par l'architecte Jean-Michel Wilmotte. Cet espace de coworking est destiné à devenir un incubateur et un accélérateur de croissance pour les 1 000 entreprises qui pourront s'y installer, en leur offrant un écosystème entrepreneurial complet.

En plus des espaces de travail accessibles 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, les entreprises membres vont y trouver une zone événementielle offrant une soixantaine de salles de réunion, un auditorium de 360 places, un pop-up store, un fab lab doté d'imprimantes 3D ou des ateliers bois et métal, ainsi qu'une zone chill disposant de quatre restaurants et d'un bar ouvert en permanence. Mais surtout, Station F offrira aux start-up la possibilité de se faire épauler par des partenaires puissants, tels que HEC, Facebook ou Microsoft, qui proposeront coachs et chief technical officers ainsi que des packages très appréciables pour une jeune pousse. La mise à disposition gratuite des 900 logiciels de Microsoft, de sa plateforme de stockage et des services à distance Azure est ainsi estimée à 106 000€ par an... Ces généreux

parrains ne font pas là acte de charité : en formant communauté avec les jeunes inventeurs et entrepreneurs, ils comptent bien profiter en retour de leur talent et de leur créativité.

Station F a en outre la volonté d'encourager le brassage avec le quartier et le reste de la société en étant largement accessible au public, notamment au travers de sa zone chill.

En surplomb de Station F, Xavier Niel s'est associé à la Compagnie de Phalsbourg pour développer, sur 12 700 m<sup>2</sup>, le projet Aurore. Le bâtiment, dessiné par l'architecte japonais Kengo Kuma, accueillera la première implantation européenne de l'hôtelier américain luxe et éco-friendly 1 Hotels (140 chambres), ainsi qu'un restaurant panoramique, une salle de sport de 1 000 m<sup>2</sup> ouverte aux membres de Station F et une auberge de jeunesse nouvelle génération, gérée par Slo Living Hostel et dédiée aux jeunes startupers (179 places). Sans oublier, pour l'animation, l'ouverture par La Bellevilloise de Chez Fellini, un nouveau concept de cabaret contemporain. Cet immeuble pont à structure bois, construit au-dessus des voies ferrées de la gare d'Austerlitz offrira enfin une passerelle suspendue à 28 mètres de hauteur, aménagée en jardin d'où l'on pourra contempler les images numériques projetées sur les toits de Station F.

Il faudra attendre encore quatre ans pour l'inauguration d'Aurore. Mais avant cela, les entrepreneurs de Station F se verront proposer, de l'autre côté du Périphérique, une solution originale de collocation, avec @home. D'ici à quelques mois, ces trois tours de 11, 12 et 17 étages, voulues par Xavier Niel et dessinées par Jean-Michel Wilmotte, proposeront

à 600 startupers des collocations de 95 m<sup>2</sup> sur une surface totale de 12 000 m<sup>2</sup>. Une expérience inédite de coliving en France.

Station F, Aurore et @home : vaisseau de science-fiction partant à l'exploration d'un espace inconnu. A la fois lieu de vie et lieu de travail, il réinvente pourtant une utopie ancienne. Bien des éléments le rapprochent en effet du Phalanstère, imaginé au début du 19ème siècle par Charles Fourier. Le Phalanstère, c'était à la fois une communauté de production, un groupe d'individus ayant des activités et un but en commun et le lieu de vie de ce groupe, conçu pour faciliter les relations interindividuelles et permettre le déploiement intégral des capacités du groupe et de chacun.

On n'invente l'avenir qu'avec de profondes racines.

# Le coworking à Paris

## Infographies

---

16

LE BLAST DU COWORKING

18

LOCAL & GLOBAL : UN BOUM  
GÉNÉRALISÉ DANS LE MONDE

19

PARIS, ENCORE TRÈS LOIN DE LA  
SATURATION

20

CONCENTRATION ENCORE MARQUÉE  
SUR LE PARIS BOBO

21

2017 : UN YALTA ENTRE COWORKING ET  
CENTRES D'AFFAIRES

22

2017 : MUTATIONS EN COURS SUR LE  
COWORKING

# LE BLAST DU COWORKING

Création à Berlin du 1er hackerspace, le C-base. Le hackerspace est une sorte de laboratoire communautaire ouvert à des gens partageant un intérêt commun, notamment dans la technologie, l'informatique, les sciences ou les arts, afin qu'ils puissent échanger et coopérer. Le C-base peut être considéré comme un prototype de l'espace de coworking actuel.

Création à San Francisco par Brad Neuberg du 1er espace de coworking officiel, proposant wifi, déjeuners partagés, séances de méditation ou massages. Le but est d'offrir une alternative au bureau traditionnel et au travail à domicile.

1995

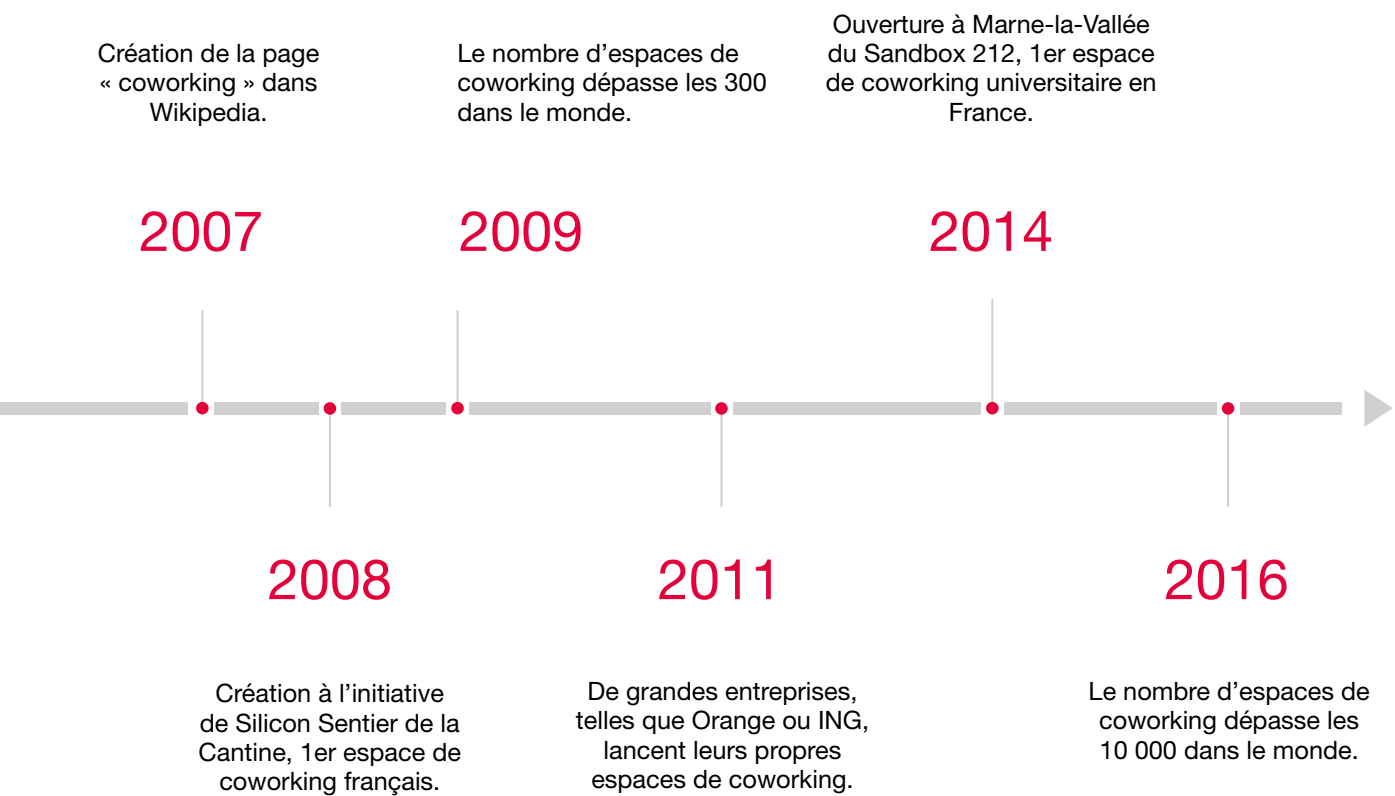
2005

1999

2006

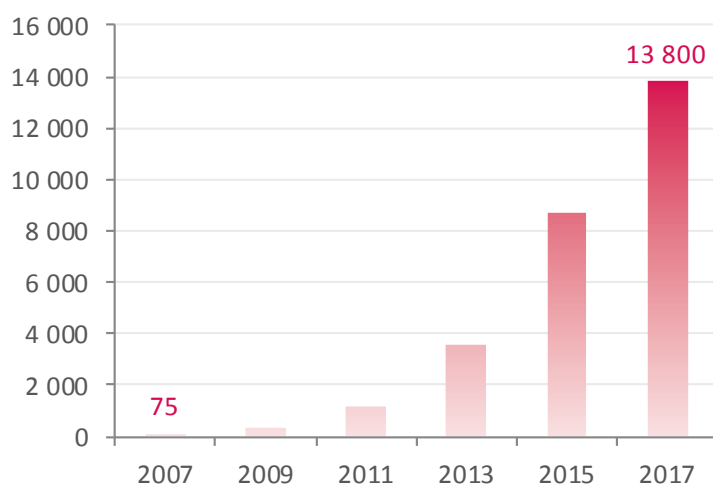
Bernie de Koven, un game designer américain, forge l'expression « coworking environment » pour désigner les espaces favorisant le travail collaboratif.

Brad Neuberg ouvre, avec Chris Messina et Tara Hunt, la Hat Factory, 1er espace de coworking ouvert à temps plein. On estime qu'il y a déjà 30 espaces de coworking dans le monde.



# LOCAL & GLOBAL : UN BOUM GÉNÉRALISÉ DANS LE MONDE

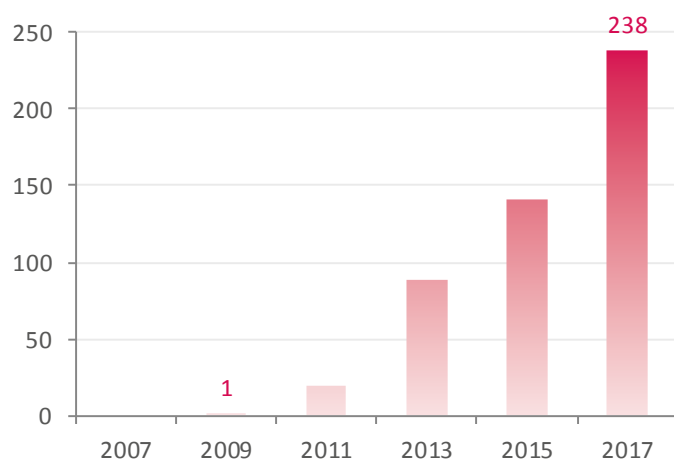
Évolution du nombre d'espaces de coworking dans le monde



**+ 4 352%**  
depuis 2009

Source : Global Coworking Survey

Évolution du nombre d'espaces de coworking en Île-de-France



**+ 23 700%**  
depuis 2009

Sources : Knight Frank for 2017, La Fonderie and BAP for previous years



# PARIS, ENCORE TRÈS LOIN DE LA SATURATION

## L'Île-de-France :

6ème centre de coworking dans le monde seulement alors qu'elle compte au rang des 3 principaux hubs tertiaires mondiaux

2015

Paris

**81**

**VS.**

New York

**180**

nombre d'espaces de coworking en fin d'année

**+ 84 %**

Paris intra-muros aujourd'hui :

espaces de coworking sur Paris intra-muros à mi-2017

**149**

Un rattrapage ultra-rapide de Paris, lié :

### Au développement des start-up,

Paris s'imposant comme une place montante dans l'économie numérique internationale

### À l'appropriation du coworking

et de ses principes par les entreprises de toute taille souhaitant séduire la génération Y

### À l'émergence de grands pure players

du coworking, qu'ils soient nationaux ou internationaux

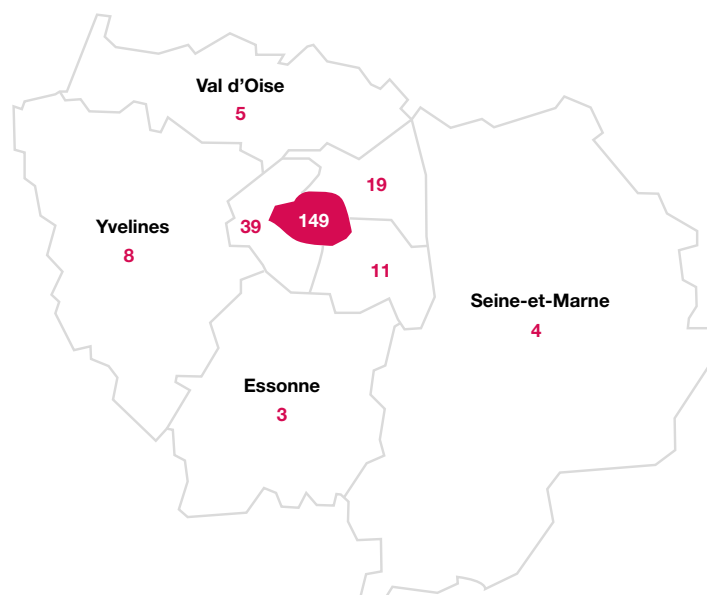
**Horizon 2030** : de 620 000 à 800 000 actifs franciliens pratiqueraient le travail à distance selon l'ORIE, dont 1 sur 10 auraient recours aux tiers lieux de type coworking.

Le besoin en tiers lieux pourrait alors monter à **640 000 m²**, soit environ 1% du parc.

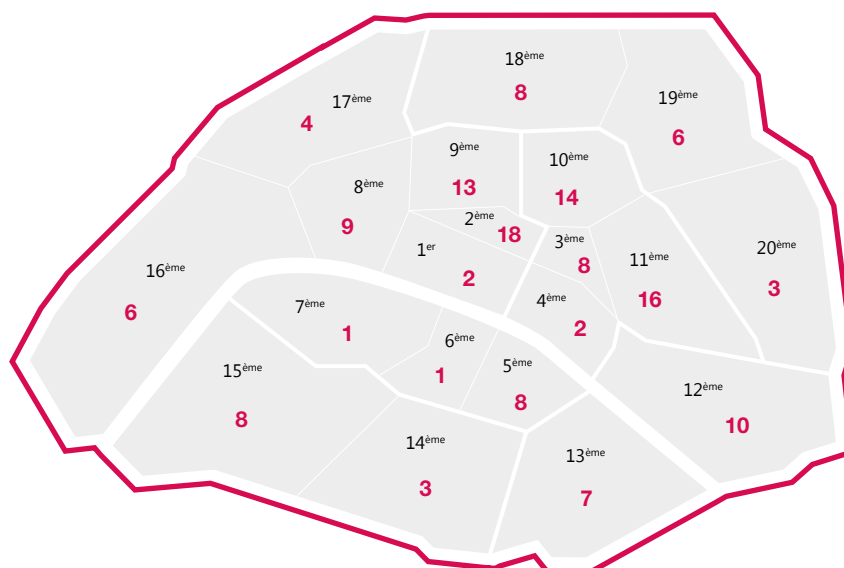
Une estimation sans doute prudente puisque la part du coworking s'élève d'ores et déjà à 1,2% du parc de Manhattan.

# CONCENTRATION ENCORE MARQUÉE SUR LE PARIS BOBO

Répartition des espaces de coworking en Île-de-France à mi-2017

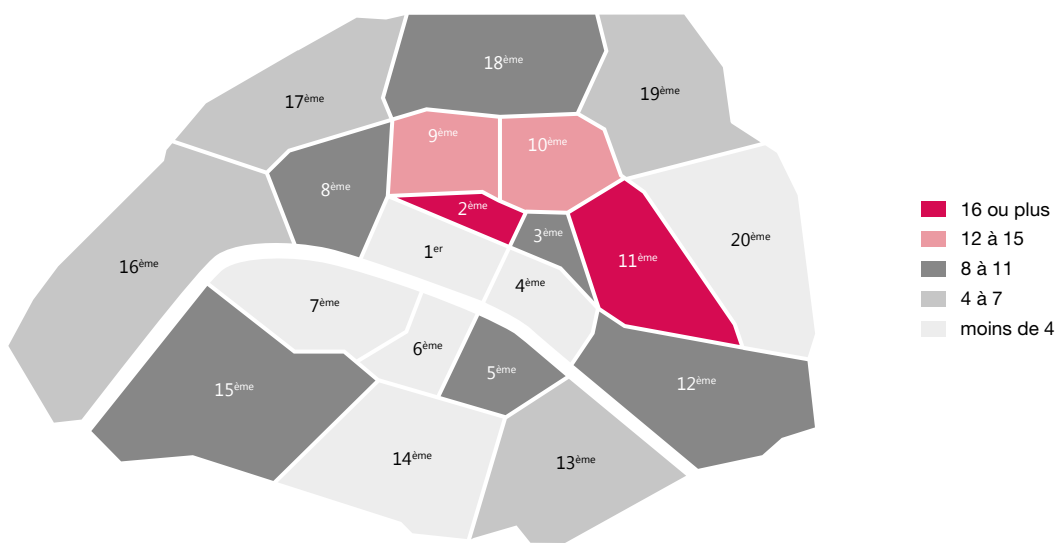


Répartition des espaces de coworking à Paris à mi-2017

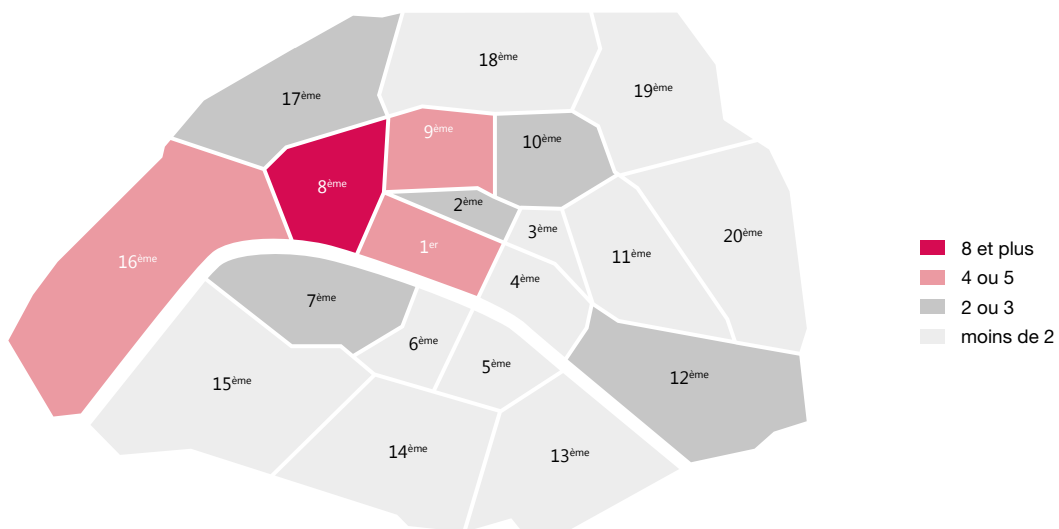


# 2017 : UN YALTA ENTRE COWORKING ET CENTRES D'AFFAIRES

Espaces de coworking



Centres d'affaires



# 2017 : MUTATIONS EN COURS SUR LE COWORKING

**Appropriation de plus en plus généralisée des principes du coworking** : des cabinets d'avocats aux grandes entreprises, plus personne ne rejette ce modèle. Pour preuve, près de la moitié des clients en France sont désormais salariés d'une entreprise.

Clients salariés  
**50%**

**VS.**

Freelance / indépendants  
**50%**

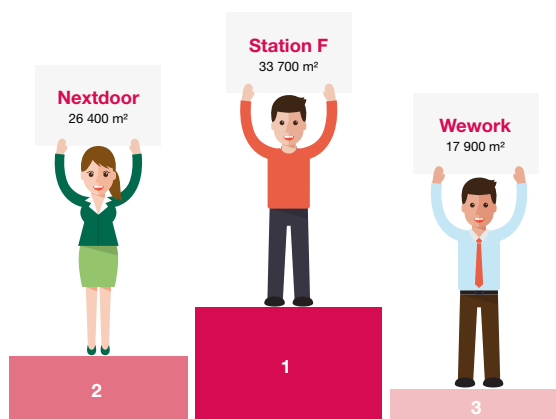
Hausse du nombre de postes occupés par membre, témoignant de la popularisation du coworking auprès des entreprises : Chez Wework par exemple, **les membres réservent aujourd'hui en moyenne 20 à 25 postes.**

**Professionnalisation** du coworking, au travers de l'émergence de pure players nationaux et de l'arrivée de grands spécialistes internationaux.

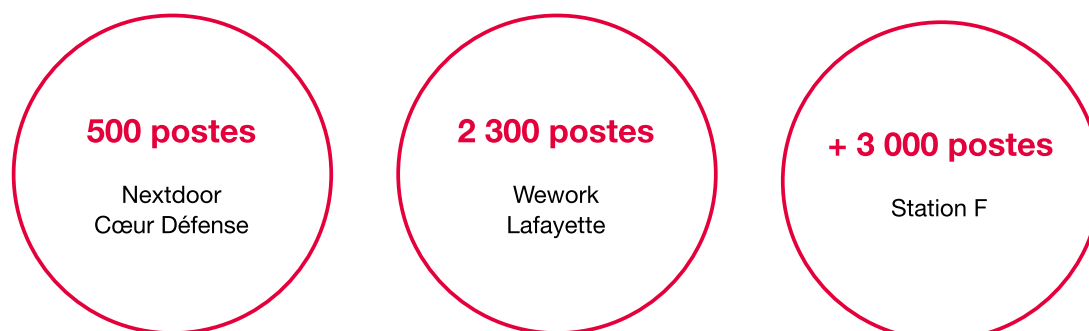
Deux de ces acteurs (Station F et Nextdoor) gèrent d'ores et déjà des surfaces de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, tandis que 3 autres ont dépassé les 10 000 m<sup>2</sup> (WeWork, Kwerk et Spaces).

Bureaux À Partager (BAP) est un acteur majeur du coworking, gérant aujourd'hui 30 000 m<sup>2</sup> sur 14 sites, mais se positionne différemment, surtout au travers de centres éphémères (12 sur 14).

**Les trois principaux acteurs du coworking à Paris (mi-2017)**



**Augmentation** de la taille des centres de coworking : alors que beaucoup de centres ont une capacité d'accueil qui reste limitée à une vingtaine de postes, les espaces géants se multiplient dans la foulée de la montée en puissance des spécialistes nationaux et internationaux.



**Amélioration du taux de remplissage**, tel que le fait ressortir la dernière enquête La Fonderie / BAP :

**65%** des espaces se déclarent « bien remplis »

**VS.**

**31%** en 2014

**Émergence du « Prime coworking » ou « boutique office »**, un segment luxe offrant des prestations quasi hôtelières, s'éloignant des principes associatifs et participatifs des débuts.

**Écart croissant sur les prix en région parisienne :**

de **195€** à **650€** HC / mois pour un bureau fixe en open space.

Notamment en raison d'une concurrence accrue, le coût moyen a par contre tendance à baisser, passant à 320€ par poste contre 350€ en 2014 selon l'enquête La Fonderie / BAP.

**Le surcoût pour un bureau privatif est réel :**

**Coefficient multiplicateur 2 (en moyenne)**

**Attention à l'âge ingrat** : un peu comme un adolescent grandi très vite, le marché du coworking risque de devoir affronter la crise d'identité de la puberté. Succès aidant, tout devient coworking, au risque d'une perte de sens et des origines.

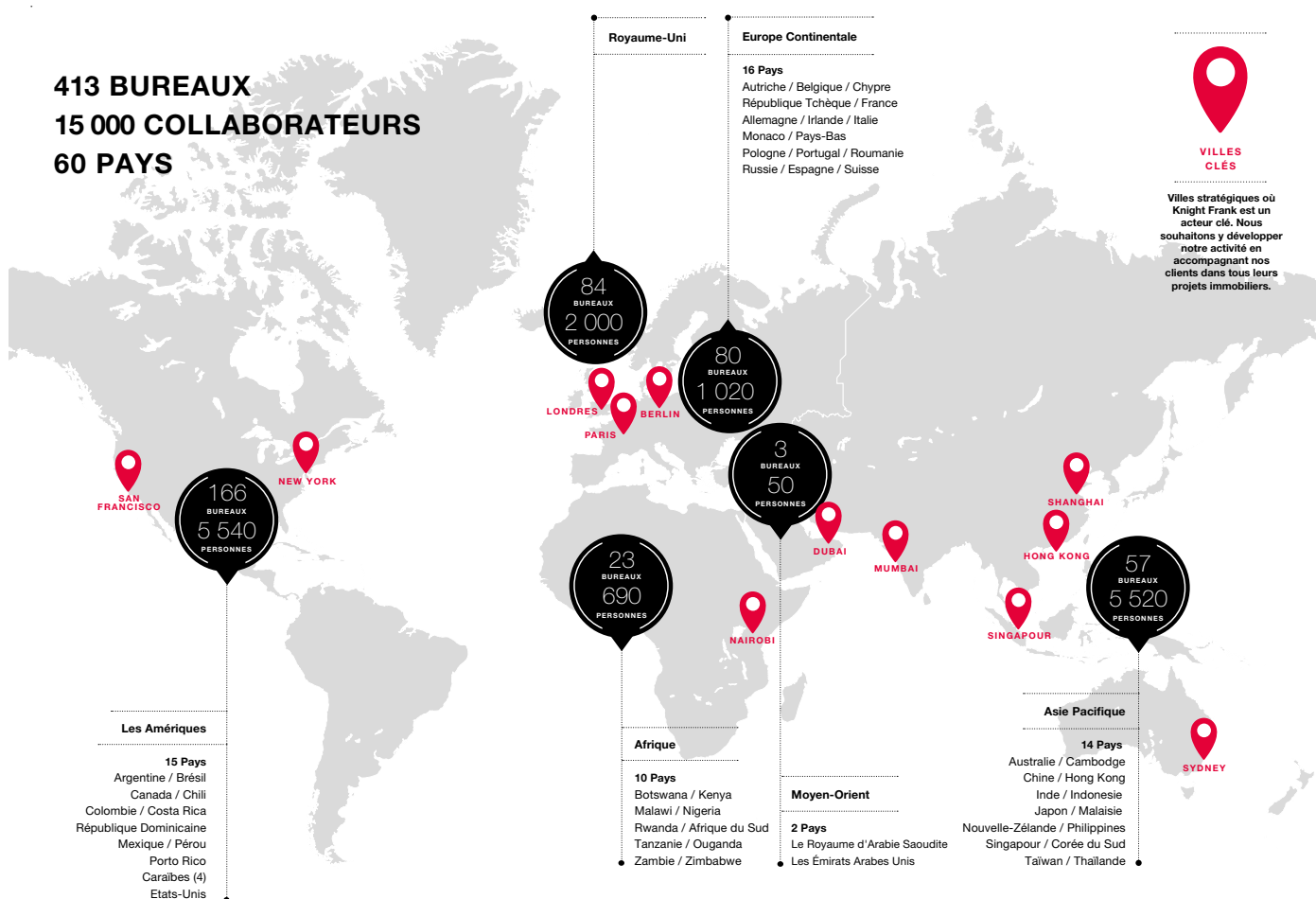
En marche vers le **coliving** :

les Américains ont poussé plus loin le concept du coworking en développant des « hôtels de travail », qui sont à la fois des espaces de travail et des espaces d'habitat.

WeWork a par exemple ouvert son WeLive à Manhattan en 2015.

L'expérience prendra forme en France avec l'inauguration de @home à Ivry, à proximité de Station F : 3 immeubles de 11 à 17 étages accueilleront près de 600 locataires travaillant à la Station F dans des collocations de 95 m².

# KNIGHT FRANK



Knight Frank est un conseil international en immobilier.

En France, la société intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement constitué des bureaux, des commerces et des bâtiments industriels ou logistiques.

Knight Frank France s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs ainsi que les entreprises utilisatrices.

Knight Frank France, créée il y a plus de 40 ans, est organisée autour de 6 lignes de métier : Bureaux, Commerce, Capital Markets, Property Management, Knight Frank Valuation et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).

L'équipe de Knight Frank France compte 80 professionnels, intervenant depuis Paris. Historiquement spécialisée sur le marché immobilier de la capitale, la société a élargi progressivement son aire d'intervention et est aujourd'hui un conseil reconnu sur des secteurs tels que La Défense ou la Couronne Ouest de Paris. Le département Capital Markets ainsi que la filiale indépendante Knight Frank Valuation et le Property Management, accompagnent également leurs clients sur l'ensemble du territoire national.

Knight Frank France est la branche française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique créée il y a plus de 120 ans, aujourd'hui implantée dans 60 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de ses 15 000 professionnels depuis ses 413 bureaux dans le monde.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients, Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier.

Forte d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le conseil de choix.

