

ZOOM SUR

# Le coworking.

ÉTUDE UTILISATEURS BUREAUX | NOVEMBRE 2020

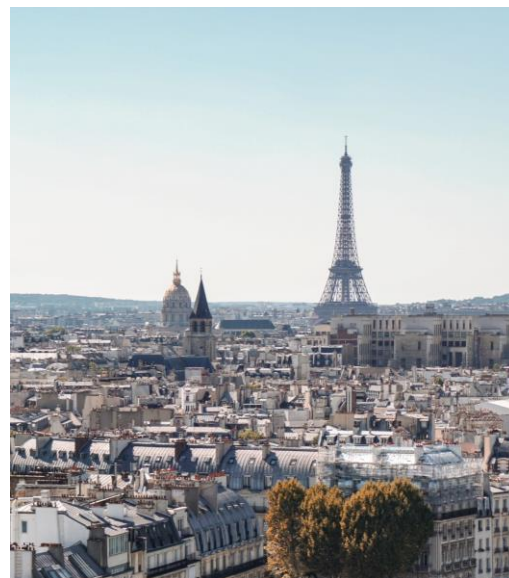
# SOMMAIRE

04.

Le marché marque  
une pause

06.

Comparaisons  
internationales



12.

Contacts



07.

Un phénomène  
très parisien

09.

Loyers et qualité

08.

Cartographie des  
mouvements en  
Île-de-France  
2015-2020

10.

Prises à bail  
> 5 000 m<sup>2</sup> en  
Île-de-France  
2015-2020



# INTRODUCTION

## Le coworking, un marché en cours de réinvention

Après cinq années d'expansion et d'augmentation du nombre d'opérateurs, la tendance est au ralentissement du marché du coworking depuis le second semestre 2019 avec un recul significatif des nouvelles surfaces de bureaux prises à bail en Île-de-France.

La baisse d'activité constatée à la fin de l'an passé s'est nettement accentuée depuis le début de 2020. Ainsi, à l'image de bien d'autres acteurs et types d'activité, le marché du coworking a été fortement impacté par le déclenchement de l'épidémie de Covid-19. Malgré des situations assez contrastées selon les différents opérateurs, les taux d'occupation ont chuté en raison de la mise en place des mesures de distanciation et du déploiement massif du télétravail.

Toutefois, les acteurs du coworking ne manquent pas d'atouts. À l'heure où les entreprises revoient leur organisation, ils peuvent ainsi constituer l'un des piliers de schémas immobiliers de plus en plus complexes et hybrides, intégrant bureaux traditionnels, télétravail et tiers-lieux. Néanmoins, ils doivent également composer avec le développement croissant, par les bailleurs eux-mêmes, d'offres dédiées de *flex-office*.

Dans ce contexte, tous les opérateurs de coworking cherchent aujourd'hui à se distinguer et à faire évoluer leur offre pour tirer leur épingle du jeu. L'objectif : répondre aux enjeux posés par la crise sanitaire et par l'évolution des modes de travail (réduction des coûts immobiliers, flexibilité de l'offre immobilière, engagement des collaborateurs, productivité des salariés et attraction des talents, etc.).



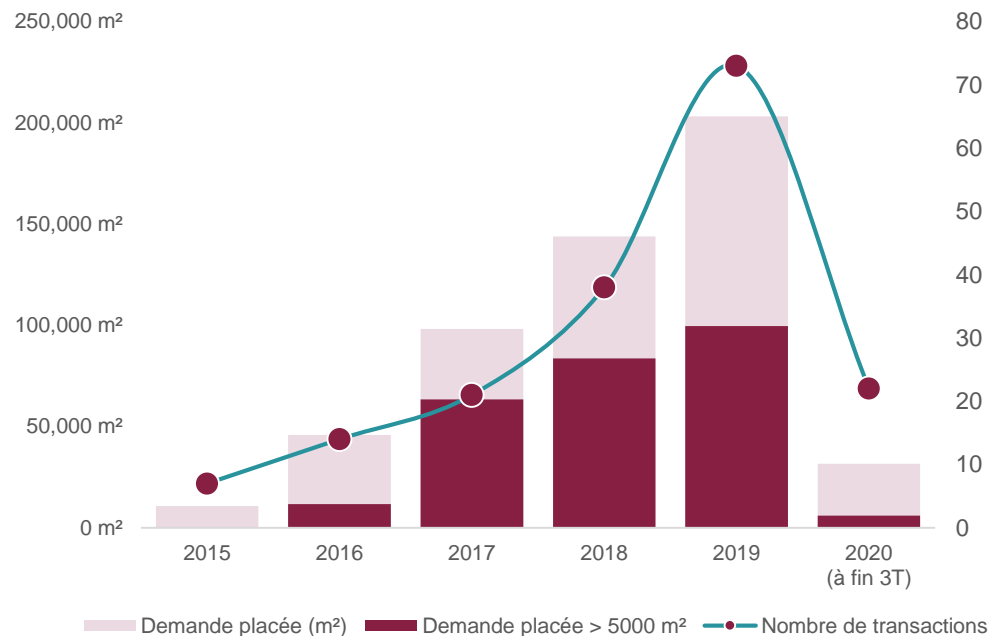
## LE MARCHÉ MARQUE UNE PAUSE

### Baisse de 81 % des volumes pris à bail

Phénomène assez récent, le coworking s’est rapidement développé en région parisienne à partir de 2015. La demande placée a littéralement explosé à partir de 2016 avec un volume de près de 45 000 m<sup>2</sup>, multiplié par deux en 2017 et par plus de quatre en 2019. Quant au nombre de transactions, il a été multiplié par dix entre 2015 et 2019.

Ce mouvement d’expansion a commencé à marquer le pas au 2<sup>e</sup> semestre 2019 et a très nettement ralenti depuis le début de 2020, non seulement à cause de la crise sanitaire mais aussi parce que les opérateurs de coworking doivent « digérer » le nombre important de m<sup>2</sup> pris à bail ces dernières années. À la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2020, seuls 31 000 m<sup>2</sup> ont ainsi été loués par ces opérateurs, soit une baisse de 81 % par rapport à la même période l’an passé.

### M<sup>2</sup> de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking en Île-de-France



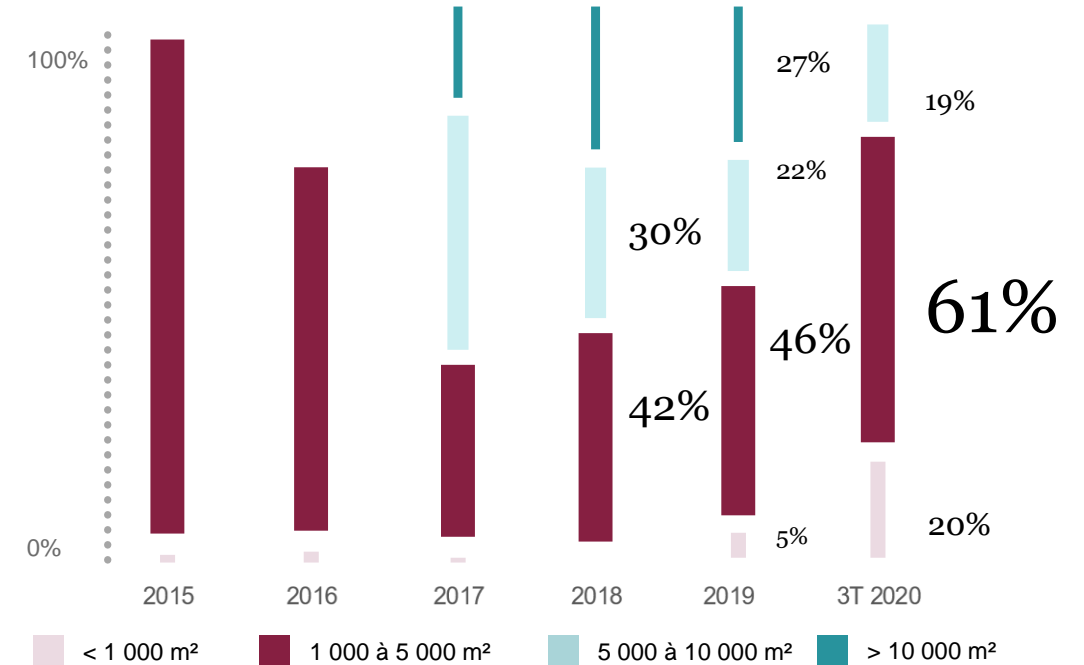
Source : Knight Frank

### Nette diminution de la taille des surfaces prises à bail

Si les petites et moyennes surfaces (< 5 000 m<sup>2</sup>) ont au départ constitué l’essentiel des transactions du coworking en Île-de-France, leur part a progressivement reculé au profit des grandes surfaces. Ainsi, la taille moyenne des surfaces prises à bail s’élevait à 1 500 m<sup>2</sup> en 2015, avant de dépasser les 3 500 m<sup>2</sup> en 2018 et 2019 en raison de la multiplication des mouvements > 5 000 m<sup>2</sup> voire 10 000 m<sup>2</sup> (Spaces dans le Belvédère à La Défense en 2017, WeWork dans le France dans le 13<sup>e</sup> en 2018, Wojo dans « Les Ateliers Gaité » près de la gare Montparnasse en 2019, etc.).

Depuis le début de 2020 la tendance s’est inversée, avec une nette diminution de la taille des surfaces prises à bail (1 400 m<sup>2</sup> en moyenne) et un seul mouvement > 5 000 m<sup>2</sup> (Morning sur 6 100 m<sup>2</sup> dans l’Hôtel de la Marine).

### Répartition par tranche de surfaces des m<sup>2</sup> pris à bail en Île-de-France % du volume



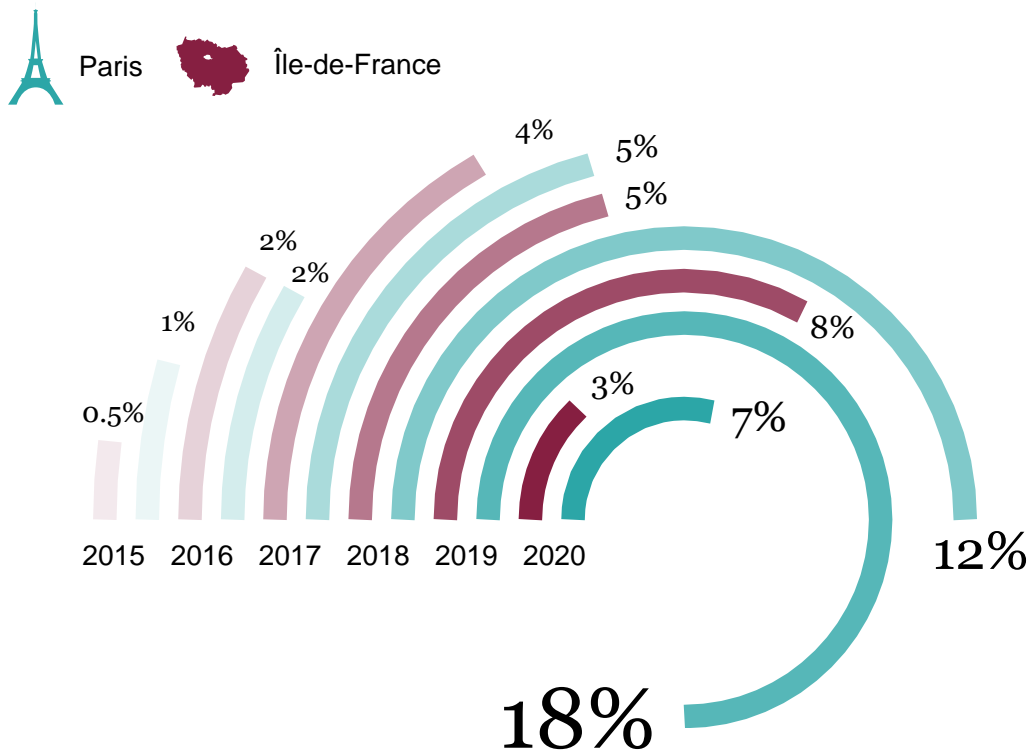
Source : Knight Frank

## LE MARCHÉ MARQUE UNE PAUSE

### Quelle part dans la demande placée et le parc de bureaux ?

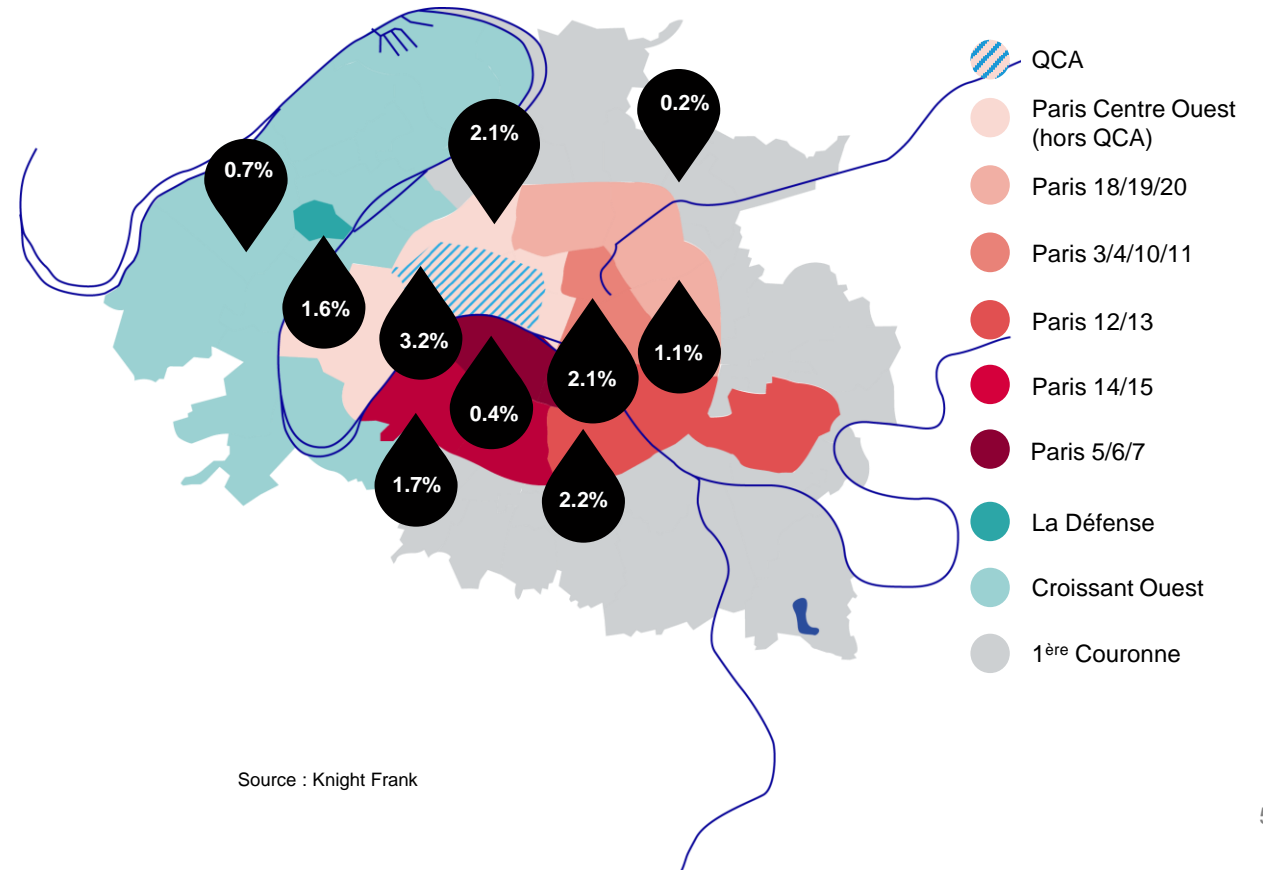
La part des surfaces de coworking dans la demande placée totale reste significative mais a fortement baissé en un an (de 8 à 3 % en Île-de-France et de 18 à 7 % à Paris). Malgré la forte expansion des années passées, ces surfaces ne représentent encore qu'une part modeste de l'ensemble des parcs de bureaux des différents sous-secteurs d'Île-de-France. C'est dans Paris que leur poids est logiquement le plus important, avec une part de 2,3 % équivalente à d'autres grandes métropoles mondiales mais encore nettement inférieure à celles enregistrées à New York et surtout Londres.

**Part des m<sup>2</sup> de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking sur l'ensemble de la demande placée (toutes surfaces)**  
% du volume



Source : Knight Frank

**Part du volume occupé par les opérateurs de coworking dans le parc de bureaux, par secteur géographique**  
% du volume

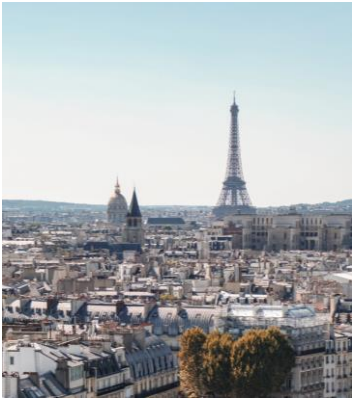


Source : Knight Frank

## COMPARAISONS INTERNATIONALES

Sources : Knight Frank / Newmark Knight Frank

### PARIS Intra-muros



**2,3%**

Part des espaces de coworking sur l'ensemble du parc

#### Principaux opérateurs

wework

IWG International Workplace Group

morning,

DESKEO  
a KNOTEL company

### LONDRES Central London



**6,1%**

Part des espaces de coworking sur l'ensemble du parc

#### Principaux opérateurs

wework

IWG International Workplace Group

TOG  
THE OFFICE GROUP

WORKSPACE

### NEW YORK Manhattan



**3,7%**

Part des espaces de coworking sur l'ensemble du parc

#### Principaux opérateurs

wework

KNOTEL

IWG International Workplace Group

JAY  
SUITES

### HONG KONG CBD



**2,4%**

Part des espaces de coworking sur l'ensemble du parc

#### Principaux opérateurs

wework

IWG International Workplace Group

THE EXECUTIVE CENTRE

COMPASS OFFICES

### SIDNEY CBD



**2,7%**

Part des espaces de coworking sur l'ensemble du parc

#### Principaux opérateurs

wework

IWG International Workplace Group

JUST  
CO

hub  
AUSTRALIA

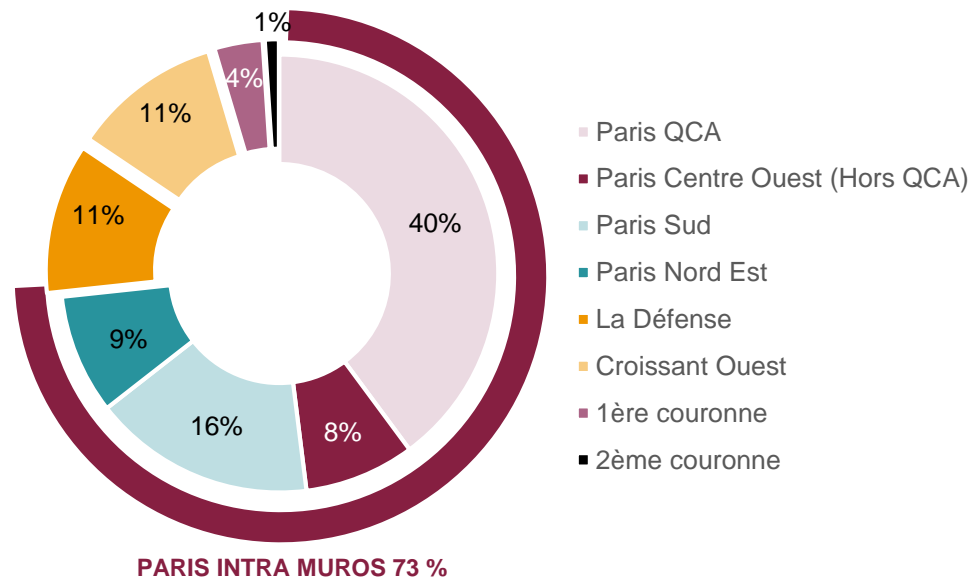
## UN PHÉNOMÈNE TRÈS PARISIEN

### Paris, cœur de l'activité

Paris concentre 73 % des volumes pris à bail par les acteurs du coworking depuis 2015, dont une part prépondérante (40 %) dans Paris QCA, privilégié pour son vaste bassin d'employés et d'utilisateurs. La tendance s'est accentuée en 2020, Paris concentrant 81 % des volumes pris à bail par les opérateurs de coworking depuis janvier.

Les secteurs de l'Ouest (La Défense et le Croissant Ouest) viennent ensuite, avec 22 % de l'ensemble des surfaces prises à bail en Île-de-France depuis 2015. En 2019, les volumes placés y ont été gonflés par l'incursion d'acteurs jusqu'alors uniquement présents dans Paris (WeWork dans « Les Collines de l'Arche » à La Défense), et les quelques prises à bail de Deskeo sur des surfaces de taille intermédiaire à Boulogne, Neuilly, Levallois ou Clichy. Les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronnes restent pour l'instant assez peu concernées par le phénomène du coworking, même si la crise sanitaire et le boom du travail à distance pourraient à terme se traduire par le développement de tiers-lieux au plus près des lieux de résidence des salariés.

**Répartition géographique des m<sup>2</sup> pris à bail en Île-de-France**  
% du volume total



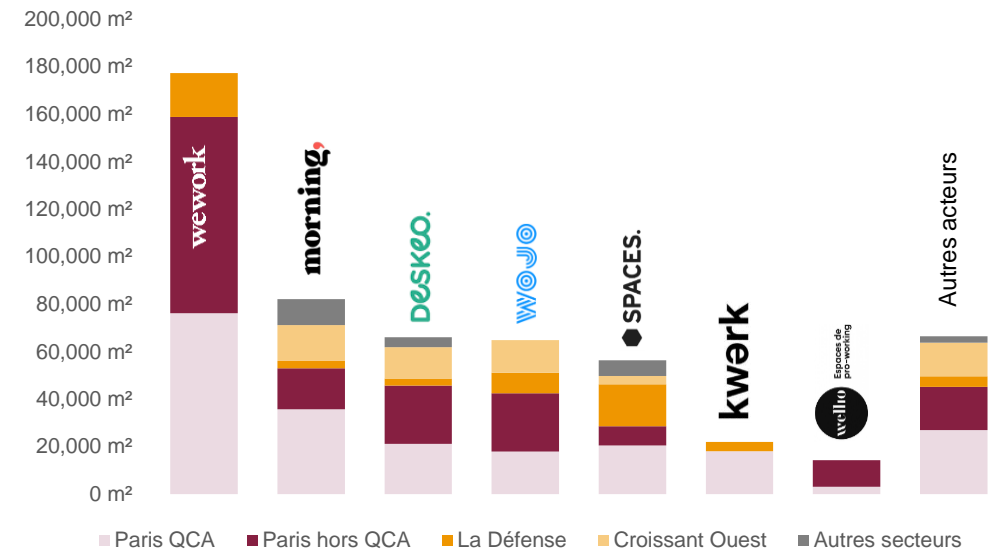
Source : Knight Frank

### WeWork toujours loin devant

Depuis 2015, cinq grands acteurs se distinguent, même si la taille des surfaces louées et les secteurs géographiques d'implantation varient.

- **WEWORK** : plus gros consommateur de surfaces ces dernières années (mais aucune prise à bail recensée en 2020). Positionné sur des opérations de grande taille à Paris avec une première incursion sur la rive gauche en 2018 (Paris 13<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup>), puis à La Défense en 2019.
- **MORNING** : multiplication des sites sur l'ensemble de l'Île-de-France, sur des surfaces comprises entre 400 et 8 000 m<sup>2</sup>. À l'origine de la seule prise à bail > 5 000 m<sup>2</sup> en 2020.
- **DESKEO** : petites et moyennes surfaces (100 à 4 000 m<sup>2</sup>), principalement dans Paris et le Croissant Ouest. Premier acteur en 2020 en volume de m<sup>2</sup> loués.
- **WOJO** : nombre important d'implantations sur de grandes et moyennes surfaces (1 000 à 12 000 m<sup>2</sup>), dans Paris, le Croissant Ouest et La Défense.
- **SPACES** : essentiellement présent dans Paris, La Défense et le Croissant Ouest.
- **Autres acteurs importants** : Kwerk, Stop & Work, Wellio, Startway, etc.

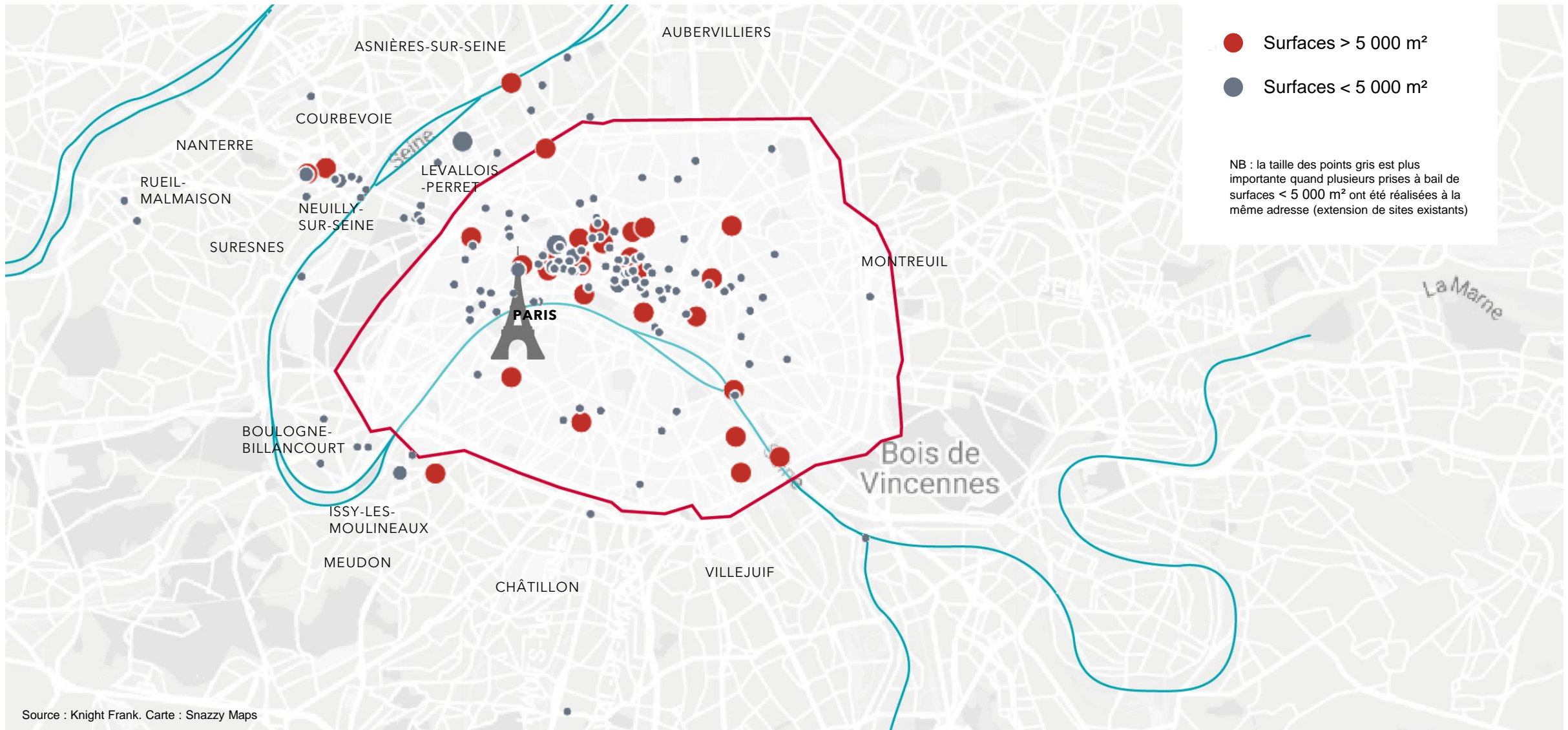
**Répartition par opérateur des m<sup>2</sup> pris à bail en Île-de-France**  
En volume



Source : Knight Frank

# MOUVEMENTS IMMOBILIERS EN ÎLE-DE-FRANCE

## Cartographie des prises à bail recensées depuis 2015 en Île-de-France



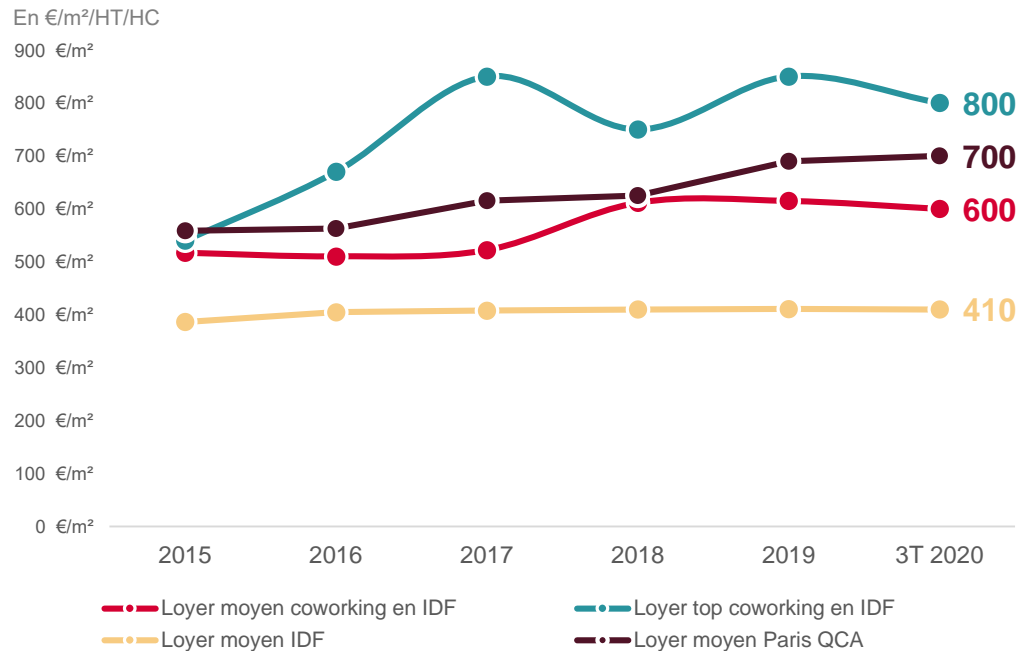


## LOYERS ET QUALITÉ

### Quel budget ?

La valeur moyenne de transaction observée depuis 2015 dans le cadre de mouvements réalisés par les « coworkers » est de 580 €/m<sup>2</sup>/an tous secteurs géographiques confondus (600 €/m<sup>2</sup> à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2020). Cette valeur, supérieure à celle observée, tous secteurs d'activité confondus, en Île-de-France, est liée au nombre important de mouvements réalisés à Paris et à la volonté de privilégier les meilleurs immeubles et adresses de la capitale.

Le loyer top avait progressé de façon significative en 2017 et 2019 pour atteindre 850 €/m<sup>2</sup> en raison de l'absorption de grandes opérations restructurées. En dépit d'une baisse au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 et d'un accroissement de l'écart avec le loyer prime parisien (910 €/m<sup>2</sup>/an), la valeur top s'établit à 800 €/m<sup>2</sup> et reste élevée (Morning dans l'Hôtel de la Marine, Paris 8<sup>e</sup>).



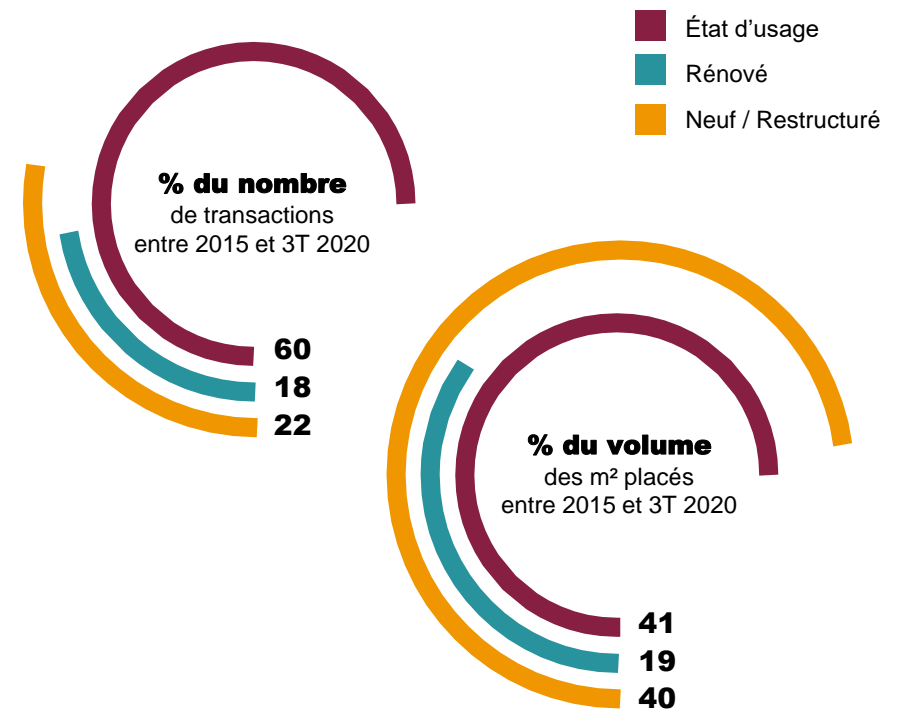
*Loyer top : loyer le plus élevé observé sur la période*  
*Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)*

Source : Knight Frank

### Quelle qualité ?































Les surfaces neuves-restructurées représentent 40 % du volume des transactions réalisées par les acteurs du coworking depuis 2015. Cette part importante est liée à la réalisation de grands mouvements sur ce type de bien (WeWork dans « Le France » à Paris 13<sup>e</sup>, Spaces dans « Le Belvédère » à La Défense, Morning Coworking dans « Shift » à Issy-les-Moulineaux, Wojo dans « Les Ateliers Gaîté » à Paris 14<sup>e</sup>).

En nombre de transactions, les bureaux en état d'usage représentent 60 % de l'activité locative depuis 2015 (50 % en 2020) en raison du poids important des transactions de petites et moyennes surfaces et parce que les opérateurs de coworking les rénovent eux-mêmes selon leurs besoins.



Source : Knight Frank

# TRANSACTIONS > 5 000 M<sup>2</sup> EN ÎLE-DE-FRANCE, 2015-2020

<b>PARIS QCA</b>	 <b>WEWORK</b> Le Lafayette, 9 <sup>e</sup> 11 659 m <sup>2</sup> 2016	 <b>WEWORK</b> Immeuble M, 17 <sup>e</sup> 7 300 m <sup>2</sup> 2018	 <b>MORNING</b> 104 rue de Richelieu, 2 <sup>e</sup> 6 000 m <sup>2</sup> 2019	<b>PCO (HORS QCA)</b>	 <b>WEWORK</b> 2/4 rue Jules Lefebvre, 9 <sup>e</sup> 690 €/m <sup>2</sup> 2018
	 <b>WEWORK</b> 40 rue du Colisée, 8 <sup>e</sup> 7 000 m <sup>2</sup> 2017	 <b>WEWORK</b> 7 rue de Madrid, 8 <sup>e</sup> 9 239 m <sup>2</sup> 2018	 <b>WEWORK</b> Haussmann-St Augustin, 8 <sup>e</sup> 15 206 m <sup>2</sup> 2019		 <b>WEWORK</b> 37 avenue Trudaine, 9 <sup>e</sup> 7 400 m <sup>2</sup> 2018
	 <b>WOJO</b> W16, Paris 8 <sup>e</sup> 5 032 m <sup>2</sup> 2017	 <b>WEWORK</b> 5/7 rue des Italiens, 9 <sup>e</sup> 7 500 m <sup>2</sup> 2019	 <b>MORNING</b> Hôtel de la Marine, Paris 8 <sup>e</sup> 6 076 m <sup>2</sup> 2020		 <b>WEWORK</b> 18 rue de Navarin, 9 <sup>e</sup> 5 345 m <sup>2</sup> 2018
	 <b>WOJO</b> Le Vicinia, 9 <sup>e</sup> 8 051 m <sup>2</sup> 2017	 <b>KWERK</b> 18 rue de Courcelles, 8 <sup>e</sup> 6 400 m <sup>2</sup> 2019			 <b>WELLIO</b> Art & Co, 12 <sup>e</sup> 5 748 m <sup>2</sup> 2017
	 <b>SPACES</b> 40 rue du Louvre, 1 <sup>er</sup> 7 500 m <sup>2</sup> 2018	 <b>KWERK</b> 22 bd Malesherbes, 9 <sup>e</sup> 5 275 m <sup>2</sup> 2019			 <b>WEWORK</b> Le France, 13 <sup>e</sup> 17 200 m <sup>2</sup> 2018
<b>PARIS NORD EST</b>	 <b>MORNING</b> 2 rue Dieu, 10 <sup>e</sup> 6 000 m <sup>2</sup> 2018	<b>LA DÉFENSE / CROISSANT OUEST</b>	 <b>SPACES</b> Le Belvédère, La Défense 17 752 m <sup>2</sup> 2017	<b>PARIS SUD</b>	 <b>WEWORK</b> 123 bd de Grenelle, 15 <sup>e</sup> 11 608 m <sup>2</sup> 2018
	 <b>WEWORK</b> Cœur Marais, 3 <sup>e</sup> 6 219 m <sup>2</sup> 2018		 <b>WERESO</b> Keyview, Asnières-sur-Seine 5 600 m <sup>2</sup> 2017		 <b>WOJO</b> Les Atelier Gaité, 14 <sup>e</sup> 12 800 m <sup>2</sup> 2019
	 <b>WEWORK</b> 170/174 bd de la Villette, 19 <sup>e</sup> 6 100 m <sup>2</sup> 2019		 <b>WEWORK</b> Collines de l'Arche, La Défense 13 500 m <sup>2</sup> 2019		 <b>WEWORK</b> 2/12 rue des Pirogues, 12 <sup>e</sup> 13 200 m <sup>2</sup> 2019
<b>1<sup>ère</sup> COURONNE</b>	 <b>MORNING</b> Gate One, Clichy 8 000 m <sup>2</sup> 2017	 <b>MORNING</b> Shift, Issy les Moulineaux 5 050 m <sup>2</sup> 2019	 <b>WOJO</b> Illumine, 13 <sup>e</sup> 7 383 m <sup>2</sup> 2019		



Source : Knight Frank

## KNIGHT FRANK EN BREF

**488 BUREAUX**  
**20 000 COLLABORATEURS**  
**57 PAYS**

**Knight Frank** est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a près de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a plus de 120 ans, aujourd'hui implantée 57 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 20 000 professionnels depuis ses 488 bureaux implantés dans 57 pays.

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.



Villes stratégiques où Knight Frank est un acteur clé. Nous souhaitons y développer notre activité en accompagnant nos clients dans tous leurs projets immobiliers.



## CONTACTS



**Vincent Bollaert**

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90  
+33 (0)6 86 48 44 62

[vincent.bollaert@fr.knightfrank.com](mailto:vincent.bollaert@fr.knightfrank.com)



**Renaud Boëssé**

Partner, Head of Paris OSCA

+33 (0)1 43 16 55 85  
+33 (0)6 29 82 78 50

[renaud.boesse@fr.knightfrank.com](mailto:renaud.boesse@fr.knightfrank.com)



**David Bourla**

Partner, Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75  
+33 (0)7 84 07 94 96

[david.bourla@fr.knightfrank.com](mailto:david.bourla@fr.knightfrank.com)