

Communiqué de presse

12 mai 2022

Le coworking à l'heure de la reprise

Knight Frank dresse le bilan du marché du coworking en Ile-de-France

Après cinq années de forte expansion, le marché du coworking avait connu un coup d'arrêt brutal en 2020 en raison du déclenchement de la crise sanitaire. « *L'épidémie de Covid-19 et la nécessité de « digérer » le nombre important de m² pris à bail en cinq ans ont brutalement interrompu l'expansion galopante des opérateurs de coworking. En 2020, ces derniers n'avaient ainsi loué que 41 500 m² de bureaux en Ile-de-France contre un pic à 186 000 m² en 2019* » indique Guillaume Raquillet, directeur de l'agence Bureaux chez Knight Frank France. Autre contrecoup de la crise sanitaire, certains opérateurs ont libéré des surfaces, mais dans des proportions bien plus modestes que ce qui a été constaté dans d'autres grandes villes mondiales, comme New York.

Malgré la force du choc subi en 2020, le coworking a repris sa marche en avant dès 2021 et la fin du troisième confinement : les espaces de coworking se sont de nouveau remplis et leurs opérateurs ont progressivement réamorcé leur expansion immobilière. De nouveaux acteurs ont également fait leur apparition, à l'instar de GUSTAVE COLLECTION sur le segment haut de gamme.

Près de 64 000 m² ont ainsi été loués sur l'ensemble de 2021 en Île-de-France, soit une hausse de 54 % par rapport à 2020. Au début de 2022 une nouvelle accélération a été constatée, soutenue par la hausse du nombre total de m² de bureaux pris à bail par les acteurs du coworking et le retour des grandes transactions. « *Au 1^{er} trimestre 2022, plus de 23 000 m² ont été loués par les coworkers contre moins de 5 000 m² au 1^{er} trimestre 2021, dont les 9 000 m² pris à bail par MORNING au 34 rue Laffitte dans le 9^e arrondissement pour y ouvrir son plus grand site* » détaille Guillaume Raquillet. D'autres opérateurs se sont distingués sur le segment des surfaces de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²) ou sur celui des petites surfaces, à l'exemple des transactions réalisées par DESKEO ou M2DG.

Paris concentre toujours la très vaste majorité des surfaces de bureaux louées aux opérateurs de coworking. « *Paris représente les trois quarts des volumes pris à bail par les acteurs du coworking depuis 2015 en Ile-de-France, dont une part importante de 40 % dans Paris QCA. La tendance s'est même accentuée depuis le début de la crise sanitaire, la part de Paris atteignant 80 % en 2021 et même 91 % au 1^{er} trimestre 2022* » explique Guillaume Raquillet. C'est également à Paris qu'ont été signées les deux seules transactions supérieures à 5 000 m² recensées en Île-de-France depuis 2020 : MORNING dans l'Hôtel de la Marine en 2020 et au 34 Laffitte en 2022. De fait, le coworking a

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property for 125 years

retrouvé son rôle moteur sur le marché des bureaux de la capitale, *représentant 10 % de l'ensemble des volumes placés, tous secteurs d'activité confondus, au 1^{er} trimestre 2022 à Paris et même 14 % dans le QCA* » poursuit Guillaume Raquillet.

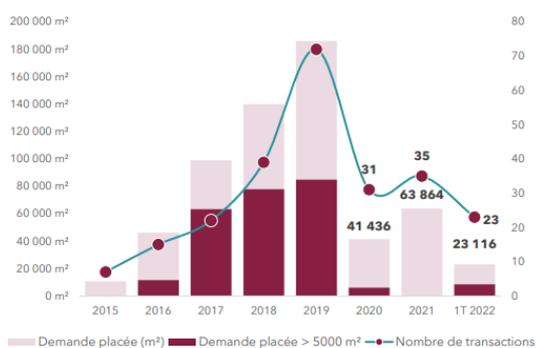
La Défense et le Croissant Ouest représentent quant à eux 22 % des volumes pris à bail par des opérateurs de coworking en Île-de-France depuis 2015. Après WELKIN & MERAKI dans la tour « Trinity » en 2021, l'un des mouvements significatifs de ce début d'année 2022 a été la signature par DESKEO de près de 1 000 m² dans la tour « W ».

D'autres opérations significatives sont en cours de négociation, confirmant le retour des opérateurs de coworking sur le devant de la scène. De fait, la demande accrue de flexibilité des entreprises, les attentes de plus en plus élevées en matière de services et la mise en place d'organisations hybrides intégrant davantage de travail à distance permettent indéniablement aux grands acteurs du coworking et du flex office de faire valoir leurs solutions immobilières. *« Plusieurs d'entre eux profitent également de la demande soutenue des entreprises de la Tech. Celles-ci sont en effet très consommatrices d'espaces de coworking dans le centre de Paris, qui leur permettent d'absorber leur forte croissance mais aussi d'offrir à leurs collaborateurs une expérience de travail très qualitative sur fond de difficultés accrues de recrutement »* souligne Guillaume Raquillet. Enfin, si les 1^{ère} et 2^e couronnes restent pour l'instant assez peu concernées par le phénomène du coworking avec très peu de grandes transactions ou de prises à bail de taille intermédiaire, la crise sanitaire et le boom du travail à distance se traduiront sans nul doute à terme par l'accélération du développement de tiers-lieux au plus près des lieux de résidence des salariés.

Le marché du coworking a donc de beaux jours devant lui. *« Après le choc lié au déclenchement de la crise sanitaire, le coworking est entré dans une nouvelle phase de développement, qui l'ancrera un peu plus dans le paysage de l'immobilier tertiaire francilien sur des segments de marché et sous des formats de plus en plus variés, allant des espaces partagés « classiques » aux prestations de services sur mesure, en passant par le corpworking ou par les offres locatives flexibles dédiées conçues par les bailleurs eux-mêmes. Enfin, toujours en quête de diversification, les opérateurs majeurs aspirent à développer leurs espaces de coworking en y associant la gestion des futurs socles de services des grandes opérations de bureaux »* conclut Guillaume Raquillet.

M² de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking

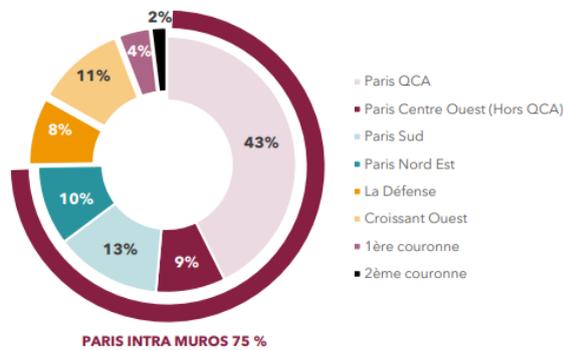
En Île-de-France



Source : Knight Frank

Répartition géographique des m² pris à bail par les opérateurs du coworking

Entre 2015 et le 1T 2022 en Ile-de-France, en %



Source : Knight Frank

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 pays. Sa branche française, créée il y a près de 50 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec ses 75 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr