

Le coworking

État des lieux du marché en Île-de-France

3^e TRIMESTRE 2023

Étude utilisateurs bureaux | Ile-de-France

knightfrank.fr/research





S O M M A I R E

<i>Page 3.</i>	Retour à la baisse des volumes placés
<i>Page 4.</i>	Peu de grandes transactions
<i>Page 5.</i>	Analyse des transactions > 5 000 m²
<i>Page 6</i>	Un rôle plus modeste sur le marché des bureaux
<i>Page 8.</i>	Un phénomène toujours très parisien
<i>Page 10</i>	WeWork et Morning en tête
<i>Page 11.</i>	Le loyer « top » suit l'évolution du marché
<i>Page 12.</i>	Part élevée du seconde-main
<hr/>	
<i>Page 13.</i>	Contacts

Retour à la baisse des volumes placés

CHUTE DE PRÈS DE 60 % EN UN AN

Le coworking s'est développé en Île-de-France à partir de 2015 avant de réellement décoller en 2016 avec 45 000 m² pris à bail. Après trois années de hausse consécutive, un pic a été atteint en 2019 (186 000 m²). Quant au nombre de transactions, il a été multiplié par dix entre 2015 et 2019.

La crise sanitaire et la nécessité de « digérer » le nombre important de m² pris à bail en cinq ans ont brutalement interrompu cette expansion galopante, avec 42 816 m² placés en 2020 soit un volume divisé par quatre par rapport à 2019.

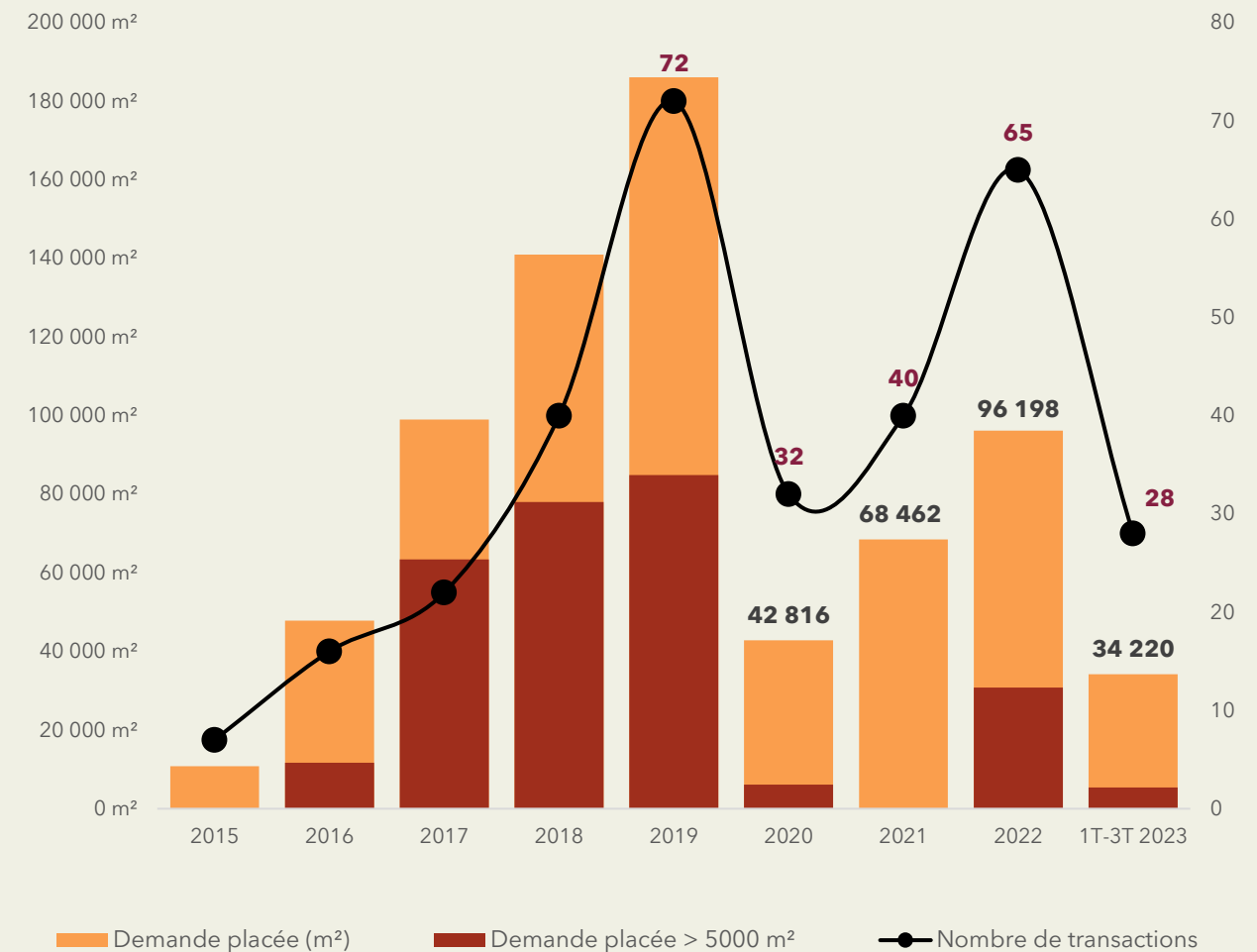
L'activité s'est redressée dès 2021 (+ 54 % sur un an) puis a continué de progresser en 2022 avec près de 100 000 m² pris à bail par les opérateurs de coworking. Si ce volume restait

quasiment inférieur de moitié à celui de 2019, **le nombre de prises à bail retrouvait quant à lui les sommets** grâce à la forte demande de certains acteurs pour de petites et moyennes surfaces (MYFLEXOFFICE, DESKEO, MORNING, GUSTAVE COLLECTION, etc.).

L'activité est de nouveau en recul depuis le début de 2023, avec 34 220 m² placés lors des neuf premiers mois soit une chute de 58 % par rapport à la même période en 2022. La baisse du nombre de transactions est également importante (-53 %).

Le coworking Île-de-France

M² de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking en Île-de-France % du volume



RÔLE MOTEUR DES MOYENNES SURFACES

Les petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) ont au départ constitué l'essentiel des transactions du coworking en Ile-de-France. Leur part a temporairement reculé au profit des grandes surfaces entre 2017 et 2019, années de forte expansion notamment marquées par les grandes prises à bail de WEWORK. Ainsi, **la taille moyenne des surfaces louées par des opérateurs de coworking s'élevait à 1 500 m² en 2015, avant de dépasser les 3 000 m² en 2018 et 2019** en raison de la multiplication des mouvements > 5 000 m² voire > 10 000 m² (SPACES dans « Le Belvédère » à La Défense en 2017, WEWORK dans « le France » dans le 13^e, etc.).

La tendance s'est inversée à partir de 2020 avec une nette diminution de la taille des

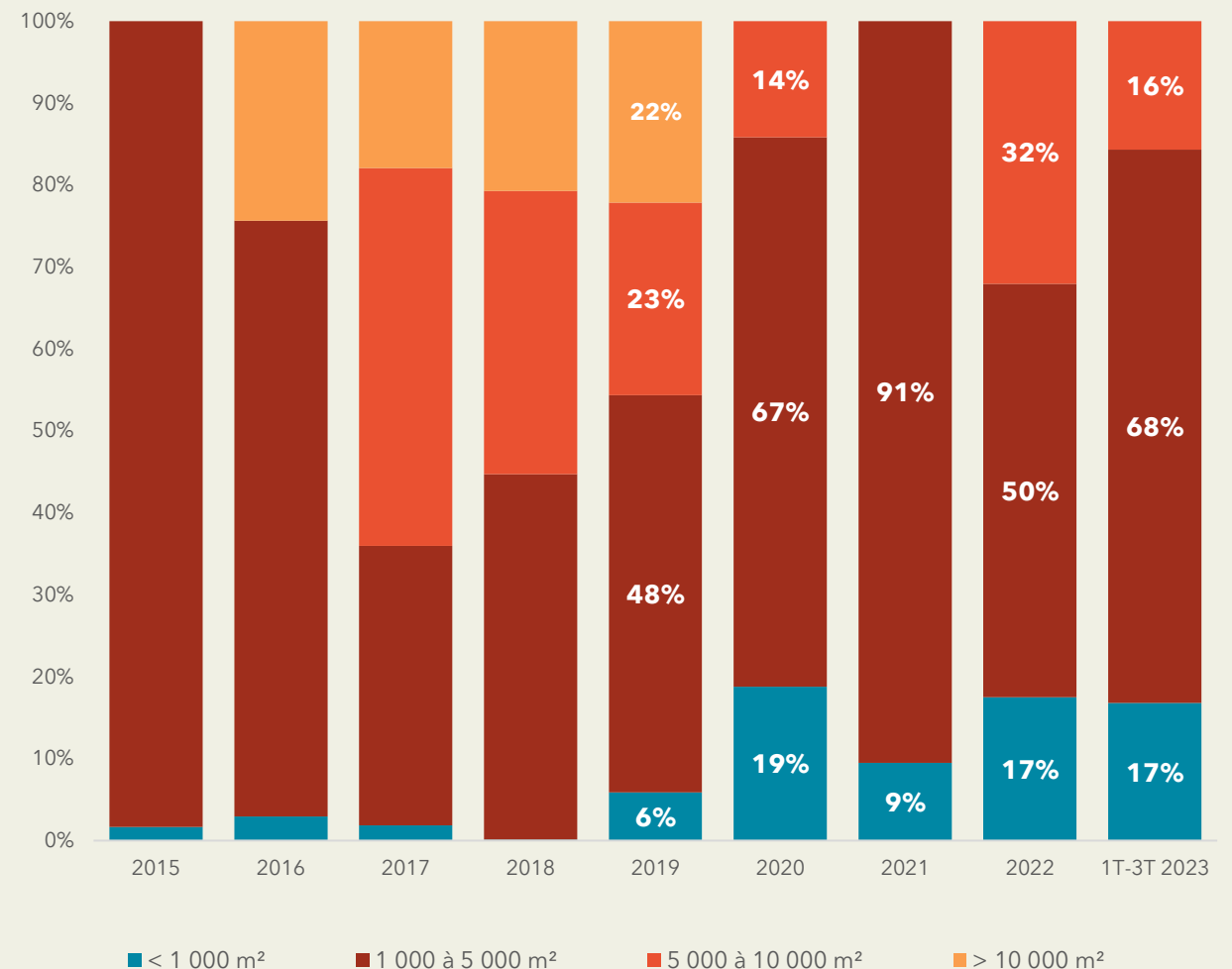
surfaces prises à bail (1 450 m² en moyenne en 2020 et 2021), et un seul mouvement > 5 000 m² enregistré sur la période 2020-2021 (MORNING dans l'Hôtel de la Marine en 2020). **L'activité s'est rééquilibrée en 2022 avec la signature de quatre transactions > 5 000 m²** même si les locations de surfaces de taille intermédiaire (1 000 – 5 000 m²) sont restées les plus nombreuses.

En 2023, les moyennes surfaces ont encore accru leur part, représentant 68 % des volumes pris à bail par des opérateurs de coworking depuis janvier contre 63 % en moyenne depuis 2015. Une seule transaction > 5000 m² a pour l'instant été enregistrée cette année : la prise à bail par HIPTOWN de 5 400 m² dans le 18^e arrondissement.

Le coworking Ile-de-France

Répartition par tranche de surfaces des m² pris à bail par les opérateurs de coworking en Île-de-France

% du volume



Analyse des transactions > 5 000 m²

280 246 m² pris à bail par les opérateurs de coworking sur le créneau de surfaces > 5 000 m² en Île-de-France entre 2015 et 2023 (3T) dont :

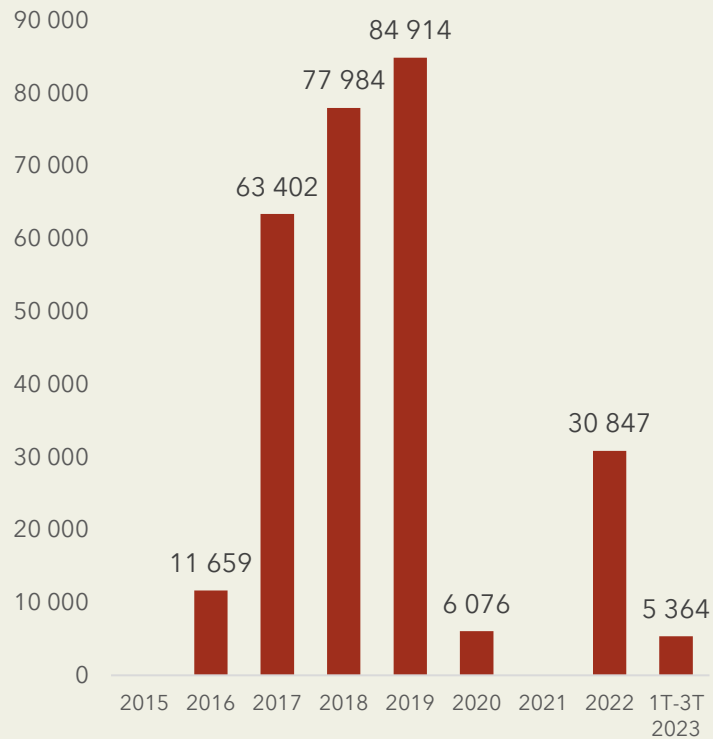
81 %
Entre 2017 et 2019

83 %
Dans Paris

45 %
Par WeWork

Le coworking Île-de-France

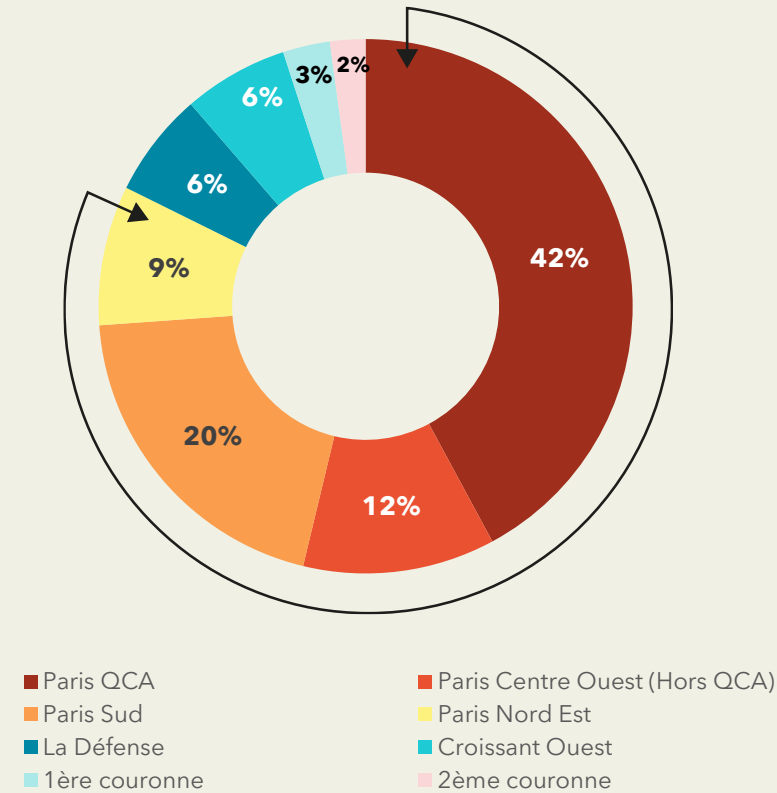
Évolution par année En volume en Île-de-France



Source : Knight Frank

Le coworking Île-de-France

Répartition géographique % du volume total



Source : Knight Frank

Le coworking Île-de-France

Répartition par opérateur* % du volume total

wework 45 %

morning, 17 %

W@J@ 12 %

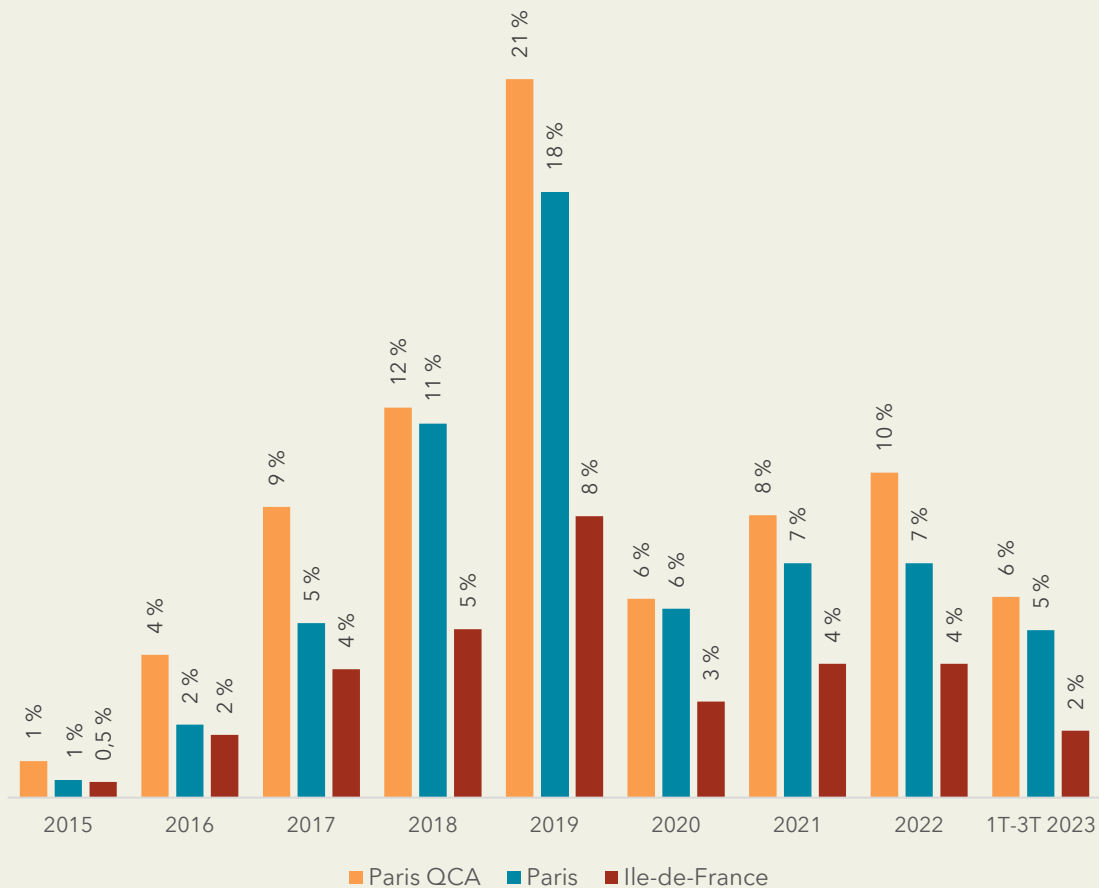
SPACES. 11 %

Source : Knight Frank / *Principaux. Autres = 15 % du total

Un rôle plus modeste sur le marché des bureaux

Le coworking
Ile-de-France

Part des m² pris à bail par les opérateurs de coworking sur la demande placée totale
% du volume, toutes surfaces



6 % de la demande placée totale de Paris QCA en 2023

La part des surfaces prises à bail par les opérateurs de coworking dans la demande placée totale avait atteint un pic en 2019, représentant 8 % de l'activité locative du marché des bureaux d'Île-de-France. **Le coworking jouait alors un rôle moteur dans Paris intra-muros**, avec une part culminant à près de 20 % dans la capitale et atteignant même 21 % dans le QCA grâce aux prises à bail par WEWORK, KWERK ou encore MORNING, de grandes surfaces de bureaux dans le quartier d'affaires.

La part du coworking a fortement baissé en 2020 et 2021 en raison de la quasi-disparition des prises à bail de

surfaces > 5 000 m², **avant de se redresser en 2022 tout en restant relativement peu élevée à l'exception du QCA** (10 % de l'ensemble des volumes placés du secteur).

Le QCA n'a pas échappé à la baisse depuis le début de 2023, avec une part atteignant à 6 % sur les neuf premiers mois de l'année (contre 2 % à peine dans l'ensemble de l'Île-de-France).

Un rôle plus modeste sur le marché des bureaux

1% du parc de bureaux de l'Île-de-France

Malgré l'expansion rapide constatée avant la crise sanitaire, les surfaces louées par les acteurs du coworking représentent à peine 1% du parc de bureaux d'Île-de-France. C'est dans Paris que leur poids est le plus important (3% dans Paris intra-muros et près de 5% dans le QCA).

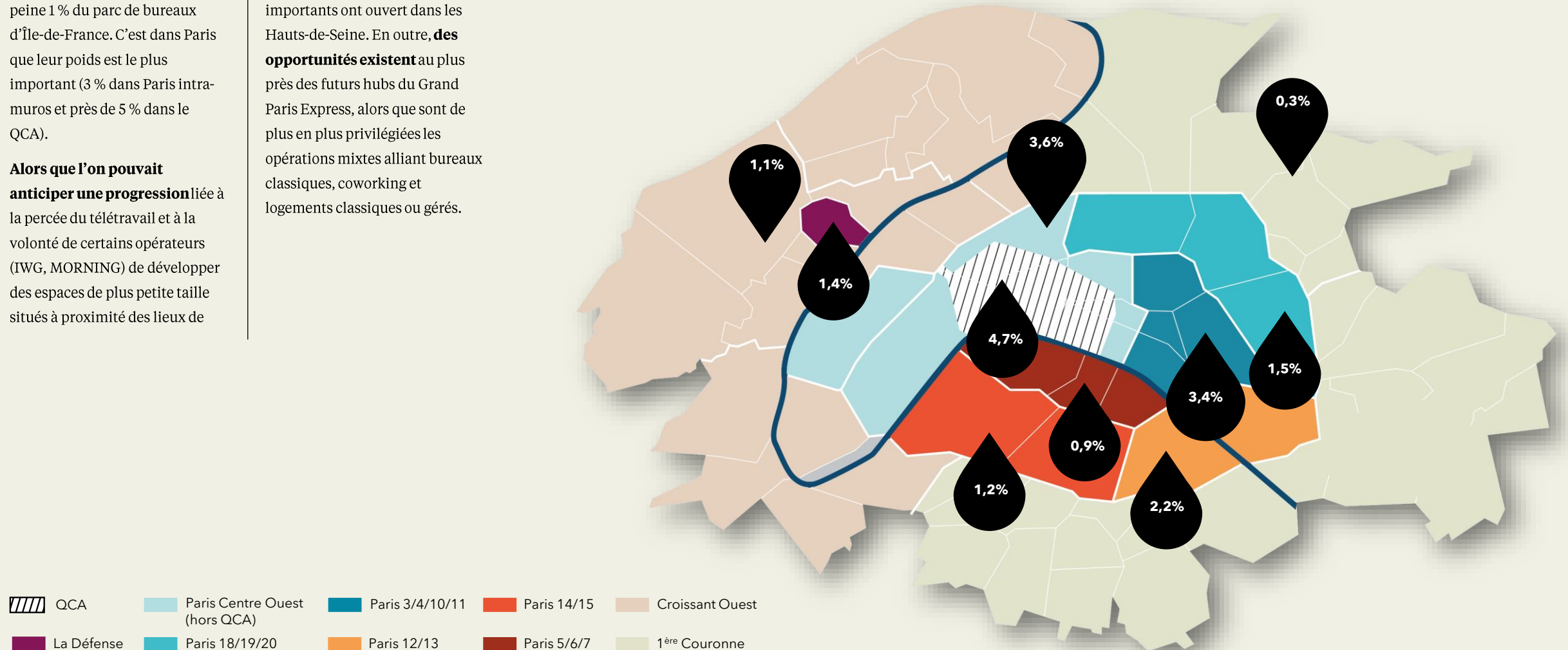
Alors que l'on pouvait anticiper une progression liée à la percée du télétravail et à la volonté de certains opérateurs (IWG, MORNING) de développer des espaces de plus petite taille situés à proximité des lieux de

résidence des salariés, **la part du coworking reste assez insignifiante hors de Paris.**

Toutefois, quelques sites importants ont ouvert dans les Hauts-de-Seine. En outre, **des opportunités existent** au plus près des futurs hubs du Grand Paris Express, alors que sont de plus en plus privilégiées les opérations mixtes alliant bureaux classiques, coworking et logements classiques ou gérés.

Le coworking
Ile-de-France

Part du volume occupé par les opérateurs de coworking dans le parc de bureaux, par secteur géographique
% du volume, à fin 3T 2023



Un phénomène toujours très parisien

PARIS ACCENTUE SA DOMINATION

Paris concentre 75 % des volumes pris à bail par les acteurs du coworking en Île-de-France depuis 2015, dont une part prépondérante (43 %) dans Paris QCA. En 2023, **la tendance s'est accentuée**, la part de Paris sur l'ensemble des volumes pris à bail par les acteurs du coworking s'élevant à 89 %.

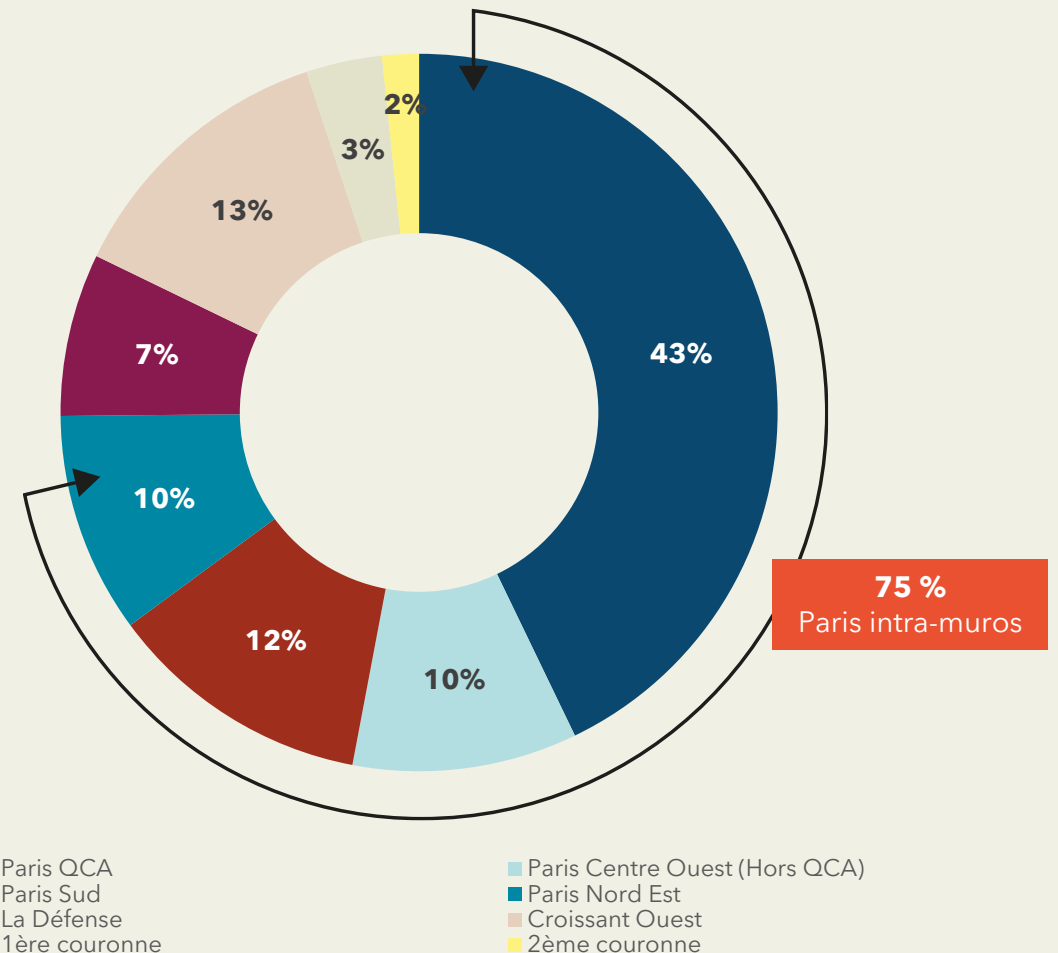
La Défense et le Croissant Ouest représentent quant à eux 20 % des volumes pris à bail par des opérateurs de coworking en Île-de-France sur la période 2015-2023 avec quelques grandes transactions (SPACES dans « Le Belvédère » à La Défense en 2017, MORNING dans « Shift » à Issy en 2019). **En 2022, la part de ces deux secteurs géographiques a progressé (23 %)** grâce à plusieurs prises à bail, en particulier à Neuilly et Levallois où MORNING et INDUSTRIOUS, nouvel entrant américain, ont respectivement

loué 10 665 et 3 500 m². En revanche, **le nombre de transactions y est très faible depuis le début de 2023.**

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. Néanmoins, **le boom du travail à distance se traduit tout de même par le développement progressif de tiers-lieux au plus près des lieux de résidence des salariés** ce dont témoigne notamment l'expansion du réseau de STOP & WORK. On relève aussi quelques ouvertures significatives au sein de grands pôles économiques de 1^{ère} couronne, à l'image de **la prise à bail récente par MORNING de 3 500 m² au sein de l'immeuble « Harmony » à Saint-Ouen.**

Le coworking Île-de-France

Répartition géographique des m² pris à bail en Île-de-France depuis 2015
% du volume total, à fin 3T 2023

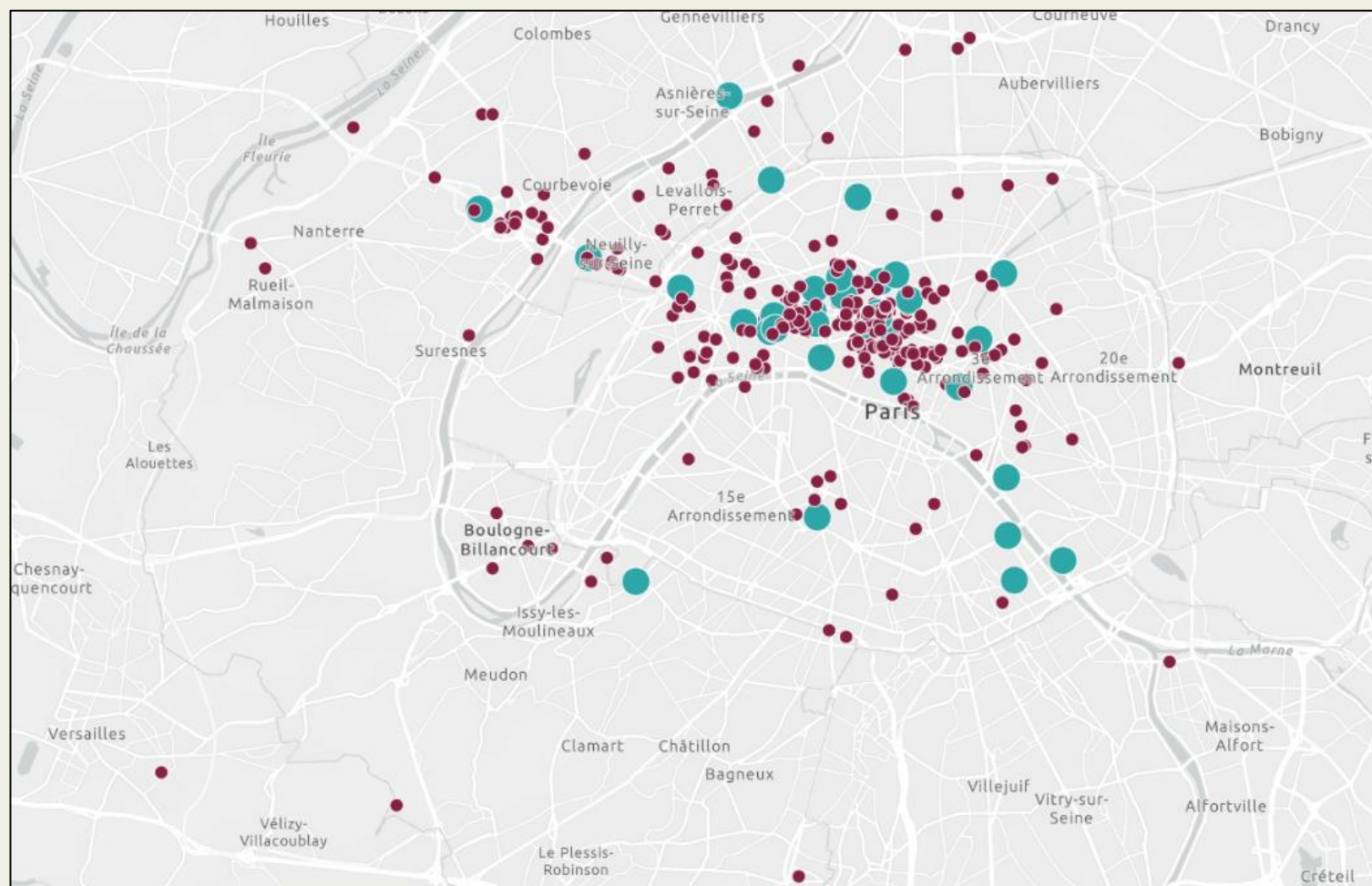


Cartographie des prises à bail en Île-de-France

Le coworking
Île-de-France

Cartographie des prises à bail d'opérateurs de coworking en Île-de-France

Sur la période 2015-2023 (à fin 3T)



- Surfaces > 5 000 m²
- Surfaces < 5 000 m²

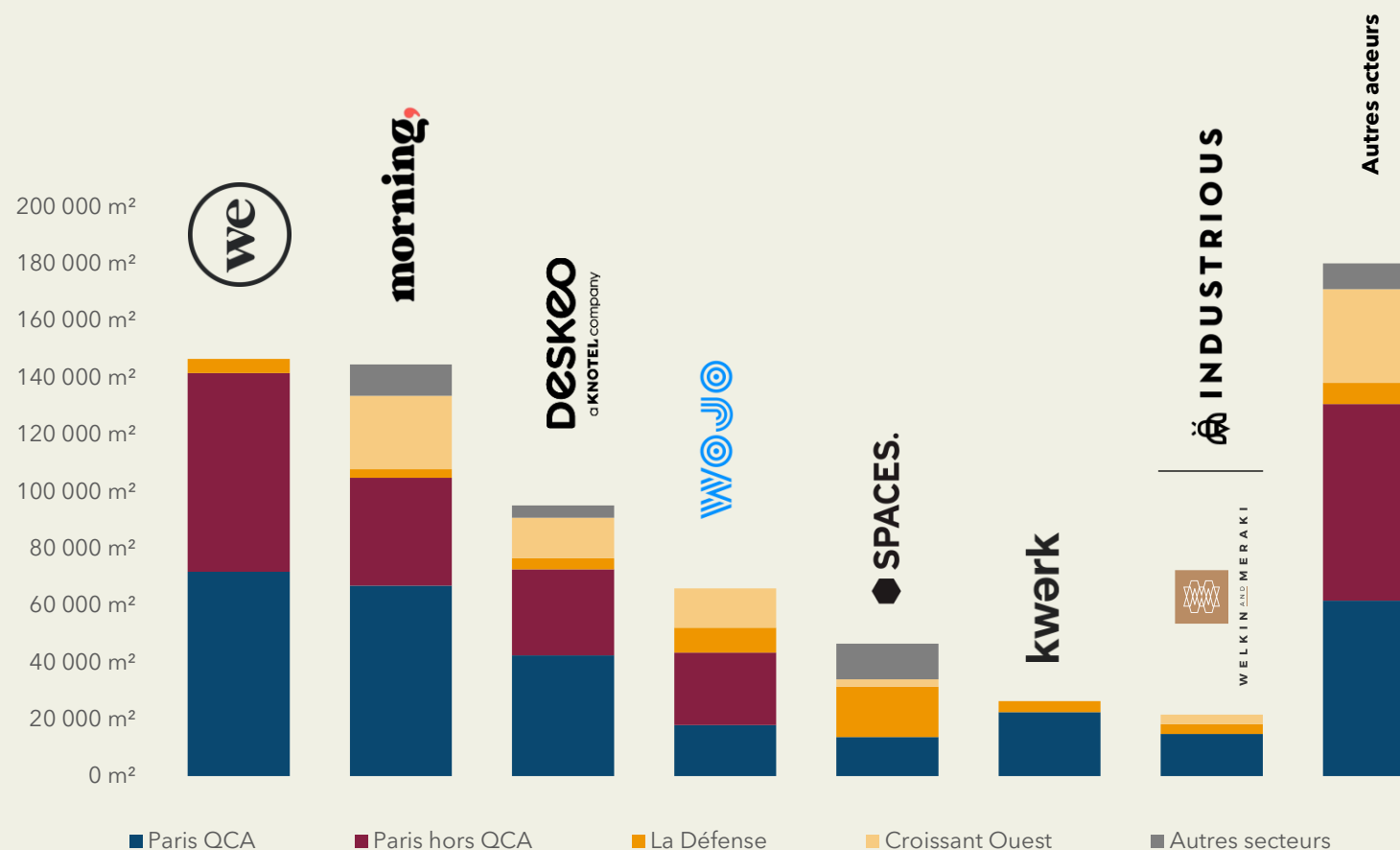
WeWork et Morning en tête

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

- **WEWORK** : plus gros consommateur de surfaces entre 2015 et 2019 mais **aucune prise à bail recensée depuis 2019**. Positionné sur des opérations de grande taille à Paris avec une première incursion sur la rive gauche en 2018 (Paris 13^e), puis à La Défense en 2019.
- **MORNING** : multiplication des sites dans l'ensemble de l'Île-de-France, sur des surfaces comprises entre 200 et 10 000 m². **Acteur le plus dynamique depuis le début de la crise sanitaire**, notamment à l'origine de quatre prises à bail > 5 000 m².
- **DESKEO** : **petites et moyennes surfaces**, principalement dans Paris et le Croissant Ouest. Deuxième acteur du marché (en volume de m² loués) depuis 2020.
- **WOJO** : nombre important d'implantations sur de grandes et moyennes surfaces (1 000 à 12 000 m²), dans Paris et l'Ouest parisien.
- **SPACES** : essentiellement présent dans Paris, La Défense et le Croissant Ouest.
- **Autres acteurs** : KWERK, WELLIO et M2DG à Paris, STOP & WORK et STARTWAY en 1^{ère} et 2^e couronnes notamment, GUSTAVE COLLECTION sur un créneau luxe, etc.

Le coworking Île-de-France

Répartition par opérateur et secteur géographique des m² pris à bail en Île-de-France depuis 2015
En volume, à fin 3T 2023



Le loyer « top » suit l'évolution du marché

PROCHE DU LOYER PRIME

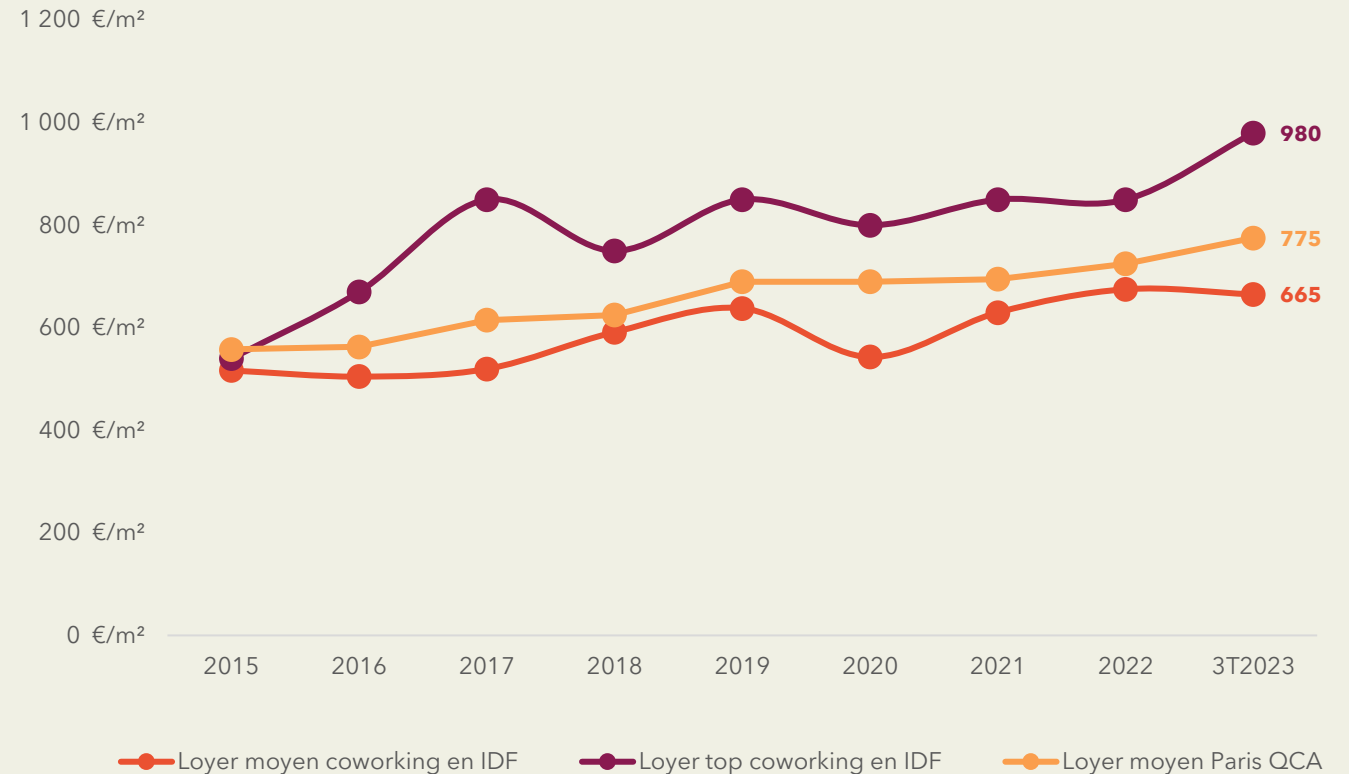
La valeur moyenne de transaction observée depuis 2015 dans le cadre de mouvements réalisés par les opérateurs de coworking en Île-de-France est de 600 €/m²/an. Cette valeur, qui a continué de progresser pour atteindre 665 €/m²/an au 3^e trimestre 2023, est supérieure à celle observée sur le marché francilien des bureaux, tous secteurs d'activité confondus (485 €/m²).

Relativement élevée, **cette valeur moyenne est liée au nombre important de mouvements réalisés à Paris**, les opérateurs de coworking privilégiant des adresses centrales dans la capitale.

Quant au loyer « top », celui-ci avait nettement progressé à partir de 2017 pour atteindre 850 €/m²/an en raison de l'absorption de grandes opérations restructurées. Il a de nouveau progressé pour atteindre 980 €/m² à la fin du 3^e trimestre 2023, suivant la tendance haussière observée à Paris. Ainsi, **son niveau est proche de celui du loyer prime de la capitale** (1 000 €/m²/an).

Le coworking Ile-de-France

Évolution des loyers payés par les opérateurs de coworking En €/m²/HT/HC

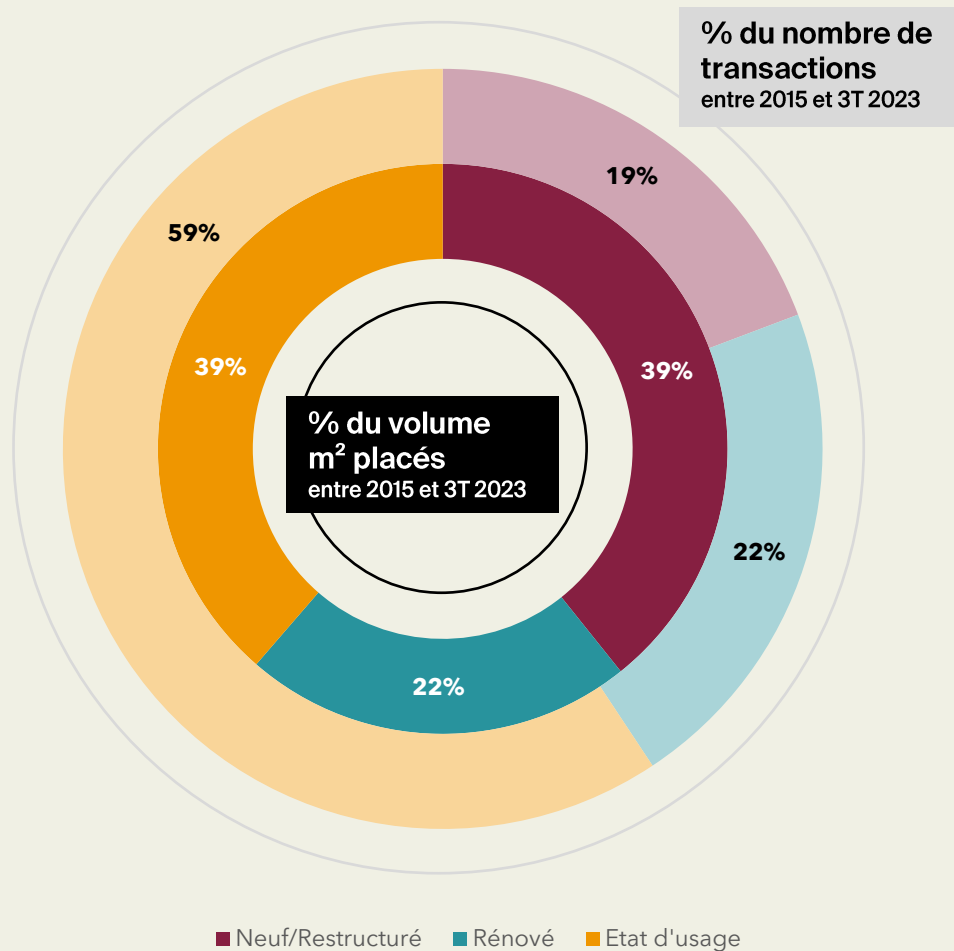


Loyer top : loyer le plus élevé observé sur la période
Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

Part élevée des surfaces de seconde-main

Le coworking
Île-de-France

Répartition par qualité des m² pris à bail en Île-de-France depuis 2015
% du volume



MOINS DE 30 % DE SURFACES NEUVES EN 2023

Les surfaces neuves-restructurées représentent 39 % du volume des transactions réalisées par les acteurs du coworking depuis 2015, **une part gonflée par la réalisation de grands mouvements sur ce type de biens** (WEWORK dans « Le France » à Paris 13^e, SPACES dans « Le Belvédère » à La Défense, MORNING dans « Shift » à Issy-les-Moulineaux, etc.).

Cette part, qui avait légèrement diminué en 2020 et 2021 en raison de la nette diminution du nombre de grandes transactions, avait de nouveau progressé en

2022 (45 %) **avant de repartir à la baisse en 2023** (29 % à la fin du 3^e trimestre).

En nombre de transactions, **les bureaux en état d'usage représentent près de 60 % de l'activité locative depuis 2015** (58 % en 2022, 68 % en 2023 à la fin du 3^e trimestre) 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.

Département Études & Recherche

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 données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



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



Vanessa Perdreau-Moura

Senior Research Analyst

+33 (0)1 43 16 65 23
+33 (0)6 47 42 59 17

vanessa.perdreaumoura@fr.knightfrank.com

Études récentes

Toutes les études de Knight Frank sont disponibles sur notre site : [KnightFrank.fr](https://knightfrank.fr)



Le marché des bureaux

Paris / Ile-de-France | 3^e trimestre 2023
Octobre 2023



Le marché de l'investissement

France | 3^e trimestre 2023
Octobre 2023



PLU Bioclimatique : Paris sera toujours Paris ?

Juin 2023



Vincent Bollaert

CEO France

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

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet

Partner, Head of Office Agency | Occupier & Landlord
Strategy and Solutions

+33 (0)1 43 16 88 86
+33 (0)6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 2023

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.

Crédits images : ©AdobeStock, ©The Noun Project, ©Unsplash