

ZOOM SUR

Le coworking

ÉTUDE UTILISATEURS | NOVEMBRE 2018

A photograph of three business professionals (two men and one woman) sitting around a table in a modern office setting. They are looking at a laptop and some papers, appearing to be in a collaborative meeting. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

1

Histoire et tendances sectorielles

A photograph of a city skyline at night, featuring several tall skyscrapers with illuminated windows. In the foreground, there is a multi-lane highway with light trails from cars, and a metro line with tracks and overhead power lines. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

2

Mouvements immobiliers en Île-de-France

A photograph of three people in a meeting. A man in a blue shirt is on the left, leaning over a table. A man with a beard is in the center, looking at a laptop. A woman with long hair is on the right, also looking at the laptop. The scene is dimly lit with a blue tint.

Le coworking

1

Histoire et tendances sectorielles

Éléments de définition



co-working

Nom

« Utilisation d'un bureau ou d'un autre environnement de travail par des personnes qui travaillent à leur compte ou pour différents employeurs, généralement pour partager du matériel, des idées et des connaissances »

Le coworking

Éléments de définition

TIERS-LIEUX : *terme originaire des États-Unis, issu de l'anglais «third place», qui fait référence à un lieu de travail hors du domicile et de l'entreprise. Associé à la notion de nomadisme, le tiers-lieu est une notion générique qui regroupe :*



Coworking

Espace de travail partagé, porté par une communauté d'utilisateurs : indépendants, microentrepreneurs, grandes entreprises start-up etc., qui y travaillent de façon collaborative.



Fablab

Espace d'atelier de fabrication numérique, hackerspace, makerspace, prototypage, impression 3D etc.



Centre d'affaires

Immeuble de bureaux équipé et meublé logeant plusieurs entreprises pour une période généralement limitée.



Hôtel d'entreprises

Structure d'accompagnement et d'hébergement des entreprises pouvant prendre la forme de couveuse, incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises, accélérateur etc.

Le coworking

Chronologie d'un phénomène récent et massif

1995

Création à Berlin du 1^{er} 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.

2005

Création à San Francisco par Brad Neuberg du 1^{er} espace de coworking officiel. Le but est d'offrir une alternative au bureau traditionnel et au travail à domicile.

2007

Création de la page « coworking » dans Wikipédia.

2010

Création de WeWork.

2012

Création de BAP.

2014

Ouverture à Marne-la-Vallée du Sandbox 212, 1^{er} espace de coworking universitaire en France.

2017

Xavier Niel, fondateur de Free, inaugure station F, plus grand incubateur de start-up au monde (34 000 m²).

1^{er} WeWork à Paris (La Fayette).

2021

La région Ile-de-France pourrait compter 1000 tiers-lieux à l'horizon 2021.

1989

Création de Régus.

1999

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

2006

Brad Neuberg ouvre, avec Chris Messina et Tara Hunt, le Hat Factory, 1^{er} espace de coworking ouvert à temps plein.

2008

Création à l'initiative de Silicon Sentier de La Cantine, 1^{er} espace de coworking français.

2011

De grandes entreprises telles que Orange et ING lancent leurs propres espaces de coworking.

2016

Le nombre d'espaces de coworking dépasse les 10 000 dans le monde.

2018

Près d'1,7 million de personnes travaillent au sein d'espaces de coworking dans le monde (21 000 en 2010).

Le coworking

Une percée fulgurante

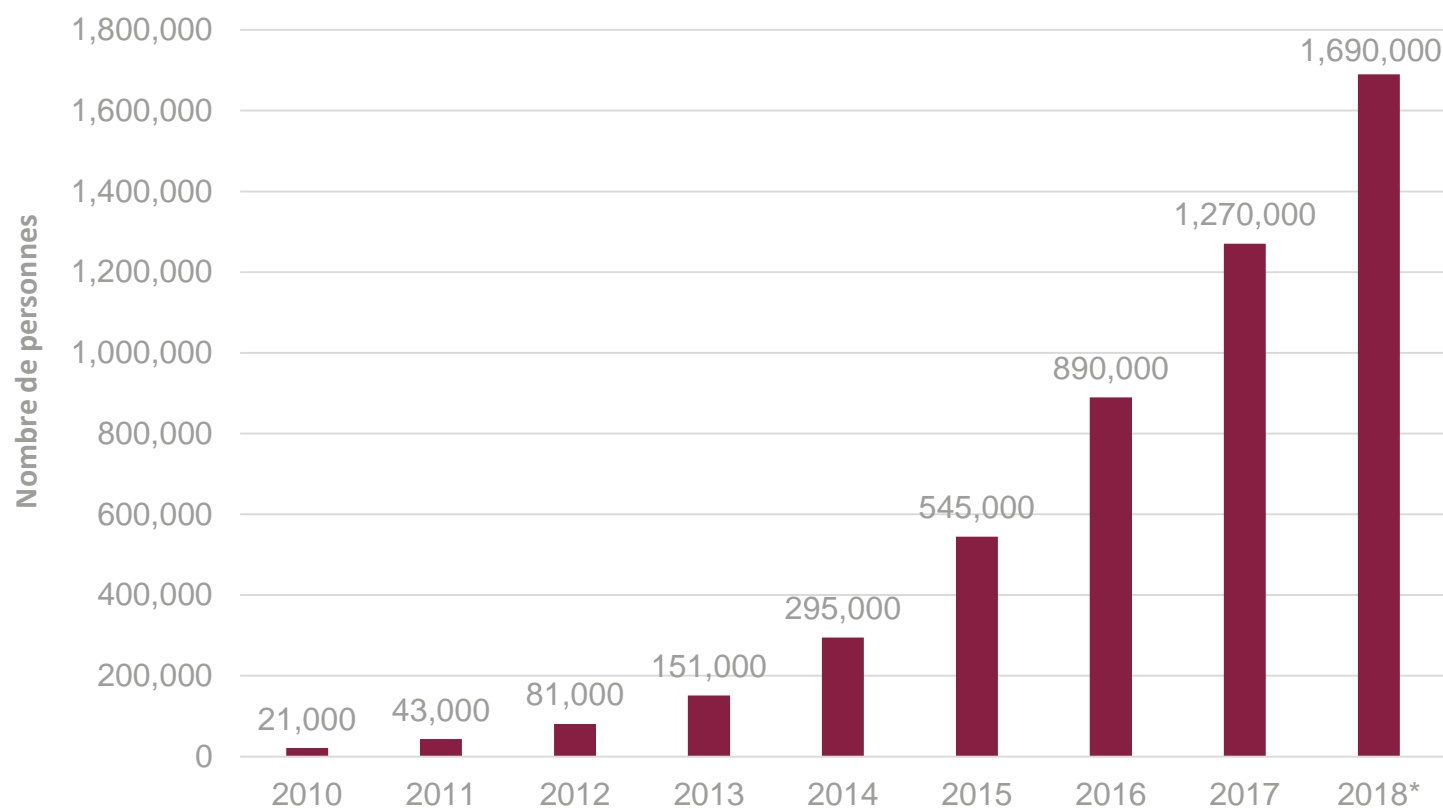
Nombre de personnes travaillant au sein d'espaces de coworking dans le monde

Depuis 2010, le nombre de personnes travaillant dans des espaces de travail collaboratifs a augmenté de 7947 % dans le monde.

Le marché connaît une croissance moyenne de 75 % par an depuis 2010.

L'élément central de cette croissance a été :

- L'augmentation du nombre d'entrepreneurs et de start-ups
- La croissance des petites équipes au sein des entreprises
- La mise à disposition d'un espace pour les travailleurs mobiles et/ou « en déplacement » (gares, aéroports, etc.)
- L'essor du modèle d'entreprise visant à offrir des solutions de collaboration



Source : Deskmag; Nexodus; essensys; GCUC [ID 554315](#)

Le coworking

Une révolution digitale et sociale

Simple effet de mode ? Absolument pas ! Le coworking est le produit immobilier d'une révolution numérique et sociale déjà bien amorcée qui transforme en profondeur les modes de travail.

Plus qu'un produit immobilier : un service

Le coworking est d'abord une réponse à l'accroissement rapide du nombre de travailleurs indépendants et à leurs nouvelles attentes. La génération Y se caractérise par son rapport à la technologie et à l'innovation, et prône tout autant la communauté et la collaboration que la recherche d'un environnement stimulant. L'essor du coworking est donc l'une des manifestations d'un nouveau modèle de société, modelé par des travailleurs d'un nouveau genre épris de mobilité et d'autonomie.

Un outil RH qui favorise la flexibilité des entreprises

Phénomène plus récent, les entreprises font de plus en plus le choix d'investir dans des espaces de coworking qu'elles mettent à la disposition de leurs salariés. Ainsi, le coworking devient un outil de ressources humaines répondant à la transformation nécessaire des organisations.

Mobilité et flexibilité : le coworking permet de penser le dimensionnement des équipes et de gérer plus facilement une croissance à la hausse ou à la baisse de l'activité d'une entreprise. Ces espaces peuvent en outre favoriser les synergies entre grands groupes et startups.

« Avec la révolution digitale, notre rapport au travail évolue. Plus de liberté, plus de flexibilité, moins de hiérarchie : startups, PME et grands groupes doivent s'adapter. »

BAP (Bureaux A Partager)



Caractéristiques et attraits

CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE COLLABORATIF

- Flexibilité
- Communauté
- Collaboration
- Environnement soigné et axé sur le service
- Environnement innovant reconfiguré par les nouvelles technologies
- Espace au service du design

ATTRAITES DU COWORKING POUR UN UTILISATEUR

- Possibilité de plug & play
- Concentration sur son cœur de métier
- Souplesse des conditions d'occupation (durée, surfaces occupées)
- Coûts plus avantageux pour les petits utilisateurs
- Possibilités de synergies entre grandes et petites structures
- Facteur de rétention des talents
- Ouvre l'organisation à l'innovation externe
- Alternative pour travail en mode *projet*

Le coworking

Veille secteur



Politique

Le Ministère de la Cohésion des territoires lance la *Mission Coworking* afin d'identifier les modèles les plus adaptés aux territoires. Cette mission permettra de définir un diagnostic partagé sur les espaces de coworking et leur déploiement, en lien avec les acteurs des territoires, les élus locaux, utilisateurs, entreprises et partenaires sociaux.

Implantation

Morning Coworking (Bureaux à Partager) a inauguré un nouvel espace de près de 6 000 m² au 2-4 rue Dieu, dans le 10^e arrondissement de Paris.

Ouverture prochaine de Spaces à La Défense sur 18 000 m² baptisé « Spaces Arena » dans Le Belvédère anciennement occupé par KPMG.

Investissement

Softbank (conglomérat japonais) injecte 1 milliard de dollars pour l'expansion de WeWork (acquisition de nouveaux bâtiments et modernisation des bureaux existants).

The Bureau lève des fonds auprès de GPG (Groupe Philippe Ginestet, propriétaire des magasins Gifi) et espère ouvrir 20 000 m² d'espaces supplémentaires dans les trois prochaines années.

Utilisateurs

Les groupes Thalès et Casino adoptent le coworking. Thalès occupe désormais deux plateaux chez WeWork La Fayette (Paris 9^e) où l'entreprise a créé sa Digital Factory. Casino installe sa filiale RelevanC au sein du WeWork Marais dans le 3^e arrondissement.

Loi PACTE

Ou « Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises ». Les mesures législatives pourraient avoir des effets induits sur les espaces de coworking avec un assouplissement et une simplification des démarches administratives pour les auto-entrepreneurs (guichet unique ou électronique, suppression SPI etc.), la création d'un fond pour l'innovation de l'ordre de 10 milliards d'euros. La création d'un terreau législatif favorable à l'entrepreneuriat et à l'innovation offre de belles perspectives aux tiers-lieux, qui devraient accueillir un nombre croissant de non-salariés.

International

Le coworking poursuit son expansion à New York et représente désormais 2,5 % de l'ensemble du parc de bureaux de la ville (1,4 % en 2016). WeWork reste l'acteur le plus présent à New York avec près de 600 000 m² occupés dont 510 000 m² à Manhattan.

Le coworking

Paris vs régions

Prix moyen par poste

Par mois, en coworking



Le prix n'arrive qu'en troisième position quand on demande à un coworker « **Pourquoi le coworking?** » après **le réseau** et **la localisation**

RÉGIONS

187 € en open space

331 € en bureau fermé

PARIS

313 € en open space

698 € en bureau fermé

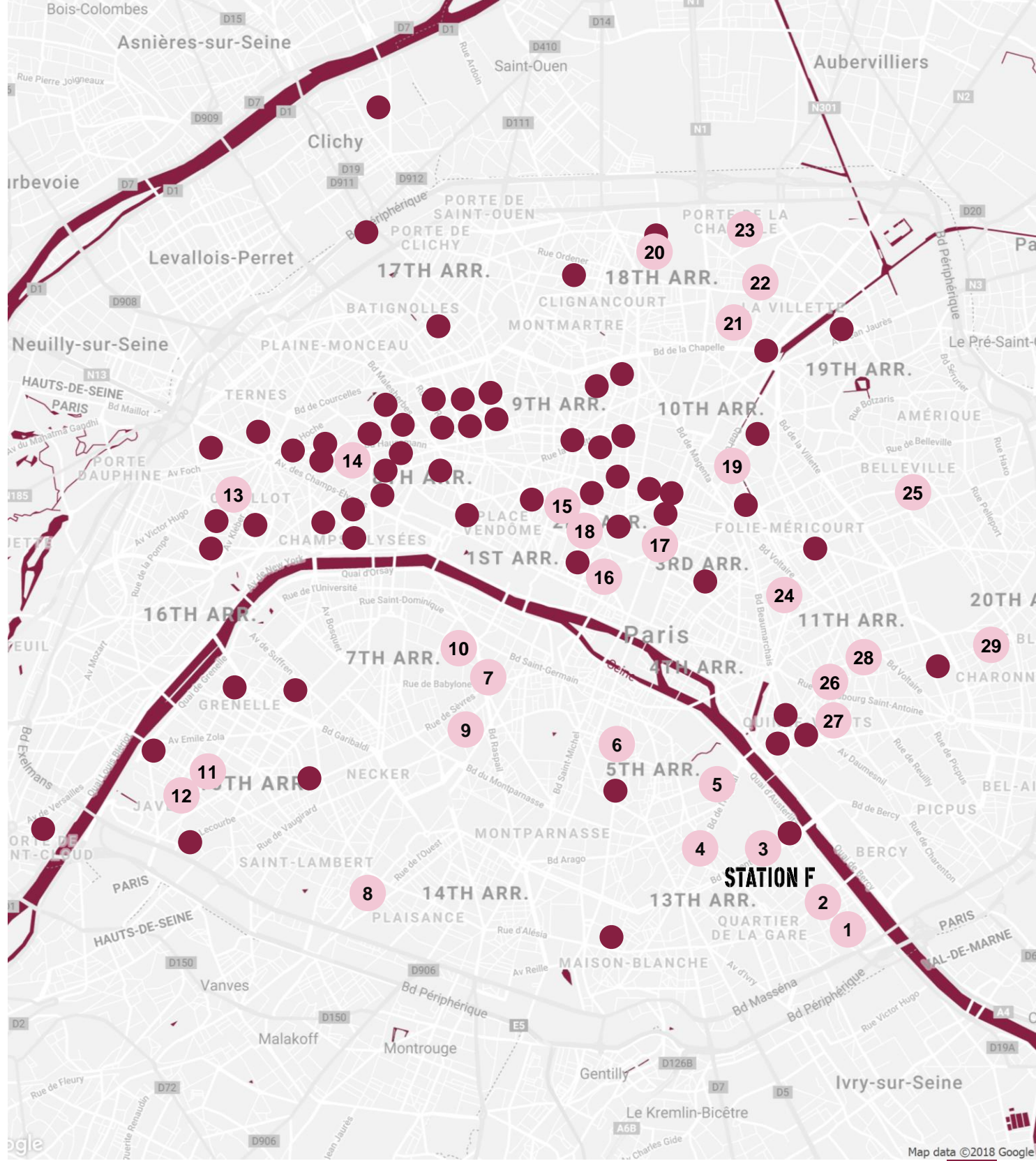
Le coworking

Un écosystème parisien porté par l'hypercentre

● Principaux espaces de coworking franciliens

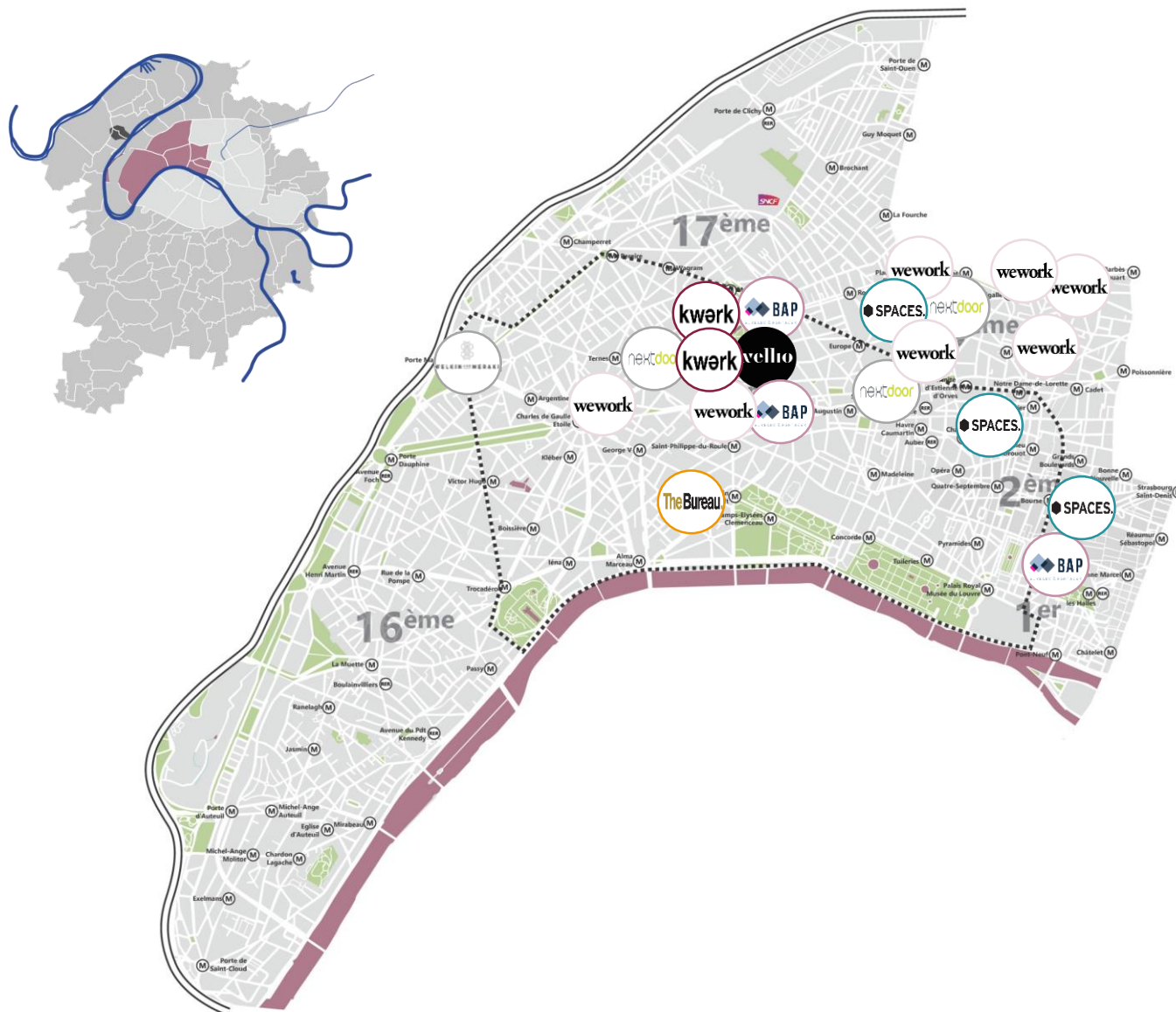
● Incubateurs

- 1- Paris I.T.N
- 2- Paris Innovation Biopark
- 3- **Station F**
- 4- ENSAM
- 5- ICM
- 6- Labo de l'Édition
- 7- Welcome City Lab
- 8- Paris Innovation Losserand
- 9- Agoranov
- 10- Science Po Entrepreneurs
- 11- Paris Innovation Boucicaut
- 12- Impulse Lab
- 13- D Incubator
- 14- Pépinière La Boétie
- 15- Le Camping
- 16- La Place
- 17- Créatis
- 18- NUMA
- 19- La Ruche
- 20- Nord Express
- 21- 104 Factory
- 22- Lutess
- 23- Le Cargo
- 24- Paris Pionnières
- 25- Paris Innovation Belleville
- 26- Paris Innovation Brûlon
- 27- Viaduc des Arts
- 28- Les Ateliers Paris Design
- 29- Smart Food



Le coworking

Les grands opérateurs privilégient Paris QCA et Paris Centre Ouest



- Limites QCA
- BAP
- KWARK
- NEXTDOOR
- SPACES
- THE BUREAU
- WELKIN & MERAKI
- WELLIO
- WEWORK

Le coworking

Des types d'acteurs de plus en plus variés

LE COWORKING TYPE « COFFEE »

Implantation à Paris, en banlieue et en régions.

Offre de moyenne gamme (peu de services connexes).

Public large : indépendants, étudiants, micro-entrepreneurs etc.

Continuité avec les principes participatifs et associatifs des débuts.



LE COWORKING DES GÉNÉRALISTES

Opérateurs de dimension nationale et internationale.

Multiplication des ouvertures au sein des grandes métropoles.

Grands consommateurs de m².

Implantation au sein des quartiers d'affaires (en partie dans le QCA et Croissant Ouest).



LE PRIME COWORKING « BOUTIQUE OFFICE »

Segment luxe

Rupture avec les principes associatifs et participatifs des débuts

Prestations quasi hôtelières

Muséification et accent mis sur le design

Implantation au sein des quartiers d'affaires (QCA et Croissant Ouest)



LE COWORKING SPÉCIALISÉ

Spécialisation dans un domaine d'activité

Implantation souvent unique au sein des grandes métropoles mondiales

Effet de réseau fort

Acteurs majoritairement anglo-saxons

Offre encore limitée en France



Le coworking

WeWork domine le marché parisien

Vers Roissy Charles de Gaulle



WEWORK LAFAYETTE



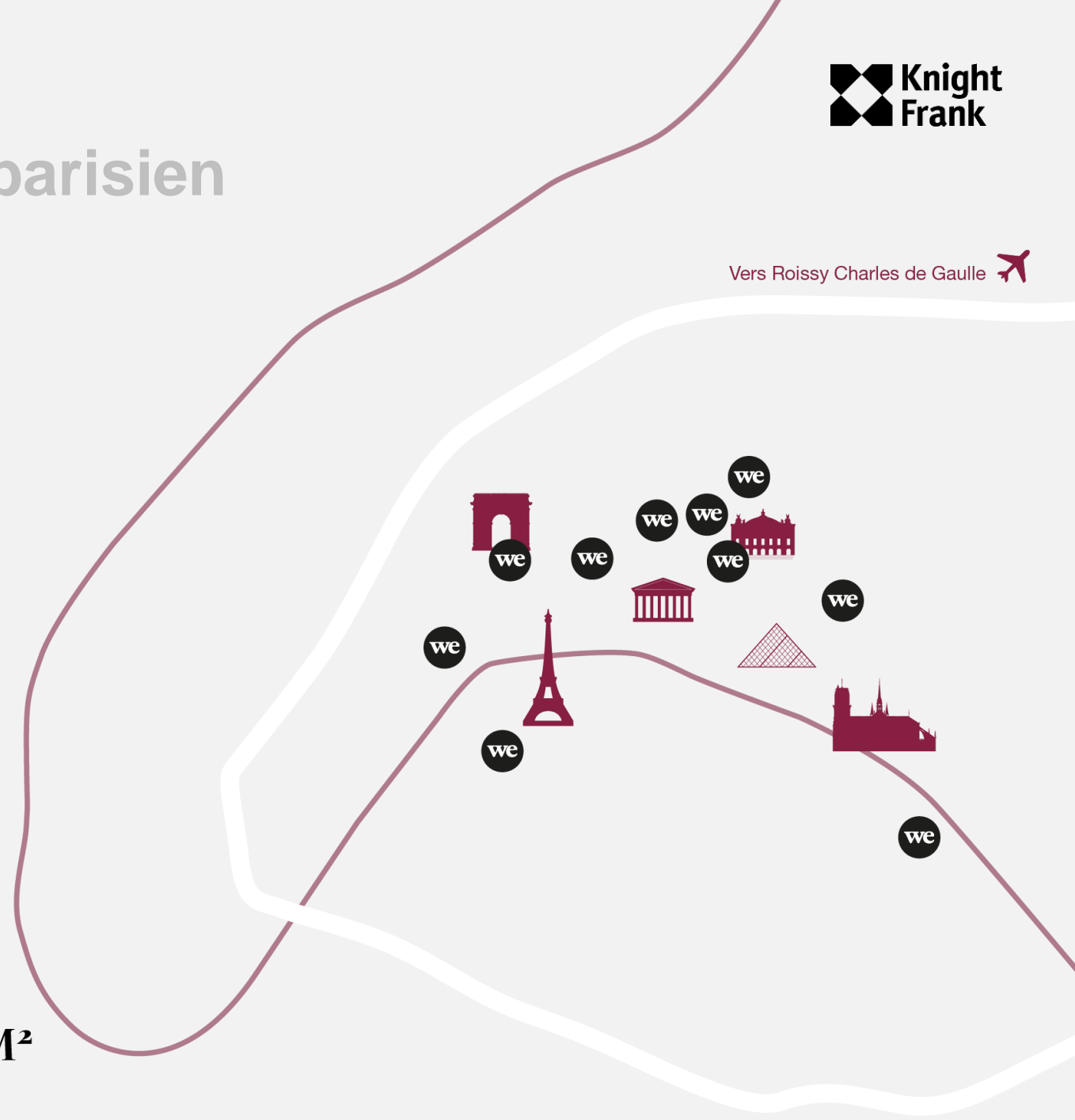
WEWORK MARAIS

MISE EN PERSPECTIVE DE TROIS MÉTROPOLIS CHOISIES PAR LE GÉANT DU COWORKING

10
IMPLANTATIONS
92 400 M²
SURFACE TOTALE

35
IMPLANTATIONS
253 000 M²
SURFACE TOTALE

70
IMPLANTATIONS
640 000 M²
SURFACE TOTALE



Vers Orly



PARIS

LONDRES*

NEW YORK

*Central London.
Sources : WeWork / Knight Frank

Le coworking

Une nouvelle approche de l'espace

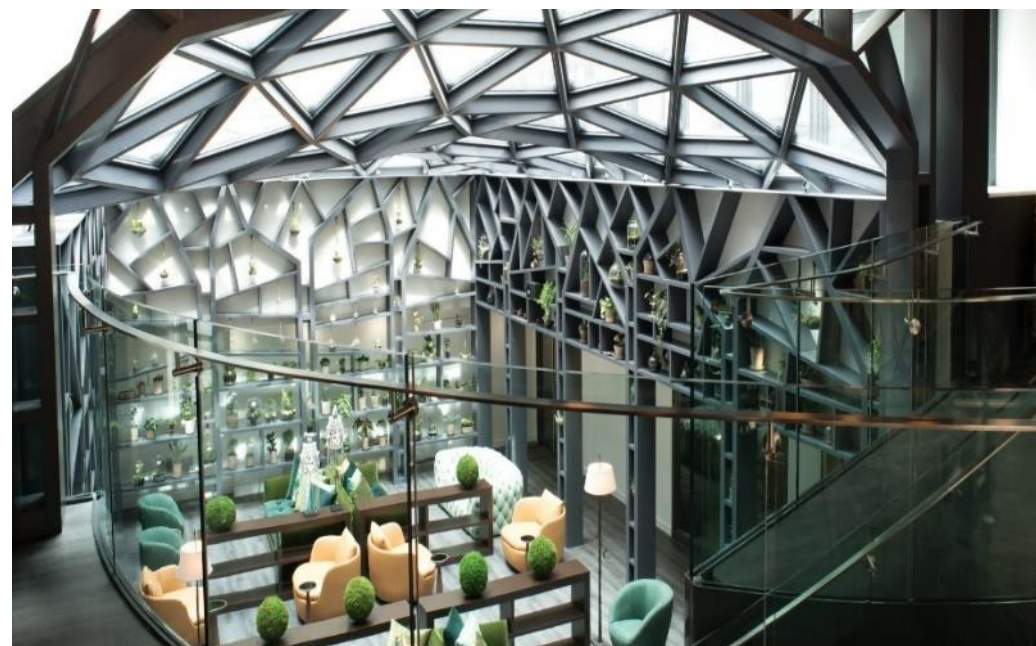
Du design à la création d'une communauté

La dématérialisation des outils de travail a rendu plus ténue la frontière entre vie professionnelle et privée. De nouvelles problématiques d'aménagement émergent. Il s'agit de conserver un repère physique pour le travail tout en permettant la combinaison d'espaces communs, privés, de détente etc.

L'attention très soutenue portée à la décoration d'intérieure témoigne d'une volonté d'offrir un environnement différenciant aux coworkers. La muséification des intérieurs est à l'œuvre, le lieu devenant ainsi un argument marketing pour se démarquer au sein d'un marché très concurrentiel où l'accroissement des espaces de coworking induit une plus forte mobilité des coworkers (*Global Coworking Survey, Deskmag, 2017*). Au travers du design et de l'ergonomie des espaces, les opérateurs cherchent à véhiculer des valeurs, fédérer une communauté et inspirer des synergies entre coworkers.

Des surfaces toujours plus importantes

À l'image des 17 700 m² loués par Spaces dans Le Belvédère à La Défense, ou de la prise à bail par WeWork de 17 000 m² dans Le France (Paris 13^e), le coworking est devenu un véritable produit immobilier, à l'origine d'un quart de la demande placée de grandes surfaces de bureaux sur les 9 premiers mois de l'année 2018 à Paris. Dans un tel contexte, le défi est de taille pour les opérateurs du coworking : se positionner sur les meilleures offres de bureaux dans un contexte de raréfaction de l'offre de grandes surfaces de qualité au sein des quartiers les plus prisés.



Source: Kwerk

Le coworking

L'offre intégrée des bailleurs



Remonter toute la chaîne de valeur en contournant les intermédiaires et en délivrant eux-mêmes les services inhérents à un espace de coworking.




Les foncières / bailleurs vont devoir transformer leurs organisations et stratégies afin de réussir à se positionner comme des sociétés de services et non plus comme de simples exploitants d'actifs.




Adoption d'un nouveau paradigme en proposant une partie de leur patrimoine en immobilier flexible.

CES BAILLEURS QUI SE SONT LANCÉS DANS L'OFFRE DE COWORKING

 **gecina** → Secondesk

bouygues  TELECOM → nextdoor

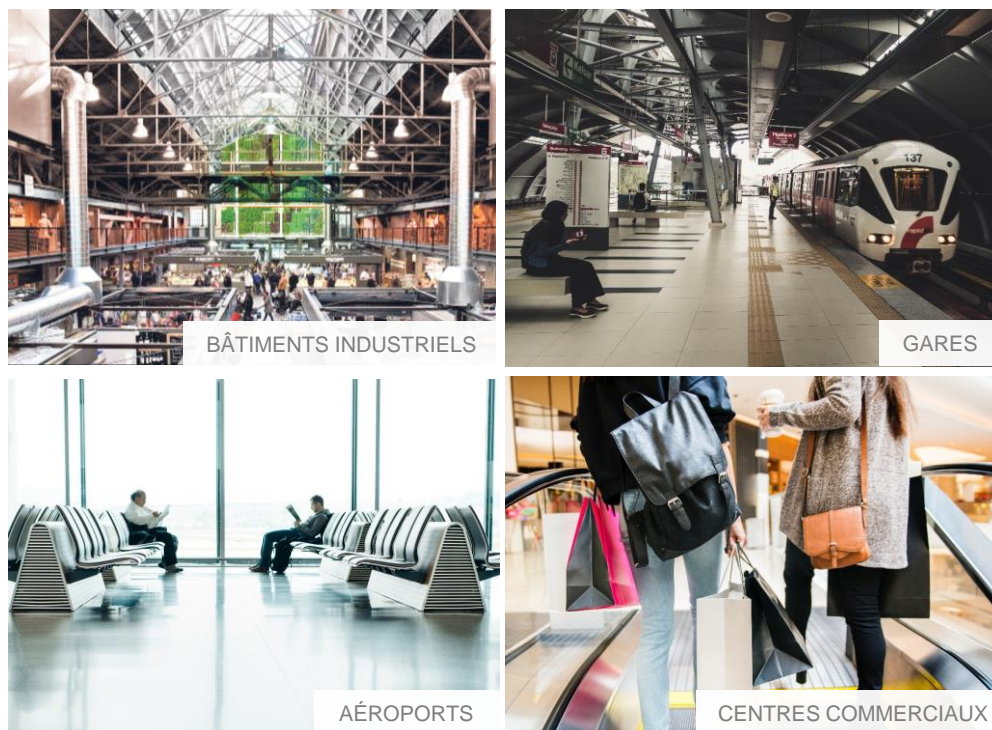
COVIVIO → 

 **ICADE** →  **SMART DESK**
Le bureau nomade by ICADE

Le coworking

Benchmark et prospective

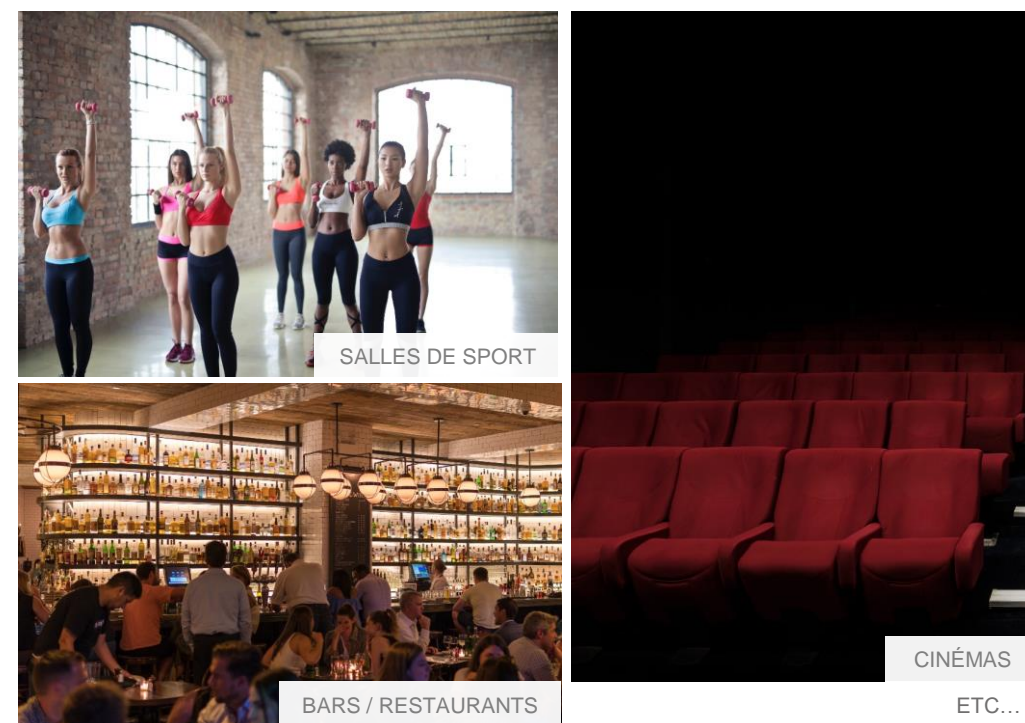
#1 Investir de nouveaux lieux



#3 Après le coworking, le corpworking ?

Contraction des mots « *corporate* » et « *coworking* », il s'agit du développement du coworking au sein même des entreprises afin de favoriser le travail transversal et les synergies entre les acteurs en interne comme en externe. A l'image d'Orange avec la création de la Villa Bonne Nouvelle, le corpworking séduit de plus en plus de groupes soucieux de la qualité de vie au travail et désireux d'attirer les meilleurs talents.

#2 Multiplication des services



#4 Quid du coliving ?

Le *coliving* se démocratise aux États-Unis et serait en passe de devenir un produit immobilier dans l'Hexagone. Il s'agit d'un mode de vie communautaire associant collocation et coworking. Les acteurs du coworking misent sur cet habitat mutualisé, basé sur un modèle quasi hôtelier à l'image de WeWork avec son « Welive » à New-York, l'extension logements de Station F (13^e arrondissement) à Ivry-sur-Seine, le lancement de nouveaux programmes par les promoteurs comme Quartus en France ou encore Babel Community à Marseille.



Le coworking

2

Quatre ans de mouvements
immobiliers en Île-de-France

Le coworking et le marché des bureaux

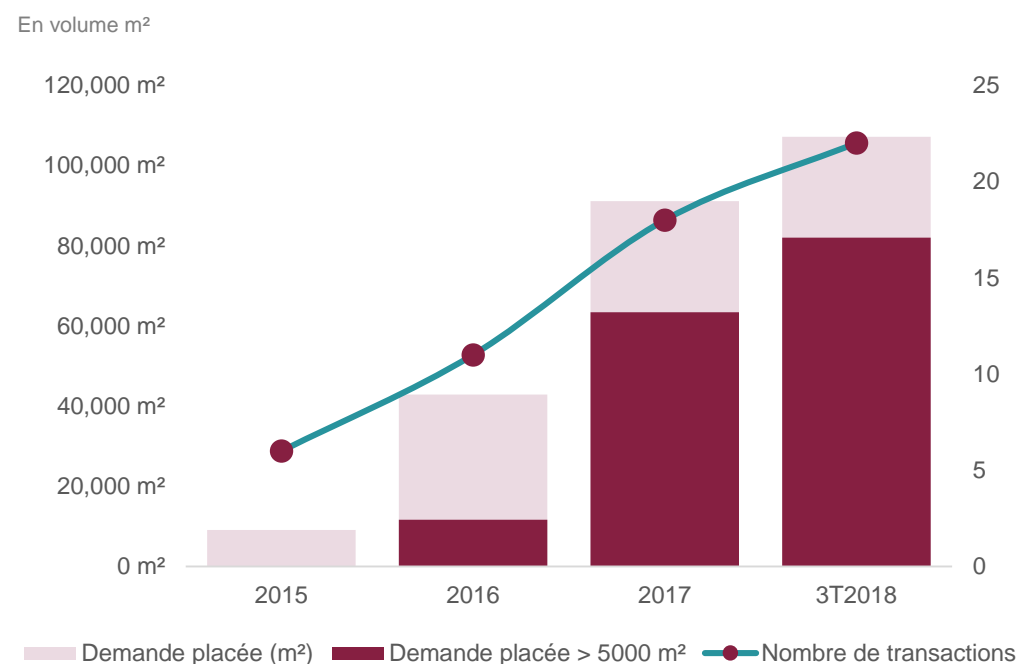
Quatre ans de mouvements immobiliers en Ile-de-France

Une croissance exponentielle

Phénomène assez récent, le coworking s'est rapidement développé en région parisienne au cours des cinq dernières années. Son essor est particulièrement important depuis 2015.

La demande placée a littéralement explosé à partir de 2016 avec un volume de près de 40 000 m², multiplié par deux un an plus tard (plus de 90 000 m² en 2017). Quant au nombre de transactions, il a été multiplié par trois entre 2015 et 2017.

La tendance se prolonge en 2018, puisque le volume de m² de bureaux absorbés par le coworking a d'ores et déjà dépassé les 100 000 m² à la fin du 3^e trimestre.

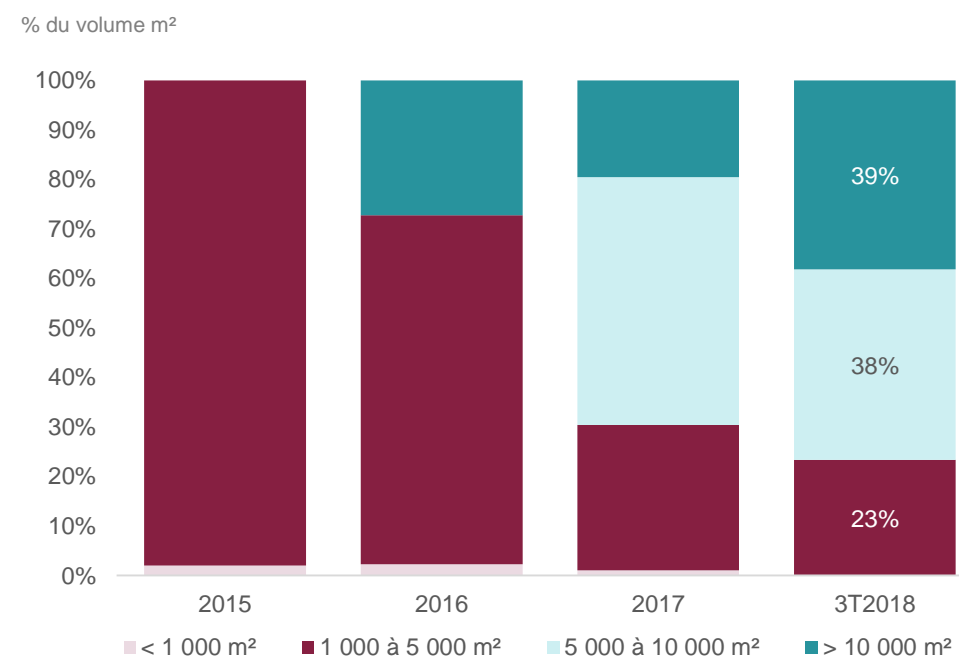


Source : Knight Frank

Quelle surface ?

Si les petites et moyennes surfaces (0/5 000 m²) ont traditionnellement constitué le socle de l'activité immobilière du coworking en Ile-de-France, leur part a toutefois reculé au profit des grandes surfaces.

Alors que la taille moyenne des mouvements s'élevait à 1 500 m² en 2015, celle-ci dépasse désormais les 4 000 m² en raison de la multiplication des mouvements supérieurs à 5 000 m², voire supérieurs à 10 000 m² à l'image des transactions signées en 2017 et 2018 sur ce segment de surface (Spaces sur 17 700 m² dans Le Belvédère à La Défense, WeWork sur 17 200 m² dans le France dans le 13^e et 11 600 m² au 123 boulevard de Grenelle dans le 15^e).



Source : Knight Frank

Le coworking et le marché des bureaux

Quatre ans de mouvements immobiliers en Ile-de-France

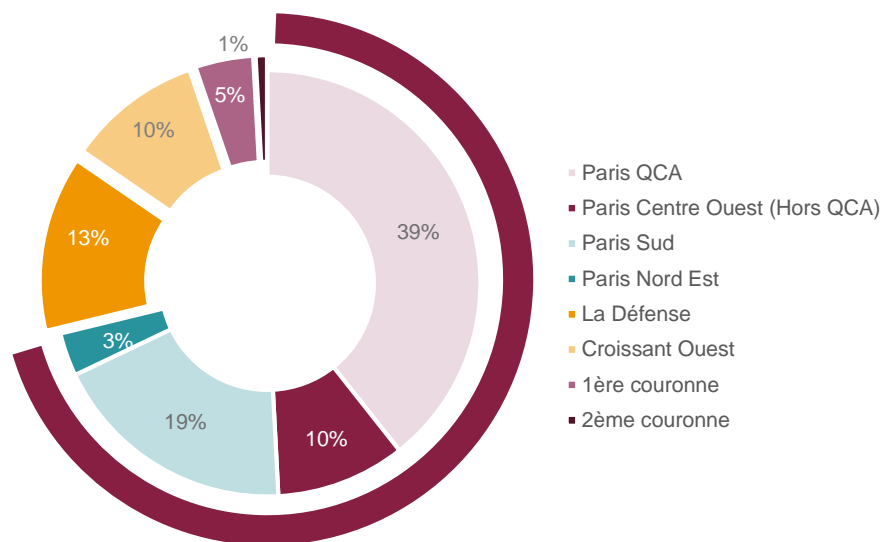
Paris, cœur de l'activité

Paris concentre 71 % des volumes pris à bail par les acteurs du coworking depuis 2015, dont une part prépondérante (39 %) dans Paris QCA. Cette concentration géographique traduit la volonté de privilégier le plus grand pôle tertiaire francilien et de cibler son vaste bassin d'employés et d'utilisateurs.

Les secteurs de l'ouest parisien, à l'image de La Défense et du Croissant Ouest (Neuilly-sur-Seine, etc.) viennent ensuite, avec 24 % des surfaces prises à bail par ce type d'acteurs en Ile-de-France depuis 2015.

Les mouvements relevés au sein des 1^{ère} et 2^e couronnes demeurent encore peu nombreux (BAP dans Gate One à Clichy, etc.).

**% DU VOLUME M² PLACÉS EN ILE-DE-FRANCE
ENTRE 2015 ET 2018 (3T)**



PARIS INTRA MUROS 71 %

Source : Knight Frank

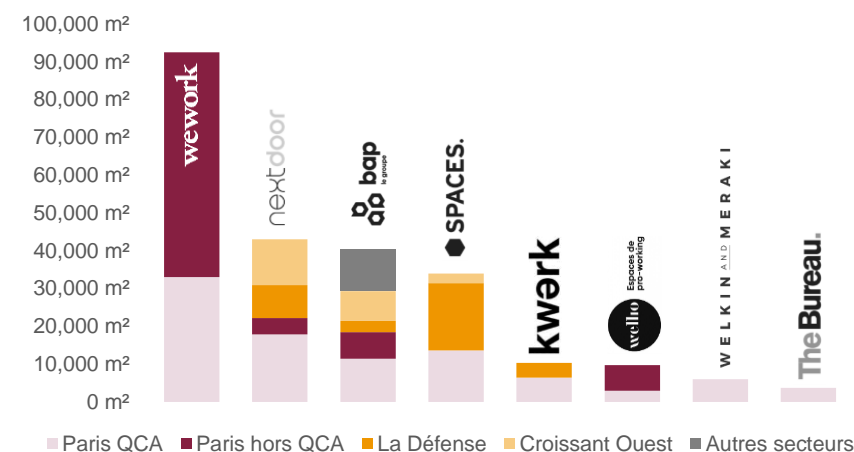
Les principaux consommateurs de m²

Depuis 2015, quatre acteurs se distinguent, même si la taille des surfaces louées et le secteur géographique d'implantation varient.

- **WeWork** : plus gros consommateur de surfaces au cours des quatre dernières années, positionné sur des opérations de grande taille (> 5000 m²) à Paris avec une première incursion sur la rive gauche en 2018 (Paris 13^e et 15^e).
- **Nextdoor** : nombre important d'implantations sur des surfaces plus réduites (1 000/4 000 m²), dans Paris, le Croissant Ouest et La Défense.
- **BAP/Morning Coworking** : volonté de multiplier les sites sur l'ensemble de l'Ile-de-France, sur des surfaces généralement comprises entre 1 000 et 3 000 m².
- **Spaces** : surfaces de tailles diverses, principalement dans Paris QCA et à La Défense.

À noter, l'arrivée en 2018 d'un nouvel entrant, avec Welkin and Meraki dans Seizame (Paris 16^e).

**VOLUME DE M² PRIS À BAIL
ENTRE 2015 ET 2018 (3T)**



Source : Knight Frank

Le coworking et le marché des bureaux

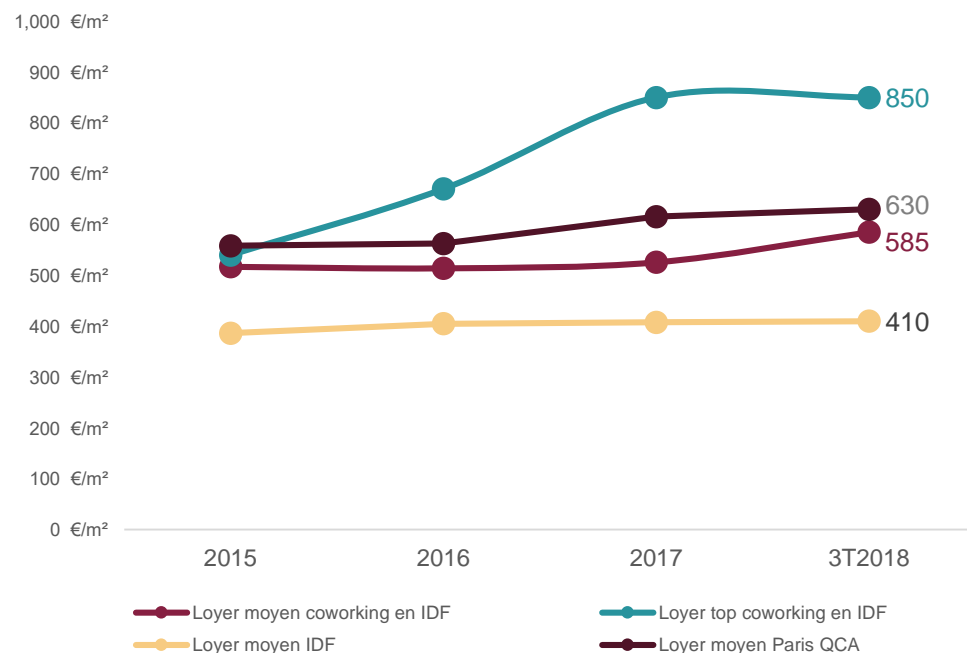
Quatre ans de mouvements immobiliers en Ile-de-France

Quel budget ?

La valeur moyenne de transaction observée depuis 2015 dans le cadre de mouvements réalisés par les « coworkers » est de 550 €/m²/an tous secteurs géographiques confondus (585 €/m² au 3T 2018). Cette valeur, supérieure à celle observée, tous secteurs d'activité confondus, en Ile-de-France, est liée au nombre important de mouvements réalisés au sein du marché parisien et à la volonté de privilégier les meilleurs immeubles et adresses de la capitale.

Le loyer top n'a pas cessé de progresser depuis l'année 2015 pour atteindre 850 €/m² en raison de l'absorption de plusieurs opérations restructurées de grande taille.

En €/m²/HT/HC



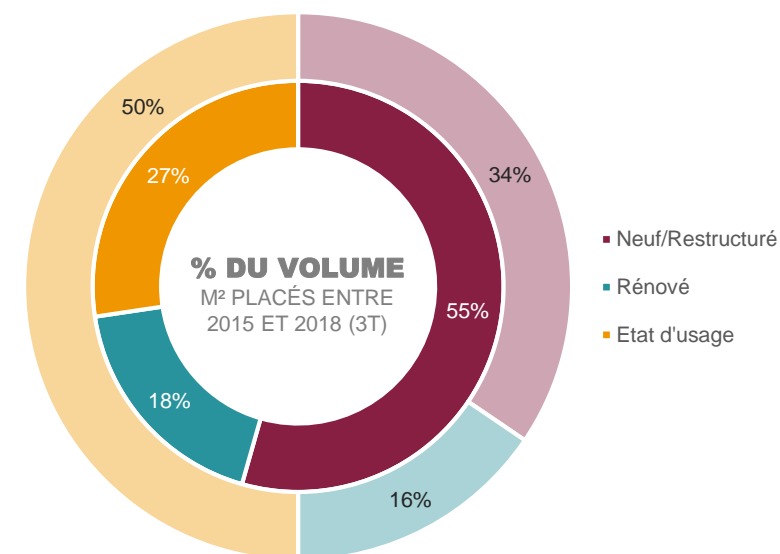
*Loyer top : loyer le plus élevé observé sur la période
Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)*

Quelle qualité ?

Les surfaces neuves-restructurées représentent 55 % 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^e, Spaces dans le Belvédère à La Défense).

En nombre de mouvements, les bureaux en état d'usage représentent 50 % de l'activité locative de la période en raison du poids important des transactions de petites et moyennes surfaces.

% DU NOMBRE DE TRANSACTIONS ENTRE 2015 ET 2018 (3T)





Philippe Perello
CEO Paris | Equity Partner

+33 (0)1 43 16 88 86
+33 (0)6 03 05 77 17
Philippe.Perello@fr.knightfrank.com



David Bourla
Partner | Chief Economist & Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75
+33 (0)7 84 07 94 96
david.bourla@fr.knightfrank.com

Contacts
