

ZOOM SUR

Le coworking.

ÉTUDE UTILISATEURS BUREAUX | 1T 2022

S
O
M
M
A
I
R
E

Page 3. **INTRODUCTION**

Page 4. **REGAIN D'ACTIVITÉ**

Page 5. **LE COWORKING RETROUVE UN RÔLE MOTEUR À PARIS**

Page 6. **COMPARAISONS INTERNATIONALES**

Page 7. **UN PHÉNOMÈNE TOUJOURS TRÈS PARISIEN**

Page 9. **LOYERS ET QUALITÉ**

Page 11. **ANALYSE DES TRANSACTIONS > 5 000 M²**

Page 13. **CONTACTS**

INTRODUCTION

Le coworking à l'heure de la reprise

Après cinq années de forte expansion, le marché du coworking a connu un coup d'arrêt brutal en 2020 lié au déclenchement de l'épidémie de Covid-19. La mise en place de mesures de distanciation sociale a fait chuter les taux de remplissage, tandis que le volume des m² de bureaux pris à bail par les coworkers en Île-de-France a quasiment été divisé par cinq par rapport à 2019. Certains opérateurs ont également libéré des surfaces, dans des proportions toutefois bien plus modestes que ce qui a été constaté dans d'autres grandes villes mondiales, comme New York où les surfaces de coworking remises sur le marché ont totalisé plus de 500 000 m².

La situation s'est néanmoins améliorée en 2021 dès la fin du troisième confinement : les espaces de coworking se sont de nouveau remplis, et les opérateurs de coworking ont progressivement repris leur expansion immobilière. 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.

Une nouvelle accélération est attendue en 2022, que soutiendront la hausse du nombre total de prises à bail et le retour des grandes transactions. Au 1^{er} trimestre, plus de 23 000 m² ont d'ores et déjà été loués par les coworkers, dont les 8 600 m² pris par MORNING au 34 rue Laffitte dans le 9^e arrondissement pour y ouvrir son plus grand site. 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 d'avantage 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.

Le marché du coworking a donc de beaux jours devant lui. Après le choc lié au déclenchement de la crise sanitaire, celui-ci 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, des espaces partagés « classiques » aux prestations de services sur-mesure, en passant par le corpoworking ou par les offres locatives flexibles dédiées conçues par les bailleurs eux-mêmes (« Wellcome by LA FRANÇAISE », etc.).



REGAIN D'ACTIVITÉ

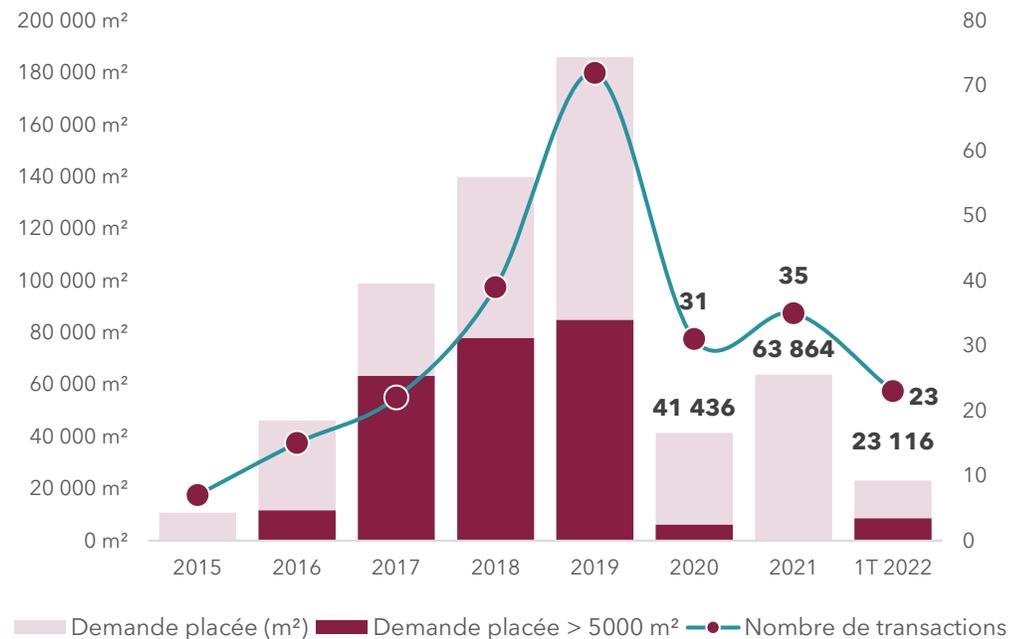
Hausse de 54 % des volumes pris à bail en 2021

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, volume 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. **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** : seuls 41 436 m² ont ainsi été placés en 2020, soit un volume divisé par cinq par rapport au pic de 2019.

L'activité s'est redressée dès 2021, avec un volume en nette augmentation de 54 % sur un an. La hausse du nombre de transactions a été plus modeste avec 35 signatures contre 31 en 2020 et aucune prise à bail > 5 000 m². **Celles-ci font leur retour en 2022, contribuant à l'accélération de la reprise.** Au 1T 2022, la demande placée du coworking atteint ainsi 23 000 m² contre 4 800 m² un an auparavant, gonflée par la location par MORNING de 8 600 m² au 34 rue Laffitte dans le 9^e arrondissement.

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

% du volume



Source : Knight Frank

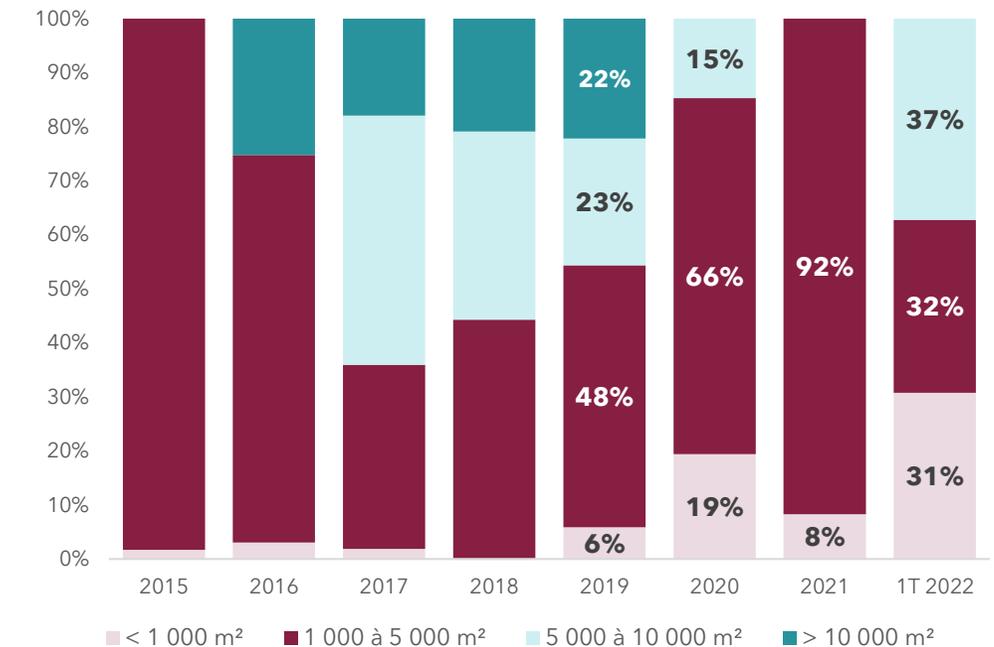
Retour des grandes transactions

Si les petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) 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 m² en 2015, avant de dépasser les 3 500 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), un seul mouvement > 5 000 m² en 2020 (MORNING dans l'Hôtel de la Marine) et aucun en 2021. **L'activité sera plus équilibrée en 2022 avec un retour des transactions > 5 000 m²** (MORNING au 34 rue Laffite) même si les locations de surfaces de taille intermédiaire (1 000 - 5 000 m²) resteront les plus nombreuses.

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

% du volume



Source : Knight Frank

LE COWORKING RETROUVE UN RÔLE MOTEUR À PARIS

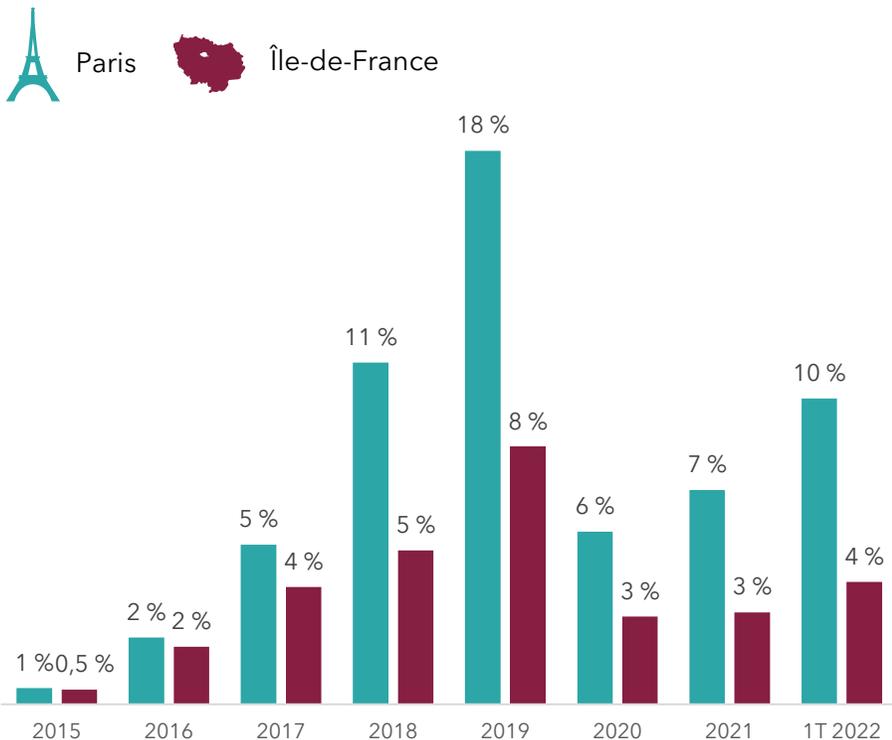
Quelle part dans la demande placée et le parc de bureaux ?

La part des surfaces de coworking dans la demande placée totale a fortement baissé en 2020 et 2021, notamment à Paris en raison de la baisse du nombre de transactions et de la quasi disparition des prises à bail de surfaces > 5 000 m² (une seule en 2020-2021). **Au 1T 2022, les opérateurs de coworking ont retrouvé leur rôle moteur, représentant 10 % de l'ensemble des volumes placés dans la capitale et même 14 % dans le QCA.**

Malgré l'expansion rapide des années passées, les surfaces louées par les acteurs du coworking ne représentent encore qu'une part modeste du parc de bureaux d'Île-de-France (1 %). C'est dans Paris que leur poids est le plus important, avec une part de 3,5 % dans Paris intra-muros et de 4 % dans le QCA. **Hors de Paris et des grands pôles tertiaires de l'Ouest, la part du coworking est quasiment insignifiante mais devrait progresser** compte tenu de la volonté de certains opérateurs (IWG, MORNING) de développer des espaces de plus petite taille situés à proximité des lieux de résidence des salariés dans un contexte de forte progression du télétravail.

Part des m² de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking sur l'ensemble de la demande placée (toutes surfaces)

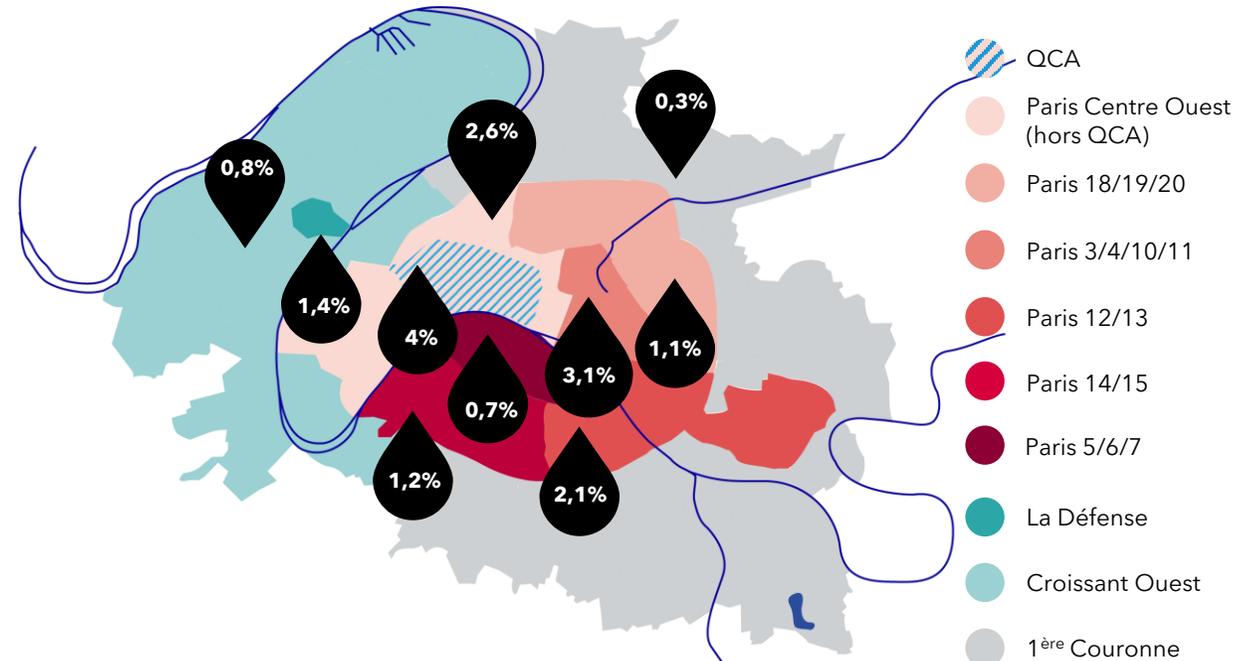
% du volume



Source : Knight Frank

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

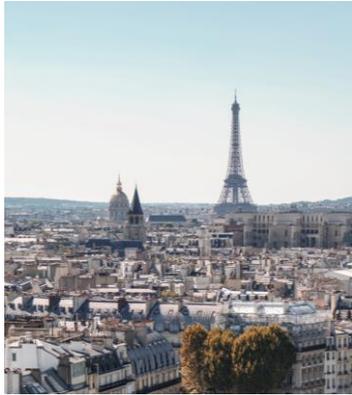
% du volume



Source : Knight Frank

COMPARAISONS INTERNATIONALES

PARIS
QCA



4%

Part des espaces de coworking sur l'ensemble du parc

Principaux opérateurs



LONDRES
Central London



4,9%

Part des espaces de coworking sur l'ensemble du parc

Principaux opérateurs



NEW YORK
Manhattan



2,9%

Part des espaces de coworking sur l'ensemble du parc

Principaux opérateurs



HONG KONG
CBD



2,9%

Part des espaces de coworking sur l'ensemble du parc

Principaux opérateurs



SIDNEY
CBD



2,8%

Part des espaces de coworking sur l'ensemble du parc

Principaux opérateurs



UN PHÉNOMÈNE TOUJOURS TRÈS PARISIEN

Paris concentre trois quarts des volumes placés

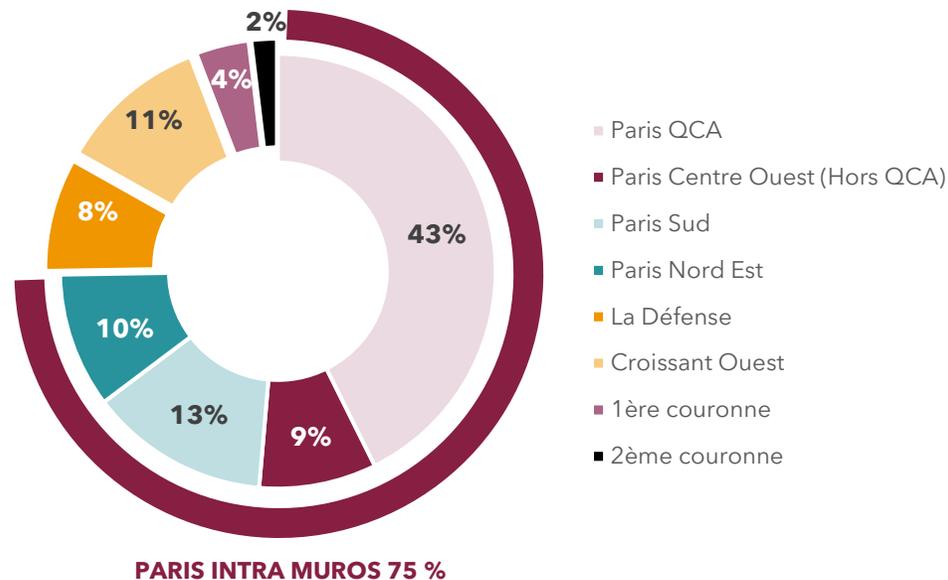
Paris concentre 72 % des volumes pris à bail par les acteurs du coworking depuis 2015, dont une part prépondérante (40 %) dans Paris QCA. **La tendance s'est accentuée depuis le début de la crise sanitaire**, avec une part passant à Paris à 75 % en 2020 puis 80 % en 2021. C'est également à Paris qu'ont été signées **les deux seules transactions > 5 000 m² depuis 2020** (MORNING dans l'Hôtel de la Marine en 2020 et au 34 Laffitte en 2022).

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. En 2019, les volumes placés y avaient été gonflés par de grandes transactions (WEWORK dans « Les Collines de l'Arche » à La Défense, MORNING dans « Shift » à Issy), mais ont nettement diminué depuis, le mouvement le plus important étant la location par WELKIN & MERAKI de 3 450 m² dans « Trinity » à La Défense au 2T 2021.

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, **la crise sanitaire et le boom du travail à distance pourraient à terme se traduire par l'accélération du développement de tiers-lieux au plus près des lieux de résidence des salariés.**

Répartition géographique des m² pris à bail en Île-de-France depuis 2015

% du volume total



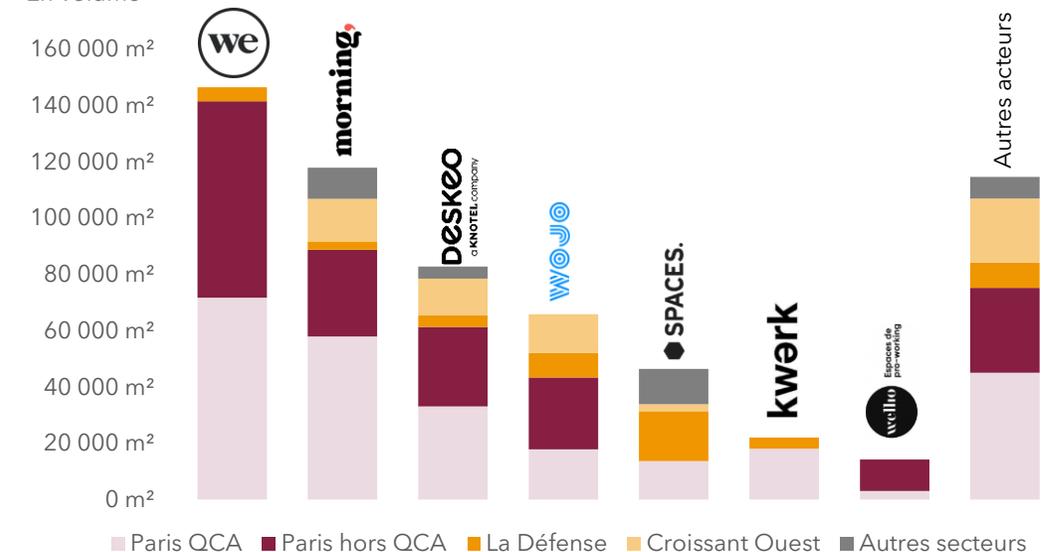
Morning a le vent en poupe

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 depuis 2015 mais aucune prise à bail recensée en 2020 et 2021. 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 des deux seules 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 le début de la crise sanitaire.
- **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 importants** : Kwerk et Wellio à Paris, ou encore Stop & Work et Startway en 1^{ère} et 2^e couronnes notamment.

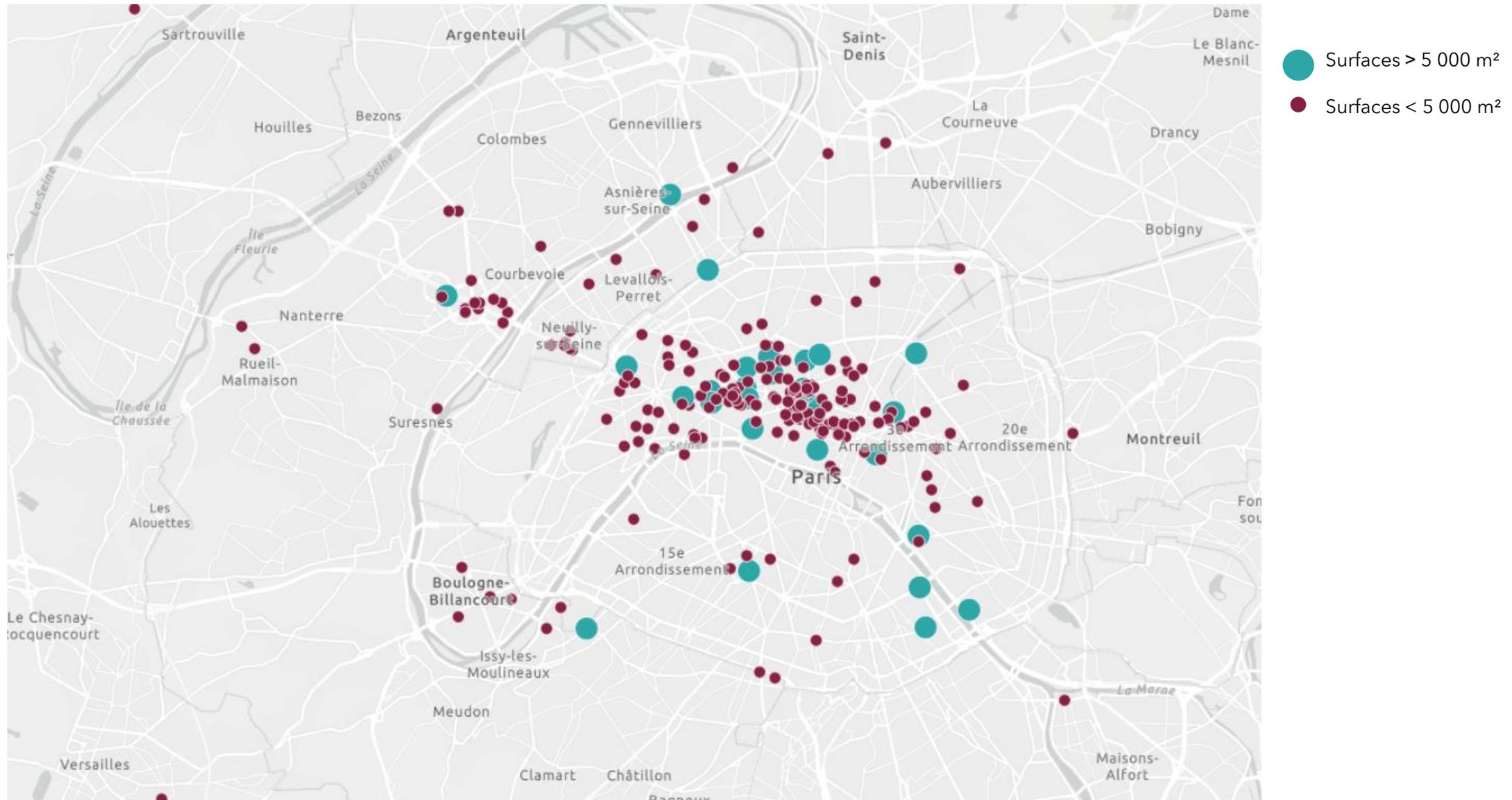
Répartition par opérateur des m² pris à bail en Île-de-France depuis 2015

En volume



MOUVEMENTS IMMOBILIERS EN ÎLE-DE-FRANCE

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

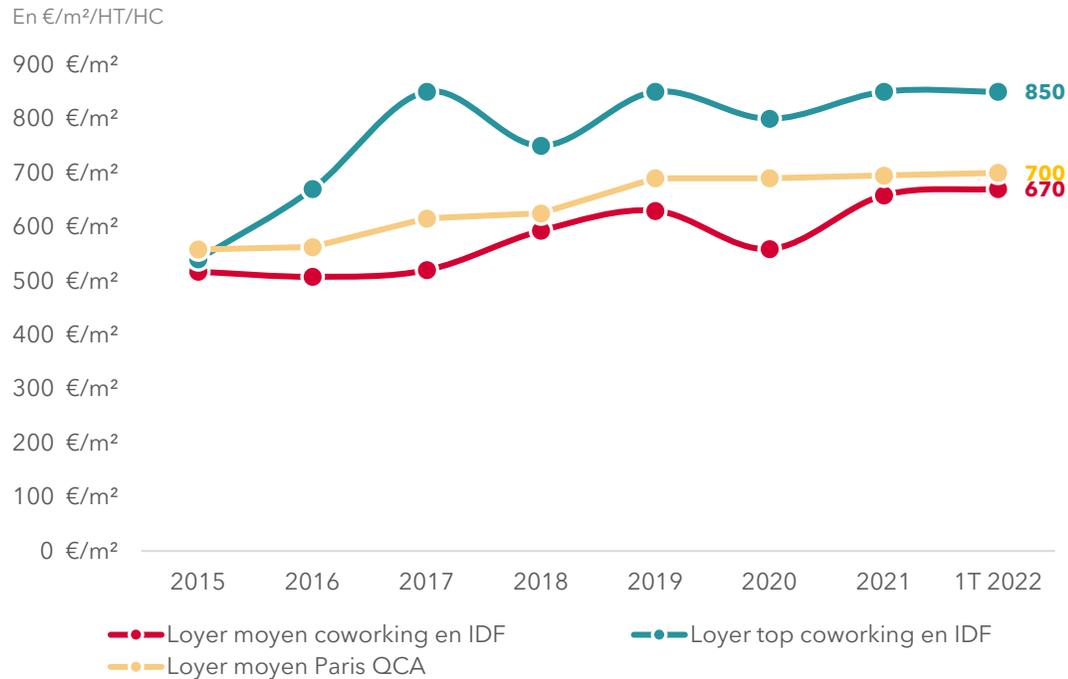


LOYERS ET QUALITÉ

Un loyer moyen de 670 €/m²/an dans le QCA

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 580 €/m²/an. Cette valeur, qui a continué de progresser pour atteindre 670 €/m²/an en 2022, est supérieure à celle observée tous secteurs d'activité confondus. **Elle est liée au nombre important de mouvements réalisés à Paris et à la volonté des coworkers de privilégier des adresses centrales dans la capitale.**

Quant au loyer « top », celui-ci avait nettement progressé en 2017 et 2019 pour atteindre 850 €/m²/an en raison de l'absorption de grandes opérations restructurées. Si celui-ci avait diminué en 2020, il s'est de nouveau élevé à 850 €/m² en 2021 et au 1T 2022, suivant la tendance haussière généralement observée à Paris. **Cette valeur reste néanmoins en deçà des loyers les plus élevés payés dans le QCA** par d'autres acteurs du marché comme la finance ou le conseil (> 900€/m²/an).



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)

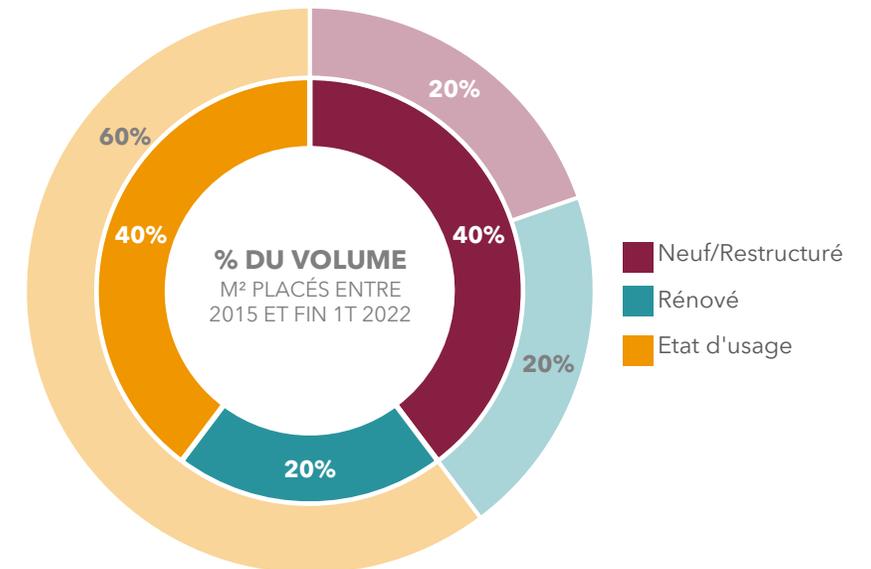
Source : Knight Frank

Majorité de prises à bail de surfaces de seconde-main

Les surfaces neuves-restructurées représentent 40 % 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 bien** (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 a légèrement diminué depuis le début de 2020 en raison de la nette diminution du nombre de grandes transactions (35 %).

En nombre de transactions, **les bureaux en état d'usage représentent 60 % de l'activité locative depuis 2015** (58 % en 2020 et 49 % en 2021) 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.

% DU NOMBRE DE TRANSACTIONS ENTRE 2015 ET FIN 1T 2022



Source : Knight Frank

TRANSACTIONS > 5 000 M² EN ÎLE-DE-FRANCE, 2015-2022

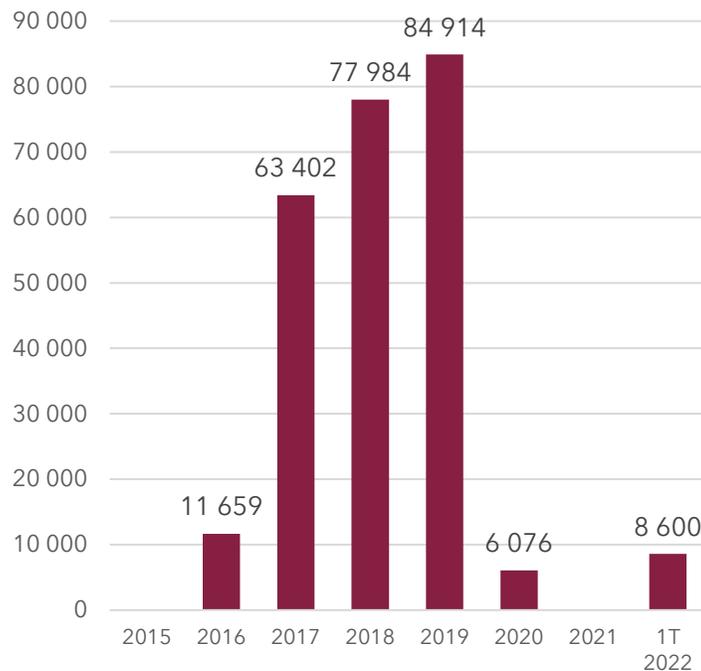
PARIS QCA	 WEWORK Le Lafayette, 9 ^e 11 659 m ² 2016	 WEWORK Immeuble M, 17 ^e 7 300 m ² 2018	 MORNING 104 rue de Richelieu, 2 ^e 6 000 m ² 2019	PCO (HORS QCA)	 WEWORK 2/4 rue Jules Lefebvre, 9 ^e 12 000 m ² 2018
	 WEWORK 40 rue du Colisée, 8 ^e 7 000 m ² 2017	 WEWORK 7 rue de Madrid, 8 ^e 9 239 m ² 2018	 WEWORK Haussmann-St Augustin, 8 ^e 15 206 m ² 2019		 WEWORK 37 avenue Trudaine, 9 ^e 7 400 m ² 2018
	 WOJO W16, Paris 8 ^e 5 032 m ² 2017	 WEWORK 5/7 rue des Italiens, 9 ^e 7 500 m ² 2019	 MORNING Hôtel de la Marine, Paris 8 ^e 6 076 m ² 2020		 WEWORK 18 rue de Navarin, 9 ^e 5 345 m ² 2018
	 WOJO Le Vicinia, 9 ^e 8 051 m ² 2017	 KWERK 18 rue de Courcelles, 8 ^e 6 400 m ² 2019	 MORNING 34 rue Laffitte, Paris 9 ^e 8 600 m ² 2022		
	 SPACES 40 rue du Louvre, 1 ^{er} 7 500 m ² 2018	 KWERK 22 bd Malesherbes, 9 ^e 5 275 m ² 2019			
PARIS NORD EST	 MORNING 2 rue Dieu, 10 ^e 6 000 m ² 2018	LA DÉFENSE / CROISSANT OUEST	 SPACES Le Belvédère, La Défense 17 752 m ² 2017	PARIS SUD	 WELLIO Art & Co, 12 ^e 5 748 m ² 2017
	 WEWORK Cœur Marais, 3 ^e 6 219 m ² 2018		 WERESO Keyview, Asnières-sur-Seine 5 600 m ² 2017		 WEWORK Le France, 13 ^e 17 200 m ² 2018
	 WEWORK 170/174 bd de la Villette, 19 ^e 6 100 m ² 2019		 WEWORK Collines de l'Arche, La Défense 13 500 m ² 2019		 WOJO Les Atelier Gaîté, 14 ^e 12 800 m ² 2019
1 ^{ère} COURONNE	 MORNING Gate One, Clichy 8 000 m ² 2017		 MORNING Shift, Issy les Moulineaux 5 050 m ² 2019	 WEWORK 2/12 rue des Pirogues, 12 ^e 13 200 m ² 2019	
	2 ^{ème} COURONNE	 STOP & WORK Playground, Palaiseau 6 000 m ² 2018			 WOJO Illumine, 13 ^e 7 383 m ² 2019

ANALYSE DES TRANSACTIONS > 5 000 M² EN ÎLE-DE-FRANCE

266 135 m² pris à bail par les opérateurs de coworking (surfaces > 5 000 m²) en Île-de-France entre 2015 et 1T 2022 dont :

90 % entre 2017 et 2019

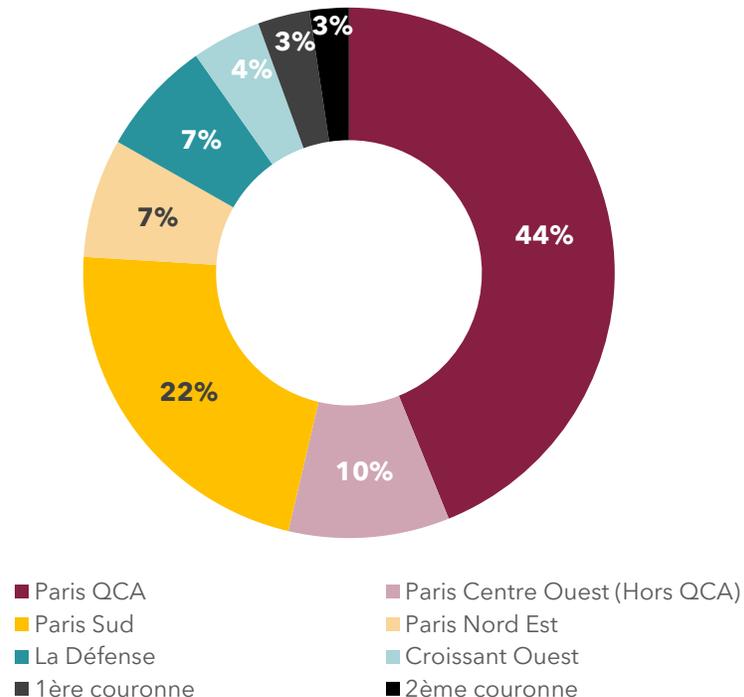
Répartition chronologique
En volume en Île-de-France



Source : Knight Frank

79 % dans Paris

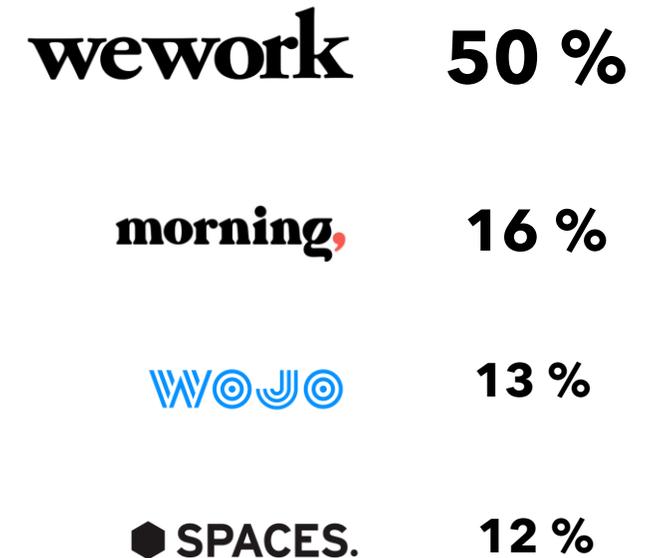
Répartition géographique
% du volume total



Source : Knight Frank

52 % par WeWork

Répartition par opérateur*
% du volume total



Source : Knight Frank / *Principaux. Autres = 9 % du total.

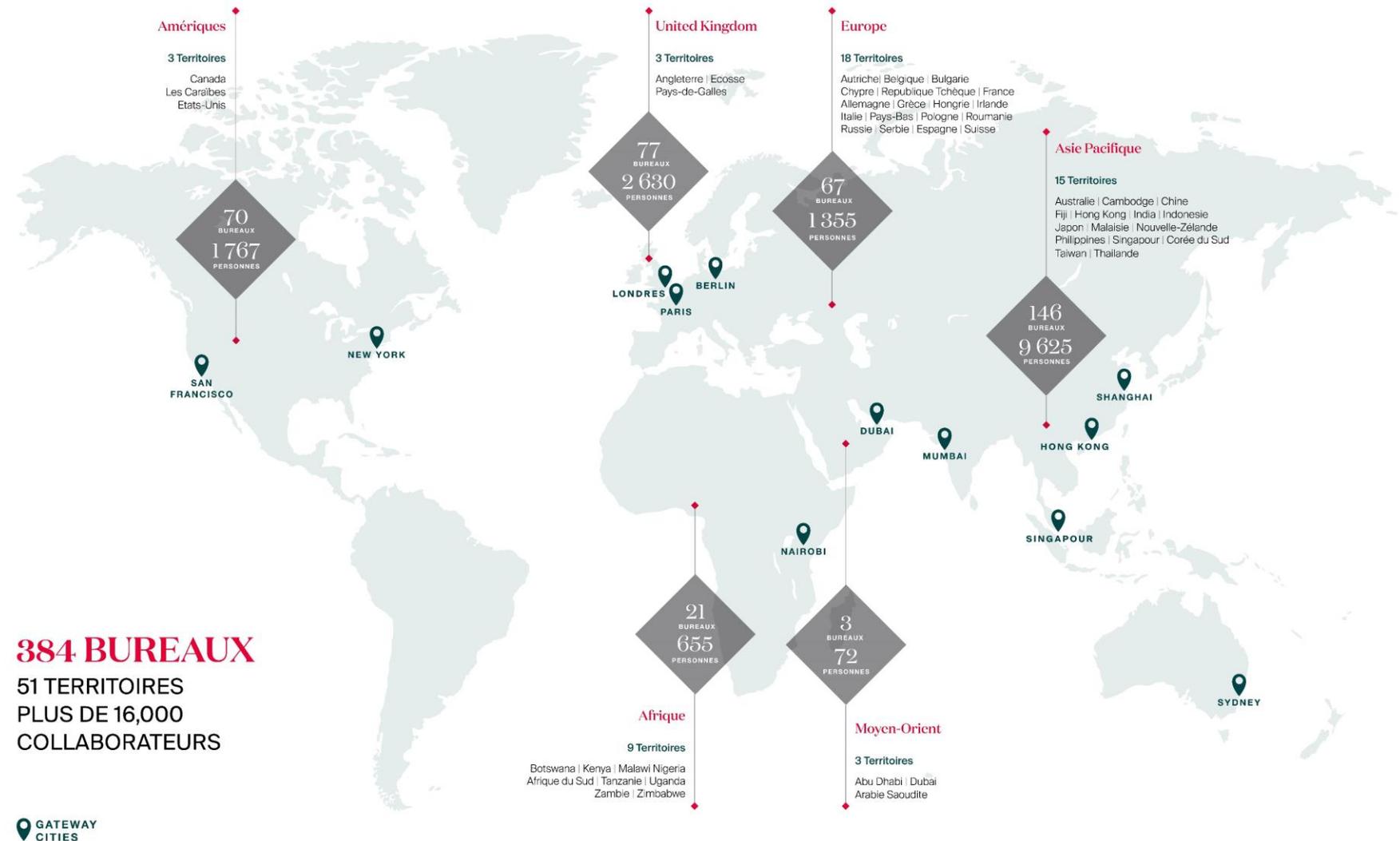
KNIGHT FRANK EN BREF

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 125 ans, aujourd'hui implantée dans 51 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 16 000 professionnels depuis ses 384 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.



CONTACTS



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 OSCA

+33 (0)1 43 16 88 86

+33 (0)6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@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