

LE COWORKING

À PARIS ET EN ILE-DE-FRANCE
PORTRAIT D'UN ACTEUR QUI MONTE

Arthur Loyd

Juillet 2017



LES ÉTAPES CLÉS DE L'ÉVOLUTION DU COWORKING



2005

ETATS-UNIS
Le 1^{er} centre ouvre
à San Francisco



2008

FRANCE
La Cantine
par Silicon Sentier



2012

ILE-DE-FRANCE
Appel à projet de
la Région IDF :
14 lauréats



2014-2015

ILE-DE-FRANCE
Entrée des grands
opérateurs du
coworking



2016-2017

ILE-DE-FRANCE
Les grands utilisateurs
s'approprient le
concept du coworking



PARIS ILE-DE-FRANCE VS RESTE DU MONDE

2012

Nombre d'espaces de coworking

20



1 780

x 9

2017

Nombre d'espaces de coworking ouverts et à venir

177



14 000

x 8

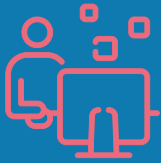
source : La Fonderie, Deskmag

source : Forbes

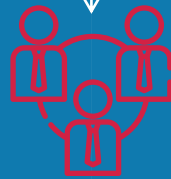
ÉTUDE DES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES D'ESPACES PARTAGÉS

COWORKING

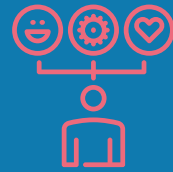
FLEXIBILITÉ JOUR ET MOIS



Indépendants
Freelances
TPE
Grandes entreprises



Collaboration



Convivialité

CAFÉ-BUREAU

FLEXIBILITÉ JOUR ET HEURE



Utilisateurs
ponctuels



Tarifs très
abordables



Favorise
les échanges



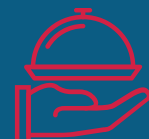
Tolérance
Au bruit

TÉLÉCENTRE

FLEXIBILITÉ JOUR ET MOIS



Indépendants
Télétravailleurs



Services des centres d'affaires
Bureaux, salles de réunions...

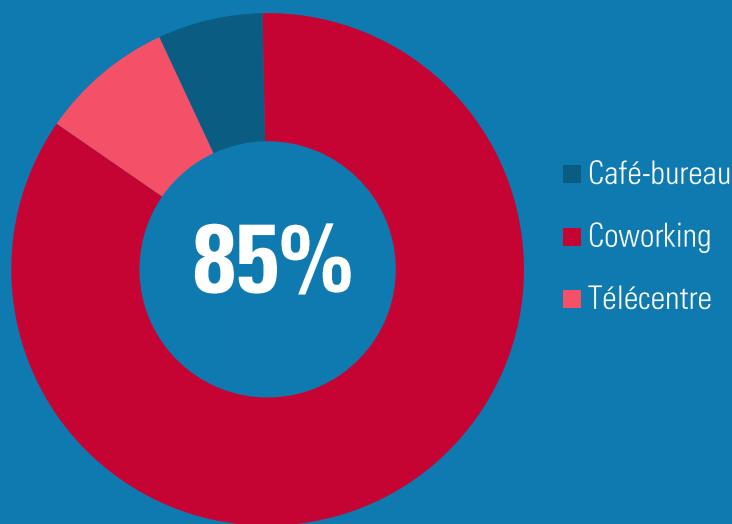
LES CHIFFRES CLÉS À LA FIN DU 1^{er} SEMESTRE 2017

1/2

LES TYPOLOGIES D'ESPACES ACTUELLEMENT EN SERVICE

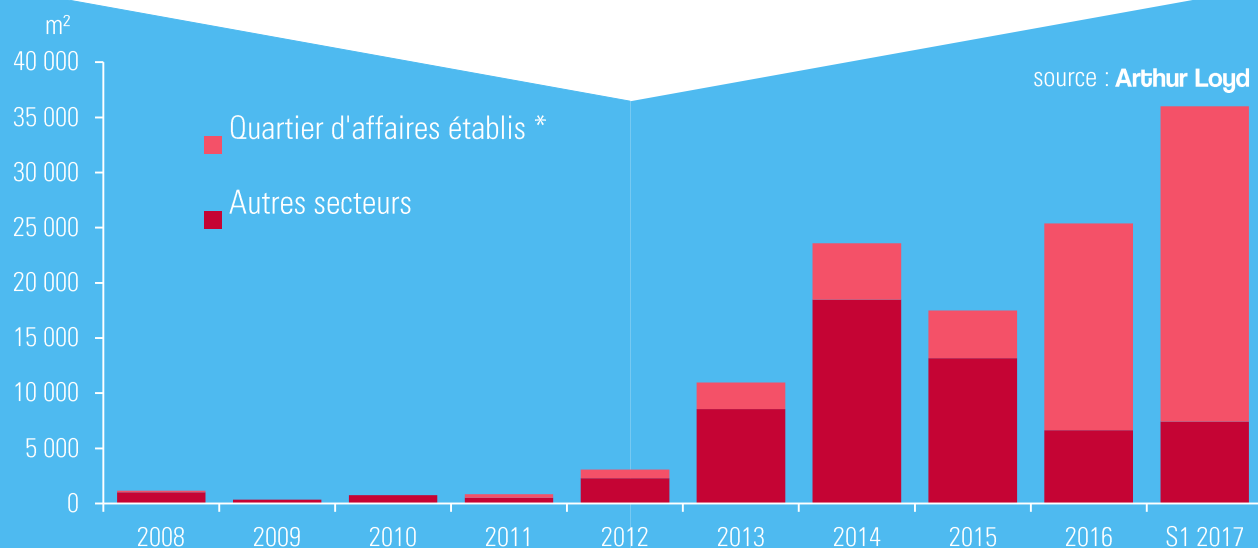
Le coworking demeure la typologie dominante avec 85 % des espaces

Les concepts alternatifs représentent 15% des sites



source : Arthur Loyd

OUVERTURES ANNUELLES PAR TYPE DE LOCALISATION – EN M²



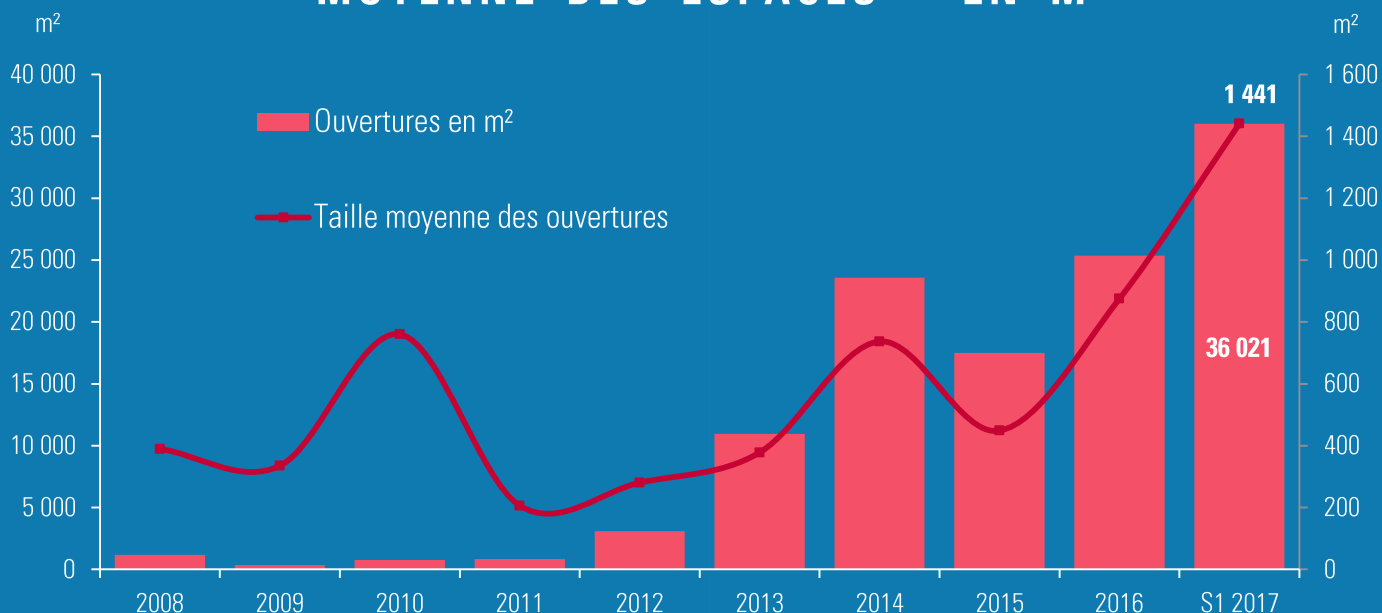
Depuis 2016, les **quartiers d'affaires établis** concentrent en moyenne **77%** des ouvertures...
...contre 22% entre 2008 et 2015

* Notamment Paris Quartier Central des Affaires, pôles d'affaires de Gare de Lyon-Bercy, Montparnasse, La Défense, Boulogne-Issy, Neuilly-Levallois...

LES CHIFFRES CLÉS À LA FIN DU 1^{er} SEMESTRE 2017

2/2

OUVERTURES ANNUELLES ET TAILLE MOYENNE DES ESPACES – EN M²

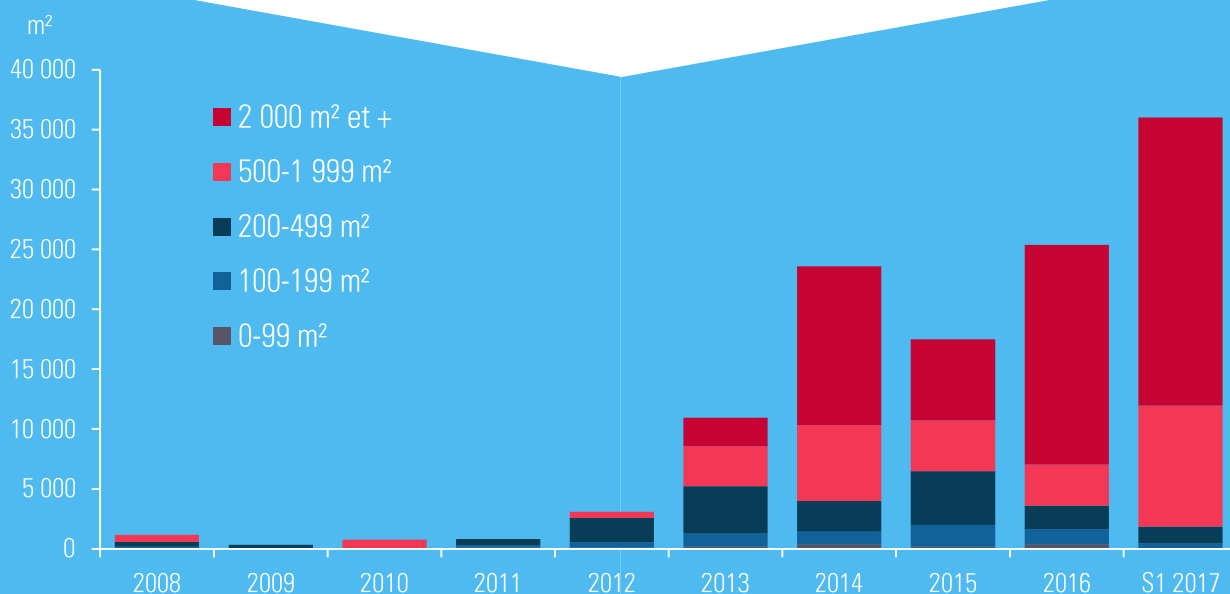


source : Arthur Loyd

■ Déjà plus de 36 000 m² ouverts depuis le début de l'année 2017

—●— Taille moyenne des ouvertures X3 depuis 2015 ; au S1 2017, elle atteint 1 441 m²

OUVERTURES ANNUELLES PAR TAILLE DES ESPACES – EN M²



Depuis 2016, les espaces de 2 000 m² et + représentent en moyenne **69%** des ouvertures...

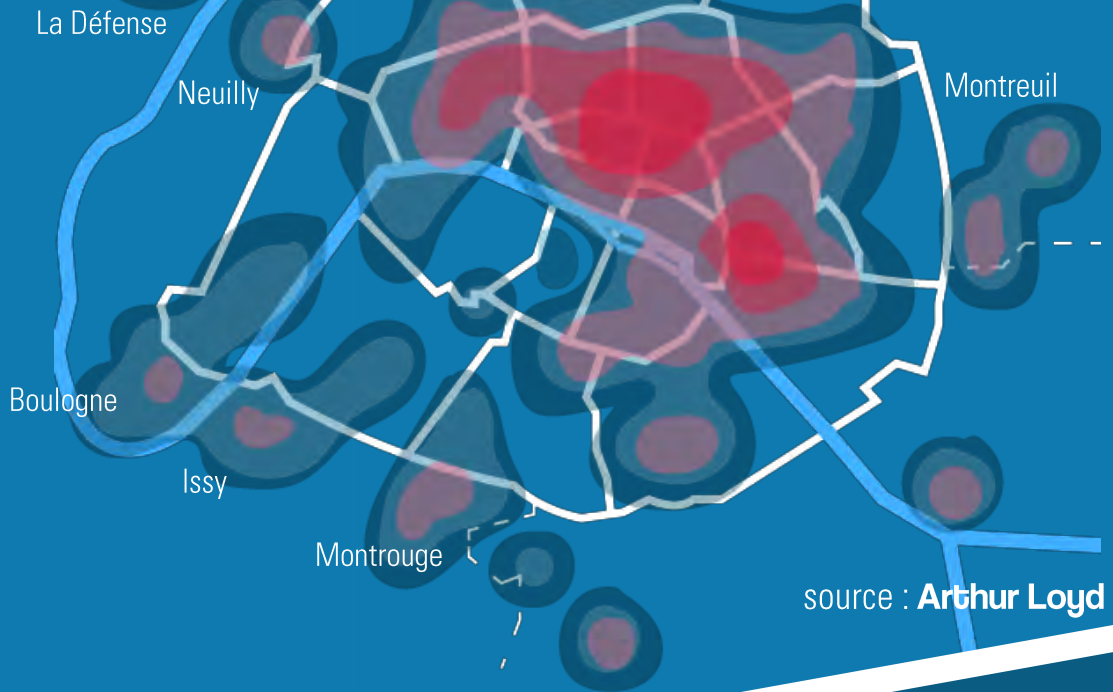
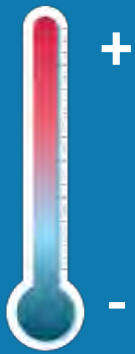
... contre 38% entre 2008 et 2015

source : Arthur Loyd

DENSITÉ & LOCALISATION

- DES ESPACES DE COWORKING -

Densité
en nombre d'espaces
de coworking



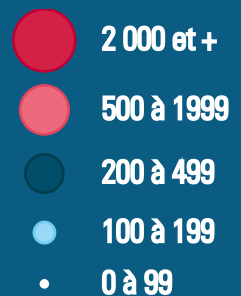
Une nette concentration des espaces de coworking dans les quartiers du Sentier, des Grands Boulevards, de République et de Bastille...

source : **Arthur Loyd**



... Mais les secteurs d'affaires établis (Paris QCA, Neuilly/Seine, Boulogne-Issy,...) concentrent l'essentiel des centres de 2 000 m² et +

Répartition par taille en m²



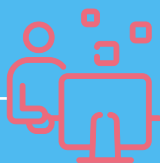
source : **Arthur Loyd**

LES PIONNIERS DU COWORKING EN ILE-DE-FRANCE & À PARIS



UNE DIVERSITÉ D'ESPACES POUR UNE PLURALITÉ D'UTILISATEURS

Du freelance



à



la start-up innovante



Localisés principalement dans les quartiers du Sentier, de République ou de Bastille... Zones d'impulsion des ouvertures d'espaces de coworking

Dynamisme et attrait des coworkers pour ces espaces, ayant permis le développement d'autres implantations

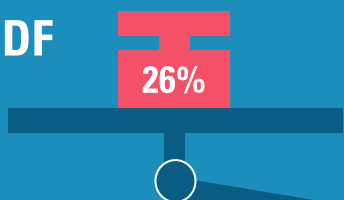
LES ESPACES DE COWORKING ENTRE INDÉPENDANTS & OPÉRATEURS

LES COWORKING À IMPLANTATION UNIQUE

LES COWORKING À IMPLANTATIONS MULTIPLES



364 m² en IDF
en moyenne



1 061 m² en IDF
en moyenne



Localisation dominante dans les quartiers centraux et est parisiens : **Sentier, République, Bastille...**



À Paris



401 € / mois

Coût moyen pondéré pour un poste résident



Localisation dominante dans les quartiers d'affaires : **Paris Quartier Central des Affaires, Boulogne-Issy, La Défense...**



À Paris



493 € / mois

Coût moyen pondéré pour un poste résident

FOCUS SUR 4 GRANDS OPÉRATEURS AU POSITIONNEMENT DIFFÉRENT

1/2

wework



COMMUNAUTÉ
DIGITALE



À PARTIR DE 890 €
/ BUREAU PRIVATIF



N°1 MONDIAL
DU COWORKING



LE ROI DES
RÉSEAUX SOCIAUX
FACEBOOK : > 450 000 



66 600



77 000



122 000

SPACES.



FORCE DU
RÉSEAU RÉGUS



PRIX MOYEN 750 €
/ BUREAU PRIVATIF



UN RÉSEAU
MONDIAL



FACEBOOK : 12 700 



4 000



3 000



3 800

FOCUS SUR 4 GRANDS OPÉRATEURS AU POSITIONNEMENT DIFFÉRENT

2/2

nextdoor

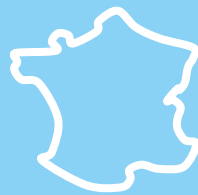
Pour travailler autrement



ABONNEMENT
ÉCONOMIQUE



DE 460€ À 620€
/ BUREAU PRIVATIF



SPÉCIALISTE FRANÇAIS
du Coworking



FACEBOOK : 7 000



2 500



2 200



450

kwærk



PRIORITÉ AU
BIEN-ÊTRE



DE 575€ À 1050€*
/ BUREAU PRIVATIF



Une localisation
PARISIENNE



FACEBOOK : 3 400



600



336

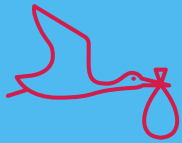


750

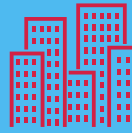
* Offre non commercialisée sur
la base du coût pour 2 postes

LEADER MONDIAL DU
C O W O R K I N G

wework



2010



2017

Première
ouverture à
New York

1^{er} full office
building pour
IBM à New York



Start-up dans le cercle
fermé des Licornes



Sa plateforme digitale favorise les
échanges et synergies entre les
membres de la communauté à
travers le monde



1 espace ouvert à Paris
12 000 m²

1 ouverture prévue
Paris - 7 000 m² (projet automne 2017)



OBJECTIFS : Conquérir le marché parisien et
disrupter le marché de l'immobilier d'entreprise

CIBLES : PME, entrepreneuriat français
innovant & grandes entreprises

GRANDS
OPÉRATEURS



250
EMPLOYÉS



30 000
WEWORKERS



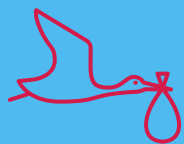
180
ESPACES



1
ESPACE

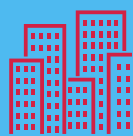
LE CENTRE D'AFFAIRES 3.0

SPACES.



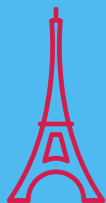
2006

Création de
SPACES



2015

Rachat par
REGUS



2017

Arrivée de
SPACES à Paris



Une grande mobilité des
membres dans les centres Spaces
et les
3 000 centres Regus



3 espaces de coworking
Paris – IDF 4 800 m²

1 ouverture prévue en 2017
Paris – IDF 4 500 m²



OBJECTIFS : Être un accélérateur de business à
travers un réseau mondial

CIBLES : Start-up établies, grandes entreprises

**GRANDS
OPÉRATEURS**



33
ESPACES

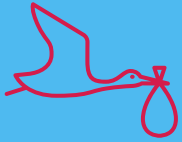


3
ESPACES

SPECIALISTE FRANÇAIS
DU COWORKING

nextdoor

Pour travailler autrement



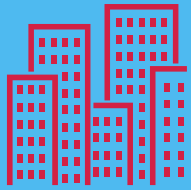
2014

Création de
NEXTDOR



2021

Un plan de
développement ambitieux
en France et en Europe



Développement de 3 filiales, dont
Nextdoor Business Solutions, qui
propose de « nextdooriser » les
bureaux des entreprises



4 espaces de coworking

La Défense, Issy, Neuilly/Seine,
Paris : 22 000 m²

**1 ouverture et 1 extension
prévues d'ici fin 2017**

Paris Ile de France : 11 800m²



OBJECTIFS : Offrir une meilleure qualité de vie au travail
et cibler les secteurs d'affaires établis

CIBLES : TPE, PME et grandes entreprises

**GRANDS
OPÉRATEURS**



50

EMPLOYÉS



2 500

RÉSIDENTS

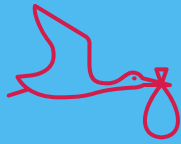


4

ESPACES

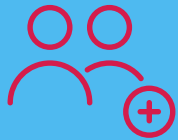
LE CHALLENGER FRANÇAIS

kwærk



2015

Création de
K W E R K



KWERK TALKS : Communauté active, intervention mensuelle d'une personnalité du monde de l'entreprise...



3 espaces de coworking

2 sites à Paris 8^{ème} et 1 site à Boulogne : 7 150 m²

1 ouverture prévue en 2017

La Défense : 3 700 m²



OBJECTIFS : offrir une expérience de coworking premium

CIBLES : indépendants, équipes projets ou R&D de grandes entreprises

**GRANDS
OPÉRATEURS**



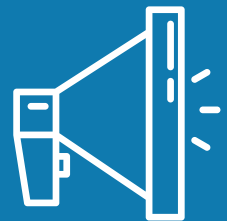
UNE DÉCORATION SUR MESURE

Design travaillé, sculptures d'inspirations indonésiennes



PALETTE DE SERVICES INÉDITE

Bilan ayurvédique, cours de yoga, méditation, salle de sport, fitness



UNE PROMOTION ORIGINALE

Influenceuses Instagram et passeport pour découvrir le lieu

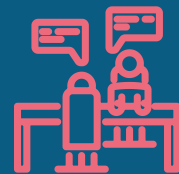
LE COWORKING INTERNE : « CORPOWORKING »



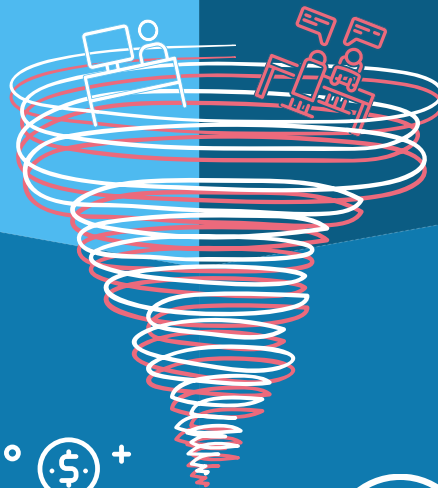
Les grandes entreprises installent des équipes projets et R&D dans des coworking et réutilisent le concept pour l'appliquer dans leurs bureaux



Bureaux traditionnels



Espaces de coworking

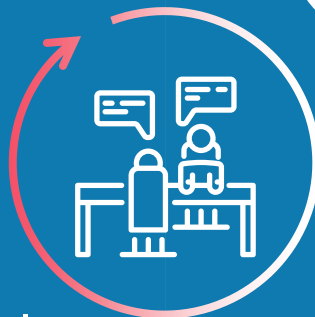


Des enjeux de performances pour les entreprises



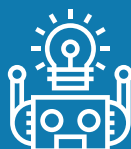
Effet de mode des entreprises digitales

Démocratiser les nouvelles pratiques de travail



Besoins de confidentialité et de sécurisation des données

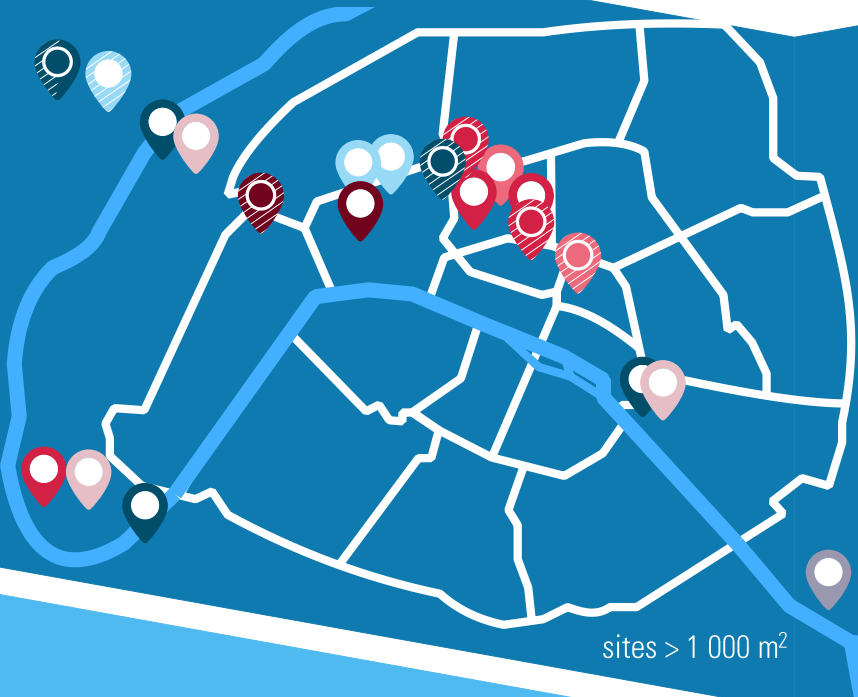
Favoriser la créativité et l'open innovation



Réaménager les espaces de travail

POURQUOI LE COWORKING VA CROÎTRE?

UNE OFFRE À VENIR



Stratégies d'expansion et de développement des grands opérateurs à court terme

- WEWORK
- NEXTDOOR
- KWERK
- LE SPOT
- SPACES
- START WAY
- BLUE OFFICE
- PROJETS

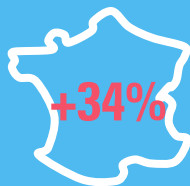


Les investisseurs institutionnels préparent la riposte et lancent leurs propres offres de coworking, opérées en direct



Projets de *Réinventer Paris* proposant des espaces de coworking

ÉMULSION DE LA DEMANDE



C'est la croissance du nombre de **travailleurs indépendants** en France entre 2008 et 2016
source : Eurostat

70% des **digital natives** (18-30 ans) se verraient bien travailler en indépendant

7% d'entre eux seulement, se voient travailler dans des bureaux « classiques » *source : Deloitte & ESSEC*



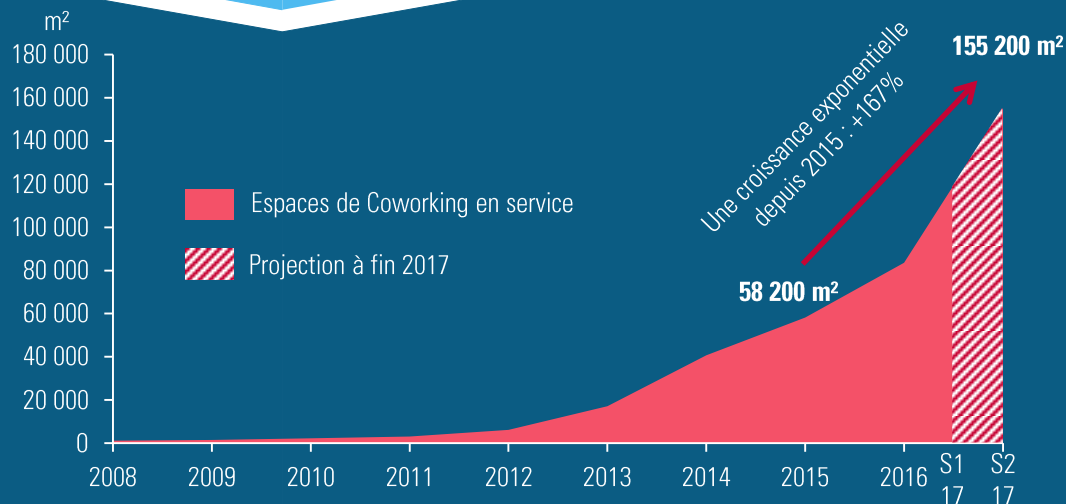
POLITIQUE TECH FRIENDLY

Attirer les talents internationaux
Faire de la France une « **Start-up nation** »

Ouvertures cumulées d'espaces de coworking et projection à fin 2017 – en m²

Au total, près de 71 600 m² d'espaces de coworking ouvriront leurs portes en 2017...

...soit presque autant qu'au cours des 5 dernières années



DE QUOI PARLE-T-ON DANS CETTE ÉTUDE ?

Typologies des espaces recensées dans la base de données
d'Arthur Loyd



COWORKING

Espace de travail partagé conçu pour les travailleurs indépendants, freelances et TPE dans des lieux prévus pour favoriser la collaboration et la convivialité



CAFÉ-BUREAU OU "COFFICE »

"Convivial comme un café, équipé comme un bureau ». Des tarifs très abordables pour des utilisateurs ponctuels souhaitant échanger et tolérant le bruit



TÉLÉCENTRE

Conçu au départ pour les salariés faisant du télétravail, il accueille désormais micro-entrepreneurs, indépendants, TPE...

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES C O M M U N E S

DOMICILIATION ; ABSENCE D'ENGAGEMENT ; SALLES DE RÉUNION ; LIEUX RÉCRÉATIFS ET D'ÉCHANGES ; ESPACES PRIVATIFS ; SERVICES INCLUS ; TARIFS SOUPLES ; ESPACES DE COWORKING

LES CONCEPTS ADJACENTS NON INCLUS DANS CETTE ÉTUDE

2 SITES MAJEURS À PARIS

Le Cargo dans le 19ème arr., et Station F, le plus grand campus de Start-up au monde ouvert en juin 2017 dans le 13ème arr.

CENTRES D'AFFAIRES
PÉPINIÈRES

INCUBATEURS

COWORKING ÉPHÉMÈRES

FABLABS

LEADER FRANÇAIS : BAP

Valorisation de locaux vacants durant la période de pré-travaux. Environ 30 000 m² sous gestion à Paris - IDF

CONTACTS

AUTEURS

Cevan TOROSSIAN

Directeur Études & Recherche France
01 45 201 900
cevan.torossian@arthur-loyd.com

Cécile PELLEGRIN

Chargée d'Études
01 45 200 500
cecile.pellegrin@arthur-loyd-market.com

CONTACTS ARTHUR LOYD

Pierre-Antoine MATRAND

Directeur agence Paris IDF
01 45 201 888
pierre.matrand@arthur-loyd.com

Philippe LEIGNIEL

Président Arthur Loyd Investissement
01 45 200 500
philippe.leigniel@arthur-loyd.com

CONCEPTION & RÉALISATION

Vincent BOURDON

Directeur Marketing Digital
01 45 202 100
vincent.bourdon@arthur-loyd.com

Elisa GIVAUDAN

Chargée de Marketing
01 45 200 500
elisa.givaudan@arthur-loyd.com



1ER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



arthur-loyd.com



@ArthurLoyd

DISCLAIMER

En dépit de la rigueur avec laquelle ce document et son contenu ont été élaborés, en aucun cas la responsabilité d'Arthur Loyd et/ou de ses partenaires membres du réseau Arthur Loyd ne pourra être engagée. La reproduction ou diffusion de tout ou partie de ce document et de ses infographies est autorisée à condition d'en mentionner la source. Les icônes utilisés sont issus du site internet *Flat icon*