



COWORKING ESPACES FLEXIBLES

LA RÉVOLUTION DES SERVICES

FRANCE

AVRIL 2025

Sommaire



PRÉAMBULE

01

LES ESPACES FLEXIBLES,
QUELS ENJEUX ET QUELLES
TENDANCES À VENIR ?

02

LES OPÉRATEURS EN
CONSTANTE ADAPTATION
DE LEURS SERVICES

03

LES AVANTAGES POUR
LES ENTREPRISES



PRÉAMBULE

DÉFINITIONS
ET CHIFFRES
CLÉS

Ce que l'on entend par espaces flexibles

La galaxie des espaces flexibles comprend l'ensemble des centres d'affaires, de coworking, des bureaux opérés et d'autres tiers-lieux.

Cette étude présente le parc flexible français et européen dans son ensemble puis se recentre davantage sur le sujet des services dans les centres d'affaires et de coworking, leurs caractéristiques, les tendances et les enjeux actuels et à venir.



Bureaux opérés

Plateaux de bureaux privés entièrement équipés pour une seule entreprise

Source: Cushman & Wakefield



Centres de coworking et d'affaires

Espaces communs, open spaces, bureaux privés, plateaux privés, lieux de services



Autres tiers lieux

(cafés événementiels, makerspaces espaces associatifs, fablabs etc...)

Centre d'affaires et/ou de coworking

Lieu opéré géré par un opérateur regroupant sur un même site, salariés nomades, start-ups et entreprises de toutes tailles. Le site est composé de plusieurs types d'espaces publics ou privés adaptés à la clientèle. En plus d'intégrer une large diversité de services, les opérateurs offrent la présence au quotidien d'employés qui gèrent les demandes spécifiques des occupants (responsable de site, événementiel etc...).

Autres tiers-lieux

Cafés et lieux de réunion privatisables pour des entreprises, makerspaces associatifs...

Bureaux opérés

Aussi connus sous le nom de « Flex Office » (différent du type d'aménagement éponyme), sont des espaces de bureaux privés entièrement équipés et prêts à l'emploi, destinés à une seule entreprise. Ces bureaux sont gérés par des spécialistes et peuvent être personnalisés selon les besoins. Divers services peuvent y être associés, offrant une flexibilité et une gestion simplifiée grâce à un contrat de prestation de services. L'opérateur, agissant en marque blanche, n'apparaît pas.

Prestation de services ne signifie pas toujours « géré par un opérateur »



Espace géré par un opérateur, prestation de services et sous-location : quelles différences ?

Il est important de ne pas confondre le contrat de prestation de service, qui est une forme juridique, et le coworking et le bureaux opérés qui sont des pratiques immobilières, à part entière. Ce contrat est utilisé par des opérateurs ou par d'autres.

Les opérateurs de coworking ou de centres d'affaires proposent une large gamme de services collectifs ainsi que leur gestion, en plus de la location d'un espace entièrement équipé et prêt à l'emploi.

Différence entre le coworking et la sous-location

Le coworking et la sous-location sont deux options distinctes. Le coworking inclut des services gérés, tandis que la sous-location ne propose pas ces services. De plus, les dépenses d'investissement (CAPEX) ne sont pas incluses dans la sous-location, contrairement à un espace géré par un opérateur.



Paris en 2^{ème} position européenne

La métropole du Grand Paris (Paris intramuros et proche couronne)

Elle possède le 2^{ème} plus grand parc d'espaces flexibles en Europe, avec près de 837 000 m², après le Grand Londres (>1,4 million m²), bien avant Stockholm (368 000 m²) ou encore Berlin (323 000 m²).

Les marchés parisiens et londoniens possèdent davantage d'espaces > 1 000 m² par rapport aux autres marchés. À Paris, ces grands centres représentent en nombre, plus d'un tiers (41%) du parc. Les bureaux flexibles représentent en volume 2% du parc total des bureaux du

Grand Paris et 5% de Paris intramuros. A Londres (Central London), les espaces flexibles représentent environ 5,4 % des volumes de bureaux, ce chiffre pourrait atteindre 10 % si l'on tient compte des solutions flex mises en place par les propriétaires.

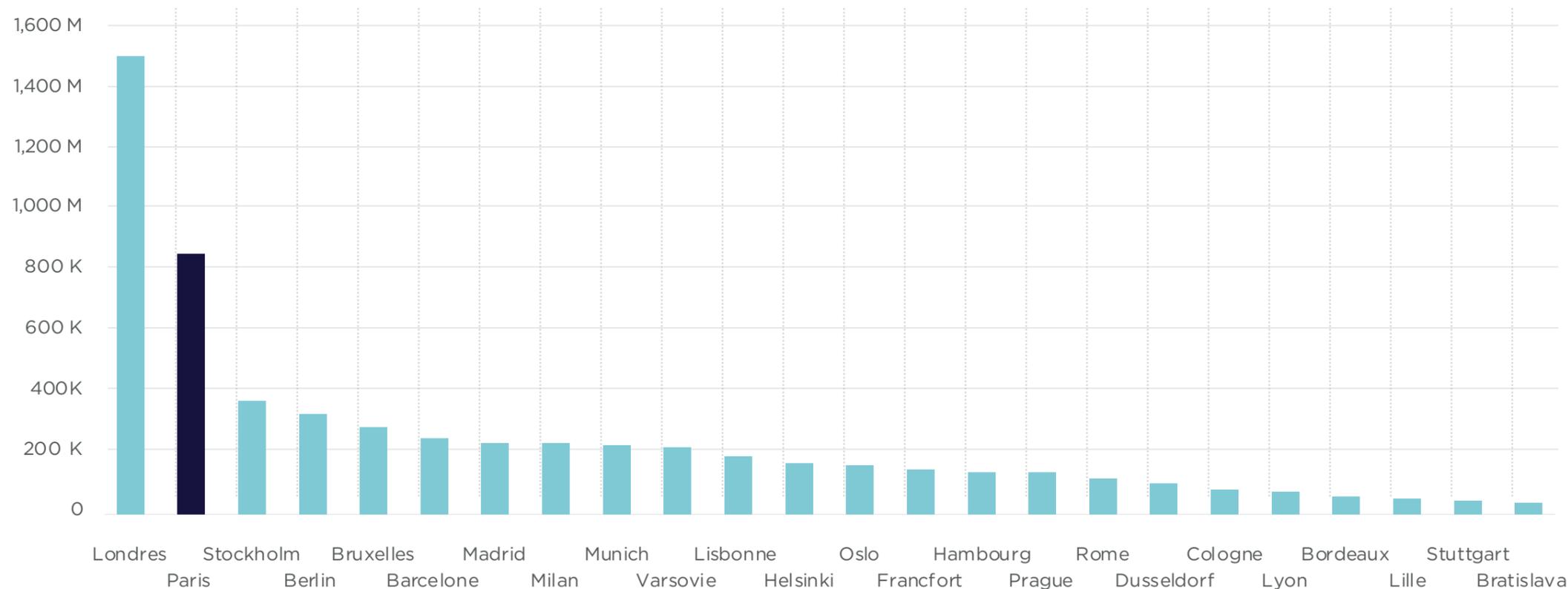
LES BUREAUX FLEXIBLES REPRÉSENTENT :

5%
DU TOTAL
DES BUREAUX
A PARIS

2%
DU TOTAL DES
BUREAUX DANS
LE GRAND PARIS

5,4%
DU TOTAL
DES BUREAUX
A LONDRES

LES PARCS D'ESPACES FLEXIBLES PAR VILLE EN EUROPE



Source: Cushman & Wakefield

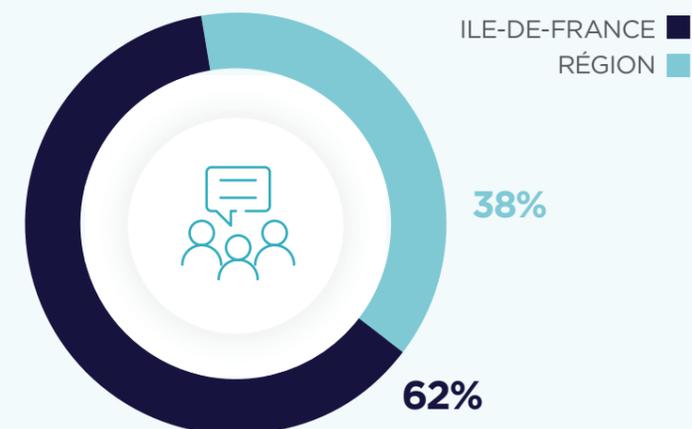
Chiffres clés France

1,4 million de m² d'espaces flexibles en France

RÉPARTITION DU PARC EN FRANCE

L'Île-de-France représente environ **62%** du parc national des espaces de coworking, des centres d'affaires et des bureaux opérés, contre **38%** pour les autres régions. Ce parc est en constante évolution.

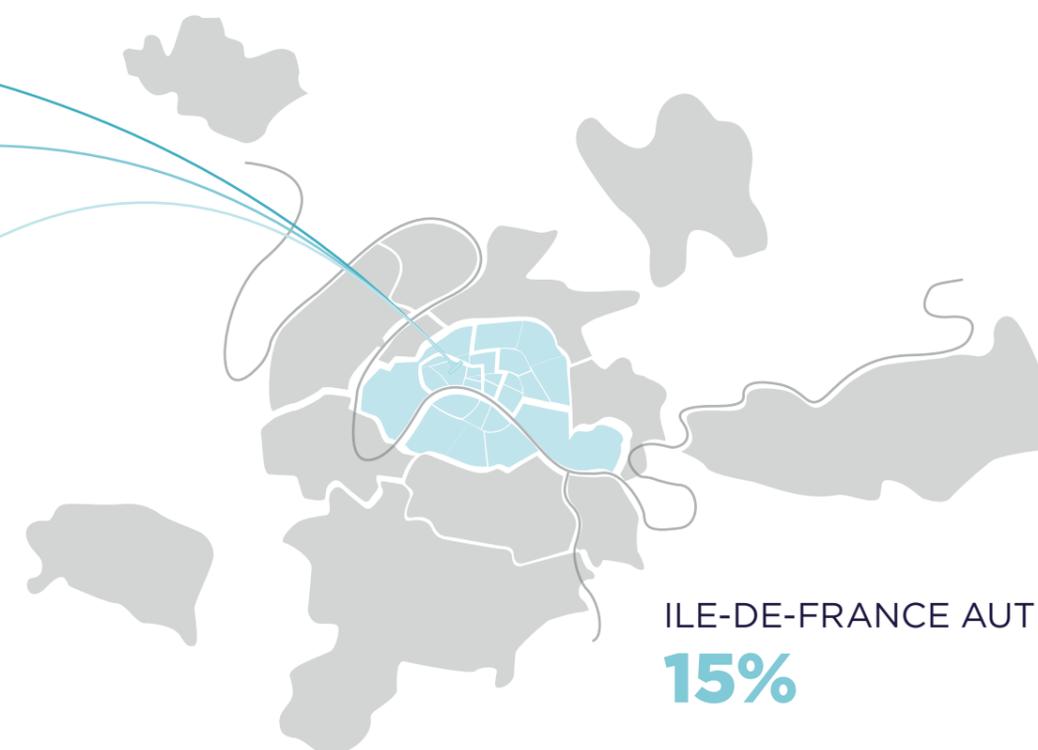
En Île-de-France, le volume est passé de 320 000 m² en 2018 à plus de 850 000 m² en 2024. Paris intramuros concentre **47%** de ce parc, soit près de 650 000 m². Au total, plus de 1,4 million de m² d'espaces flexibles sont répertoriés sur l'ensemble de la France métropolitaine.



PARIS
47%



ILE-DE-FRANCE AUTRE
15%

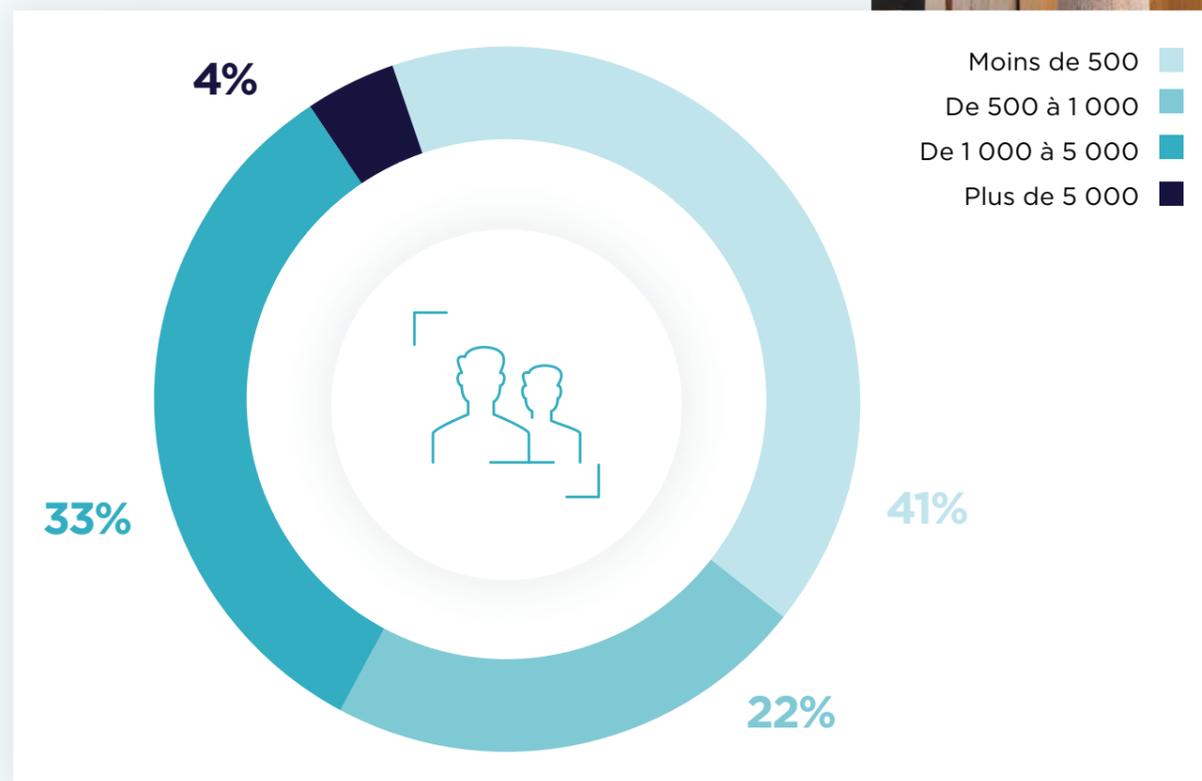


Quelles tailles d'établissements ?

Le marché des bureaux flexibles en France se distingue par une prédominance d'espaces de plus de 500 m², représentant **59%** du total. Cette forte concentration de centres d'affaires, de coworking et de bureaux opérés de taille moyenne et grande, combinée à la diversité des acteurs, témoigne de la maturité du marché français.

Environ 41% des centres et bureaux opérés ont une superficie inférieure à 500 m². Les espaces de taille moyenne constituent 22% du parc, tandis que les grandes surfaces en représentent 33%.

Enfin, les très grands centres > 5 000 m² sont moins nombreux, ils représentent seulement 4% du total. Ils sont surtout concentrés dans Paris intramuros, La Défense et Lyon Perrache. Leur taille et leur dimension servicielle partagée permet d'offrir une expérience utilisateur maximisée.



Un parc franco-français

Près de 90% du parc en France est géré par des acteurs locaux pour près de 80% des surfaces d'établissements flexibles. Ils se caractérisent par une grande variété de tailles et de gammes, allant de l'espace associatif partagé au bureau 5 étoiles luxueux. Les opérateurs français spécialisés dans les espaces flexibles ultra-luxe sont parmi les pionniers en la matière.

Les opérateurs internationaux représentent 10% du parc en nombre mais possèdent un peu plus de 20% des surfaces ; leurs établissements étant généralement plus grands, haut de gamme et standardisés à l'échelle européenne/mondiale.

opérateurs :

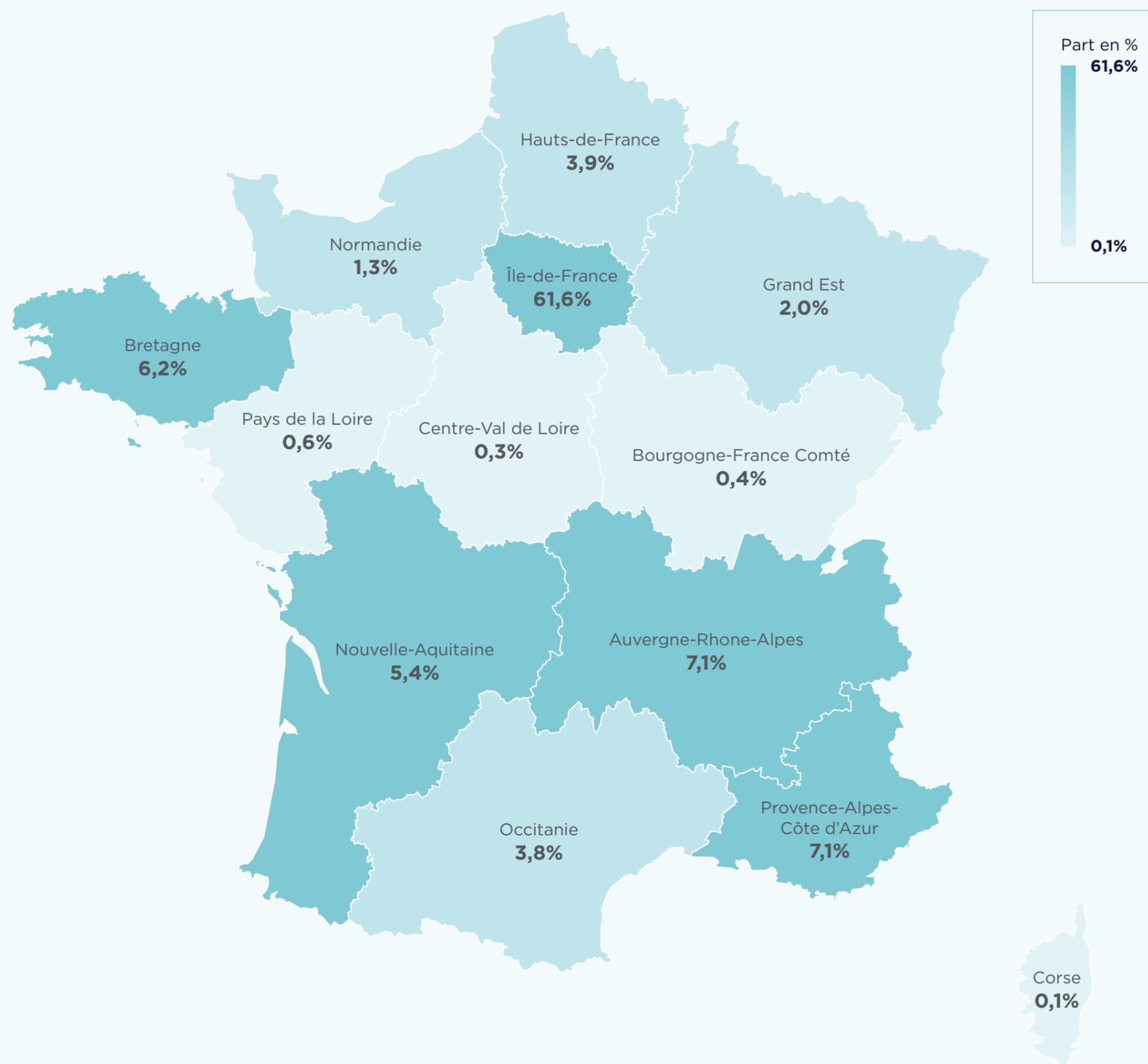
9 / **10** sont locaux

L'Île-de-France attire le plus d'opérateurs flexibles et concentre près de 62% des établissements de coworking et de bureaux opérés.

Dans les régions, la Provence-Alpes-Côte d'Azur représente 7,1% du parc (Nice Côte d'Azur, Sophia-Antipolis, Cannes, Aix-Marseille...), suivie de près par la région Auvergne-Rhône-Alpes qui représente 7,1% du parc (Lyon, Grenoble, Nancy, Saint-Etienne...), vient ensuite la Bretagne 6,2% (Nantes, Rennes...). Notons également la Nouvelle-Aquitaine (5,4%) poussée par l'activité de Bordeaux, les Hauts-de-France (3,9%) boostés par Lille mais aussi l'Occitanie (3,8%) portée par Toulouse et Montpellier ou encore le Grand Est (2%) tiré par Strasbourg.

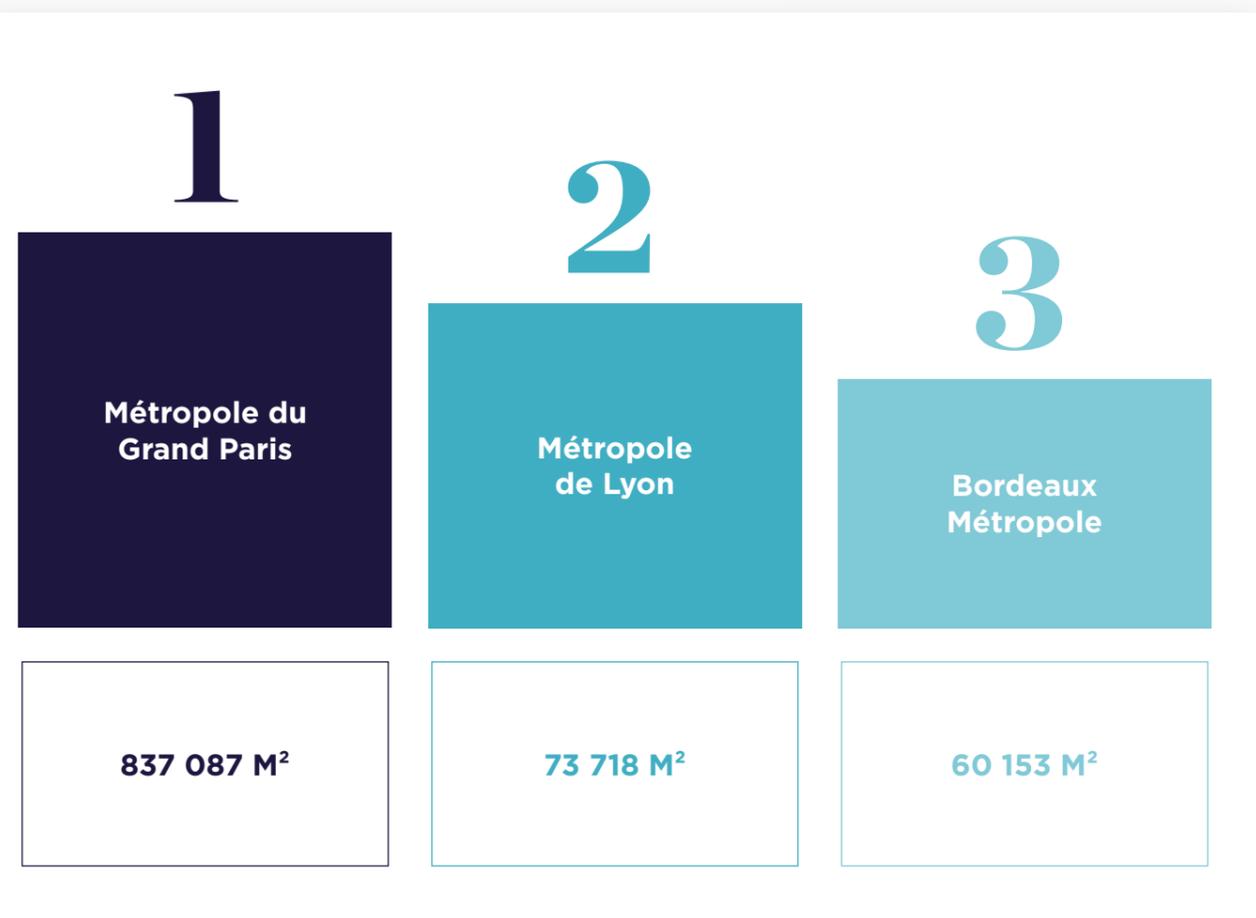
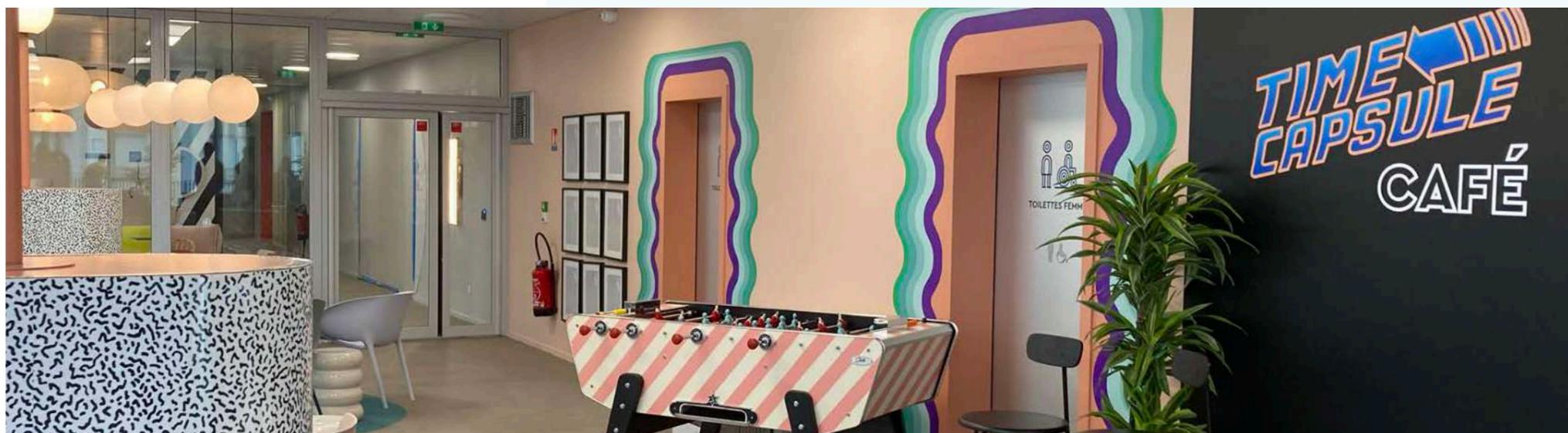
CLASSEMENT DU PARC DES ESPACES FLEXIBLES PAR RÉGION ET MONACO, EN % DE VOLUME (M²)

ÎLE-DE-FRANCE	61,6%
PACA	7,1%
AUVERGNE RHONE-ALPES	7,1%
BRETAGNE	6,2%
NOUVELLE AQUITAINE	5,4%
HAUTS-DE-FRANCE	3,9%
OCCITANIE	3,8%
GRAND EST	2,0%
NORMANDIE	1,3%
PAYS DE LA LOIRE	0,6%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	0,4%
CENTRE VAL DE LOIRE	0,3%
CORSE	0,1%
MONACO	0,1%

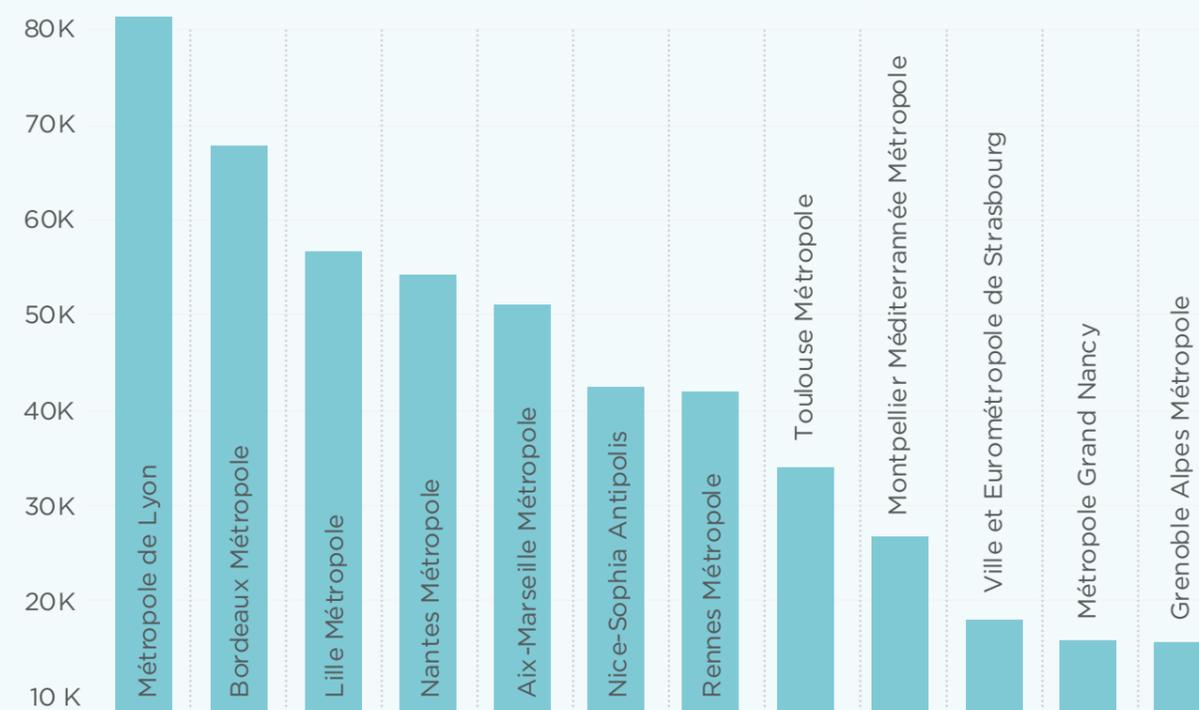


La plupart des établissements sont concentrés dans les métropoles et les grandes agglomérations.

Les opérateurs de coworking et de bureaux opérés sont attirés par les bassins d'emploi, la bonne situation économique ainsi que la qualité et la densité de vie urbaine. Le Grand Paris, Lyon et Bordeaux sont sans conteste dans le top 3 des métropoles dont les parcs sont les plus imposants. Elles sont suivies par les métropoles de Lille, Nantes et Aix-Marseille.



CLASSEMENT DES 12 MÉTROPOLIS RÉGIONALES ATTIRANT LE PLUS D'OPÉRATEURS FLEXIBLES, RÉPARTITION DU PARC DES ESPACES FLEXIBLES, EN VOLUME (M²)



Source : Cushman & Wakefield Research France



LES ESPACES
FLEXIBLES,
QUELS ENJEUX
ET QUELLES
TENDANCES
À VENIR ?

01 Les espaces flexibles, quels enjeux et quelles tendances à venir ?

Paris est le 2^{ème} plus grand marché d'espaces flexibles en Europe après Londres (voir tableau p.8). Le marché français est mature, avec une proportion importante d'espaces > 1 000 m² (37% sur tout le territoire, 41% à Paris) et une variété d'acteurs diversifiée. En 2024 la part d'opérateurs français a pris le dessus sur la part d'opérateurs internationaux, illustrant à nouveau sa maturité.

L'Europe est dans le top 3 des marchés mondiaux de bureaux flexibles, avec l'Asie-Pacifique et l'Amérique du Nord. Le marché du coworking semble s'être rééquilibré en Europe. Les opérateurs sont nombreux à exprimer une bonne situation financière ; sentiment renforcé chez les grands opérateurs qui possèdent de multiples sites et des centres > 50 postes. Les plus petits opérateurs peuvent observer des difficultés dans les marchés les plus concurrentiels, avec des variations positives ou négatives qui dépendent en partie de la solidité de leur business model et de leur pénétration sur les marchés considérés.

Dans l'ensemble, davantage d'opérateurs en Europe expriment une bonne santé de leur business, observations partagées avec la reprise du secteur en Amérique du Nord¹.

Au niveau mondial, le marché du coworking représenterait un peu plus de 60 milliards de dollars US en 2025. Les prévisions de développement sont optimistes et devraient s'élever jusqu'à près de 90 milliards de dollars US en 2030².

Dans cette situation favorable au développement des espaces flexibles, des tendances se dessinent à l'horizon, avec comme point d'orgue le développement des réseaux et des services pour fidéliser les clients et en attirer de nouveaux. Une problématique qui se retrouve partout dans le monde.

¹ (Coworking space business trends, DESKMAG)

² (Mordor Intelligence)



Un contexte d'incertitude propice aux espaces flexibles

Le contexte socio-économique, géopolitique et plus largement les nouvelles disruptions sur les marchés du travail (notamment l'utilisation de l'Intelligence Artificielle) créent plus d'incertitudes que jamais.

Jongler dans un contexte incertain en perpétuel changement est devenu le quotidien de bon nombre de décideurs. Dans un sondage récent (Leader Perspective Survey), près de **¾ des entreprises considèrent que la dégradation du contexte social en France va avoir un impact** modéré à fort sur leur activité.

En 2025, les entreprises pourront rarement se projeter au-delà de **24 à 36 mois**. A cela s'ajoute le fait que, 9 utilisateurs sur 10 envisagent de réduire leur part de mètres carrés tertiaires à horizon 3 ans.

Dans ce contexte, la durée flexible du contrat de location permet d'adapter l'immobilier à la situation économique et RH de l'entreprise. La flexibilité est d'autant plus adaptée en cas de réorganisation, de fusion-acquisition, de forte croissance ou réduction des effectifs. Cette offre flexible, à durée et surface variable, permet de mieux gérer l'optimisation immobilière des entreprises en fonction de leurs contraintes.

Utilisateurs :

9/10 comptent toujours réduire leur part de mètres carrés tertiaires

98% des entreprises recherchent davantage de flexibilité dans leurs conditions de location tertiaire

Source : Business Immo Leader Perspective Survey 2025

À Paris intramuros, les valeurs locatives élevées poussent les entreprises à explorer les marchés hors QCA. Les opérateurs, déjà bien implantés dans le centre-est de la capitale, devraient capitaliser sur les opportunités de développement hors QCA et proposer une offre complète et rassurante, permettant aux entreprises de mieux maîtriser leur budget immobilier global. Dans les métropoles régionales où le marché des bureaux est particulièrement tendu, comme à Lyon et Marseille, les espaces flexibles constituent une alternative intéressante pour les entreprises et leurs équipes projets.



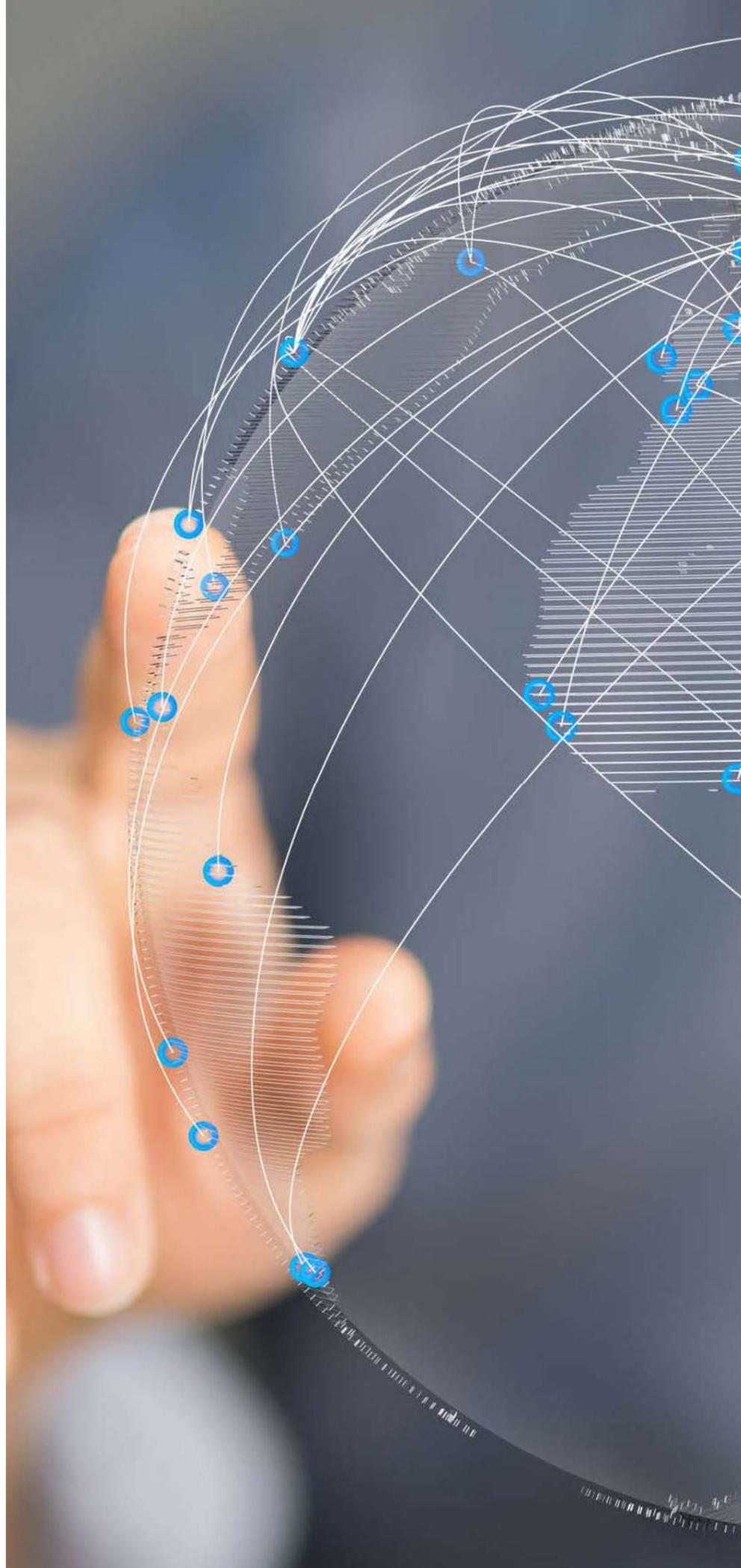
Tendances business des espaces flexibles à travers le monde

Besoin de flexibilité dans la durée des contrats de location

Les entreprises sont de plus en plus nombreuses à demander davantage de flexibilité dans la durée et les conditions de location tertiaire. Les schémas de baux classiques ne sont pas toujours adaptés aux situations des entreprises, encore plus dans un contexte d'incertitude économique et géopolitique.

Retour aux bureaux des salariés

Même certaines entreprises qui avaient fait le pari du 100% télétravail post-covid encouragent désormais un retour partiel ou complet sur site pour renforcer la cohésion d'équipe et la collaboration. Regrouper l'ensemble des équipes, notamment dans les grandes villes requiert des ressources importantes. L'installation dans des espaces flexibles présente une solution efficiente et non engageante dans la durée.



Développement des réseaux dans les villes moyennes

Coûts immobiliers plus bas, possibilités de marges, réponses aux demandes des entreprises... les opérateurs maillent les territoires pour couvrir et pénétrer l'ensemble des marchés.

Ce développement des opérateurs en régions trouve écho dans les stratégies de réduction de l'empreinte immobilière de nombreuses sociétés régionales, davantage impactées par les crises successives.

Diversification croissante

Différents espaces pour différentes gammes de services et de prix afin de capter une large clientèle. Les plus grands opérateurs proposent à la fois des bureaux opérés, des centres d'affaires et de coworking, ainsi que des espaces affaires dans des hôtels. Ils s'étendent sur plusieurs villes voir plusieurs pays.

Hausse des prix sur les marchés les plus tendus

De nombreuses capitales européennes sont sujettes à des tensions immobilières entre la demande et l'offre, ce qui augmente les valeurs locatives. Outre le facteur immobilier, la hausse des prix de l'énergie, l'inflation et le coût de la vie incitent les opérateurs à augmenter la valeur de leurs prestations pour être en adéquation avec leur prix de revient.

Développement des partenariats avec les hôtels

Les hôtels avec des fortes variations de taux d'occupation peuvent transformer certains étages en espaces de coworking, offrant ainsi une nouvelle source de revenus et une utilisation optimale de leurs infrastructures. Cela permet également aux professionnels en déplacement de bénéficier d'espaces de travail adaptés.

Le coworking comme revitaliseur d'actifs

La conversion d'une partie des immeubles vacants depuis plusieurs années en espaces de coworking permet de revitaliser des actifs sous utilisés. Elle permet également de répondre à la demande croissante de tiers-lieux. L'essor du contract management contribue à un renforcement de cette dynamique.

Cependant, il est crucial de s'assurer que la connectivité et les commodités environnantes puissent répondre aux besoins des utilisateurs : tous les immeubles ne sont pas éligibles.

Décret tertiaire

Dans les pays de l'Union Européenne, le Green Deal et la taxinomie européenne incitent les pays à durcir leurs réglementations environnementales.

En France, le décret tertiaire aussi appelé Eco Energie Tertiaire et les objectifs de la réglementation énergétique 2020 (RE 2020) incitent les entreprises à mettre leurs sites aux normes. Cela implique pour les occupants de réaliser des travaux en accord avec les propriétaires. Dans certains cas, une restructuration totale de l'immeuble par le propriétaire est nécessaire, nécessitant le départ des occupants pour la durée des travaux. Une tendance que l'on voit beaucoup dans Paris intramuros, en plein renouveau de son parc de bureaux.

De nombreuses entreprises sont contraintes de déménager vers des immeubles conformes à la réglementation, qu'ils soient neufs, restructurés ou lourdement rénovés. Les espaces flexibles offrent alors une solution temporaire aux entreprises pendant les travaux de leur siège social ou alternative à la recherche de nouveaux locaux conformes dans des secteurs où l'offre de première main est limitée.

Ainsi certaines entreprises choisissent de s'installer de manière permanente dans des espaces flexibles bénéficiant ainsi de locaux serviciels de qualité, conformes aux normes environnementales en vigueur.



LES PRINCIPAUX DÉFIS DES OPÉRATEURS

ATTIRER DE NOUVEAUX MEMBRES, CONSERVER LES EXISTANTS

Prix immobiliers élevés

Prix de l'énergie élevé (surtout en Europe)

Contraintes financières (capex, coûts du financement, protection des marges...)

Difficultés à fournir suffisamment d'espaces de travail

Inflation

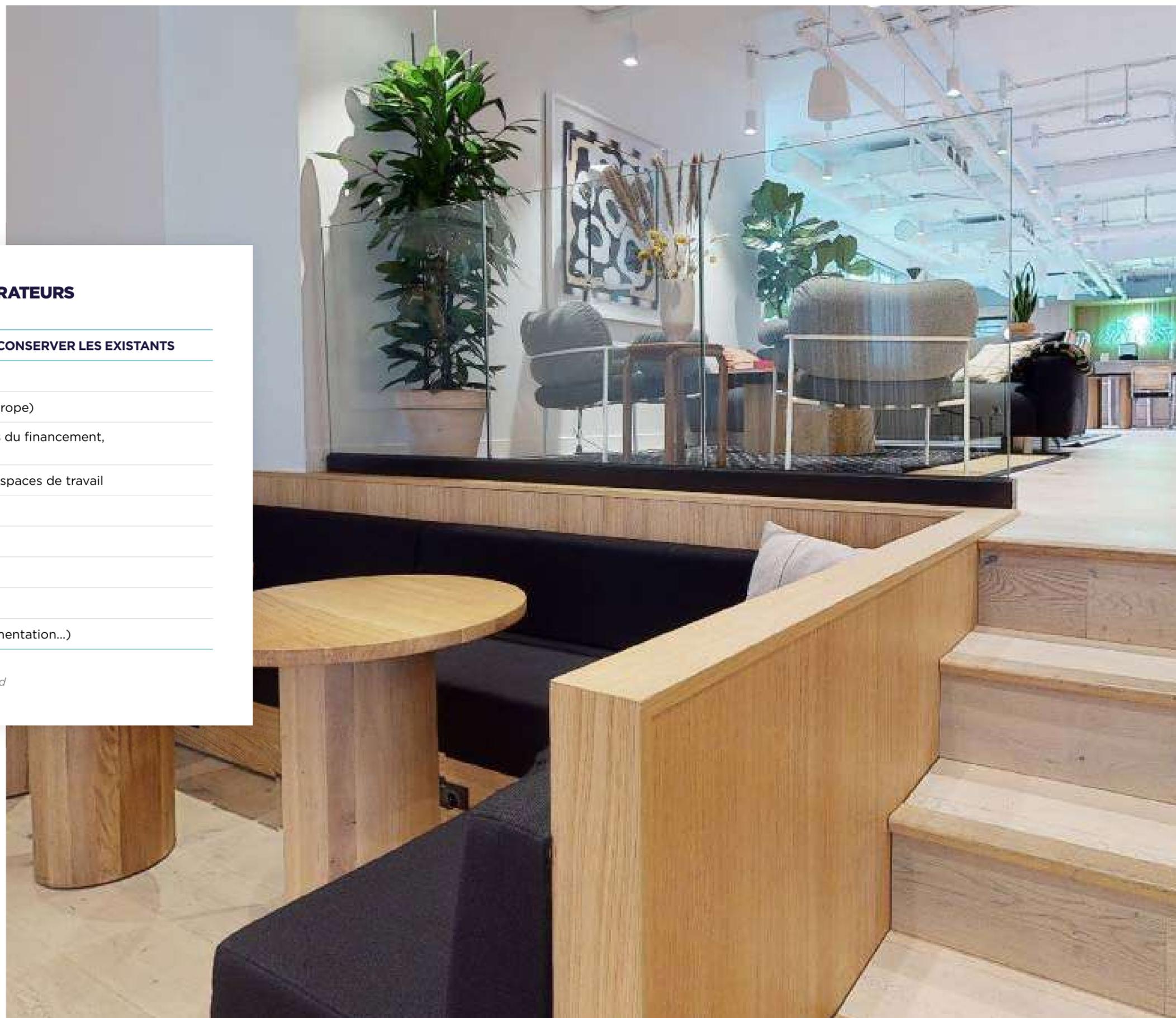
Fidélisation client

Guerre des talents

Concurrence

Administration (droit, normes, réglementation...)

Source : Deskmag - Cushman & Wakefield



Les tendances montantes des services flex à travers le monde



Affirmation du segment luxe

Les marchés les plus matures, tels que les États-Unis, le Royaume-Uni, Singapour et la France, voient l'émergence croissante de centres haut de gamme offrant des services et des aménagements comparables à de l'hôtellerie 5 étoiles.

Expansion du coworking de niche

Face à une concurrence croissante sur des marchés de plus en plus matures, les petits opérateurs se distinguent en se spécialisant dans des domaines spécifiques (athlètes, créatifs, start-ups associatives ou technologiques, jeunes parents, artisans, animaux de compagnie).

Développement des nouvelles technologies

Les technologies de réalité virtuelle (VR) et augmentée (AR) commencent à être intégrées dans les espaces de coworking pour offrir des expériences immersives et améliorer la collaboration. Bien que les salles augmentées entièrement équipées soient encore rares, elles commencent à apparaître. L'intelligence artificielle (IA) est également de plus en plus utilisée pour le monitoring des espaces comme l'analyse des niveaux d'occupation des salles, l'éclairage et la réservation des places.

L'IA est également utilisée pour le marketing et la gestion administrative des opérateurs, comme par exemple pour le calibrage des leads, des prix et des promotions en fonction du taux d'occupation ou encore pour saisir les opportunités de surclassement en fonction de la fidélité et du comportement client. L'utilisation d'application de réservation de salle est courante.

Considérations écologiques et sociales

Certains espaces, en particulier en Europe, privilégient l'utilisation de matériaux et de mobilier durables et recyclés. Les certifications (LEED, Well, WiredScore, B-Corp, BiodiverCity...) sont recherchées. De plus, l'utilisation des mobilités douces est encouragée (parcs à vélos, bornes de recharges électriques etc...). Les événements autour des thématiques ESG (Environnemental, Social, Gouvernance) et DEI (Diversité, Équité, Inclusion) s'alignent avec les objectifs des entreprises.

Course au bien-être

Créer des espaces visant à améliorer le moral, la santé et le bien-être des salariés en intégrant des éléments biophiliques, du mobilier ultra-ergonomique, une lumière naturelle, un design soigné, une grande hauteur sous plafond dans les espaces communs, ainsi que des zones de détente et de sport. Une offre de services de coaching est également proposée.

L'expérience utilisateur

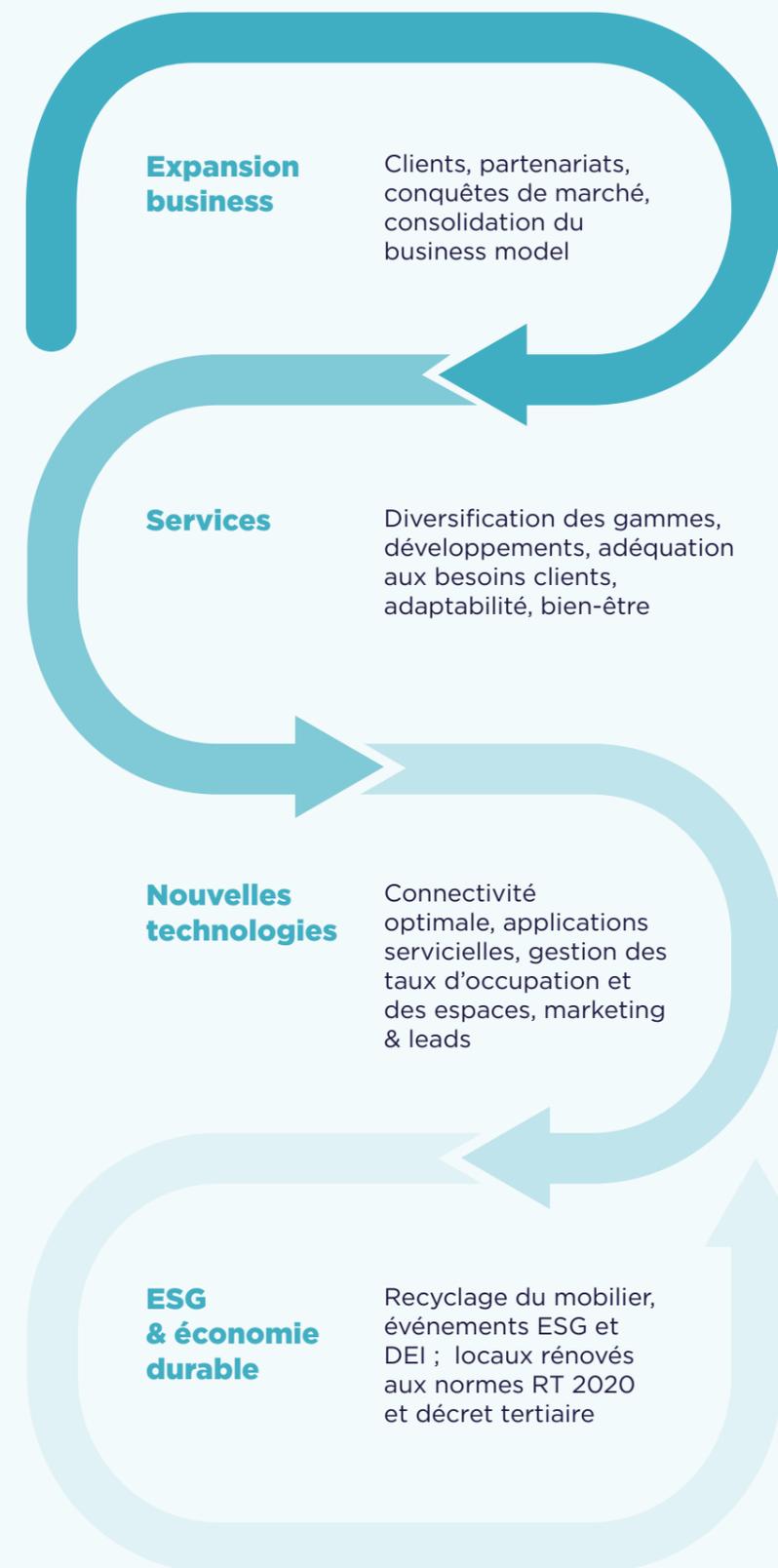
Les acteurs du coworking séduisent notamment par la possibilité - pour toute taille d'entreprise - de bénéficier de services à la fois d'agréments (rooftop, espaces fitness,...) mais aussi d'optimisation de surfaces (salles de réunions partagées) à la carte.

Diversification des espaces de travail

Les standards actuels des bureaux et des espaces de coworking intègrent pleinement cette tendance. Chaque espace est conçu pour une fonction spécifique : espaces sociaux, cabines d'appels téléphoniques, cafétérias, restaurants, espaces de détente, espaces de brainstorming, diverses salles de réunion adaptées à la taille des groupes, et salles de réception pour les clients. Un seul type d'espace avec des postes de travail ne suffit plus. Globalement, on observe une augmentation du nombre de salles de réunion dans les centres et d'espaces de convivialité réversibles pouvant tantôt faire office d'espace partagé, tantôt être privatisé pour des événements.

Personnalisation des espaces pour les entreprises

De plus en plus d'opérateurs proposent la personnalisation des bureaux et des plateaux privés pour les entreprises clientes. Le design s'aligne avec l'image de marque et les couleurs de l'entreprise considérée.





02

LES OPÉRATEURS
EN CONSTANTE
ADAPTATION DE
LEURS SERVICES

Les opérateurs en constante adaptation de leurs services

Historiquement, lors de la création des premiers centres d'affaires en France dans les années 1990-2000, quelques acteurs détenaient déjà le monopole du marché.

Pendant près de deux décennies, la gamme des services dits « basiques » aujourd'hui (adresse, mobilier, open space/espaces privés, gestion du courrier...) s'est maintenue comme seule alternative au bail commercial.

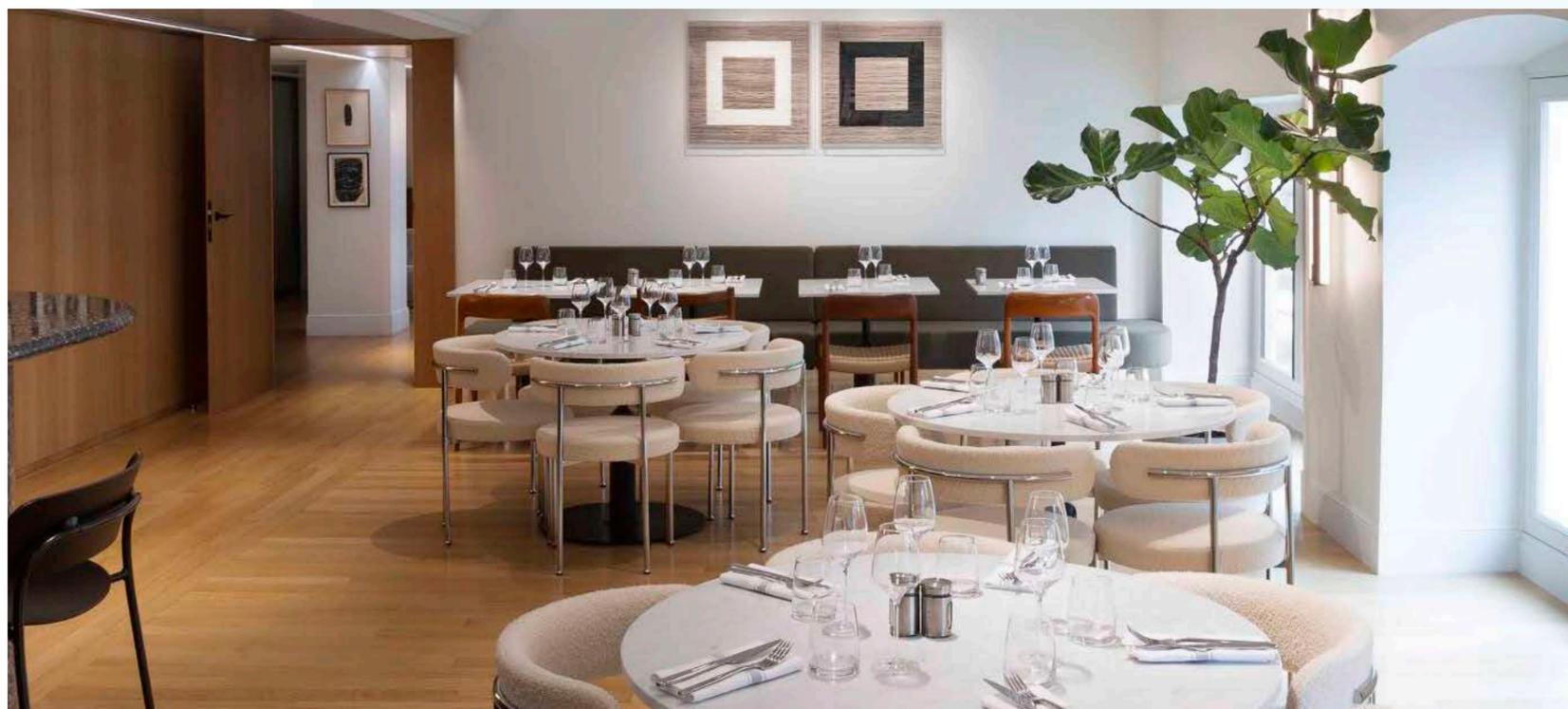
Aux alentours de 2013-2014, le concept du coworking s'est implanté en France, bousculant les paradigmes et intensifiant la concurrence grâce à l'arrivée de nouveaux opérateurs internationaux tels que WEWORK et SPACES (IWG). Le nombre d'acteurs sur le marché, locaux et étrangers, a alors triplé. De nombreuses ouvertures ont eu lieu, avec pas moins de 550 000 m² créés en Île-de-France entre 2013 et 2019.

Parallèlement, le marché flexible a mûri, avec la multiplication des typologies d'opérateurs et d'espaces, ainsi que des rachats de petits opérateurs par les grands.

Les modèles économiques varient alors du plus mesuré au plus agressif, du plus stable au plus spéculatif.

Dans ce contexte, de nouveaux services ont émergé, différenciant davantage les espaces flexibles des bureaux classiques. Cette tendance à la diversification des services et l'expérience utilisateur s'est accentuée après 2020, une année difficile pour le coworking. Le marché, locaux et étrangers, a alors triplé. De nombreuses ouvertures ont eu lieu, avec pas moins de 550 000 m² créés en Île-de-France entre 2013 et 2019.

Parallèlement, le marché flexible a mûri, avec la multiplication des typologies d'opérateurs et d'espaces, ainsi que des rachats de petits opérateurs par les grands.

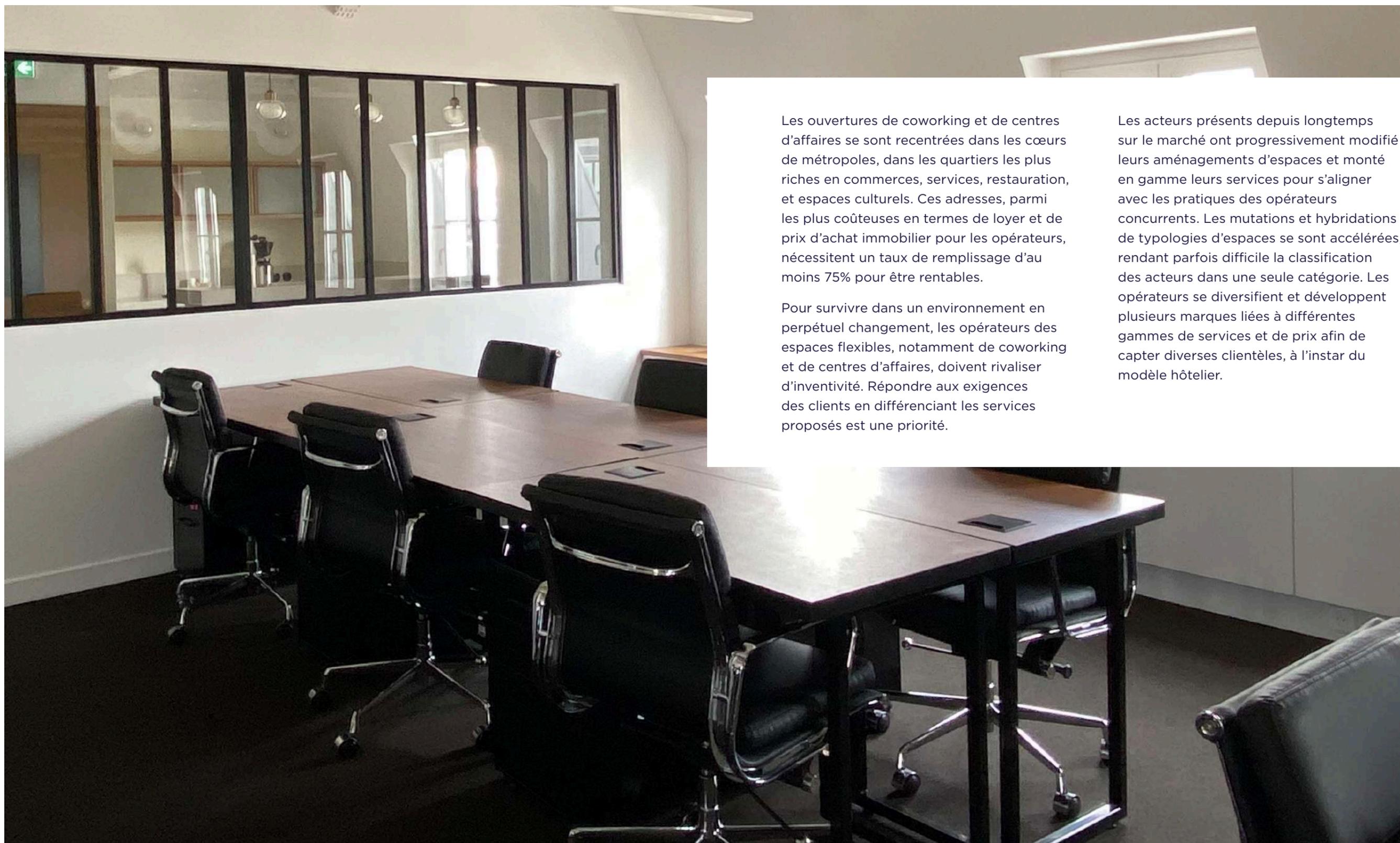


Pendant la pandémie, seuls les opérateurs avec un business model stable et solide ont fait preuve de résilience. Un géant a rencontré des difficultés. D'autres coworkers ont dû fermer des sites, faute de clientèle.

Toutefois de nouvelles ouvertures d'établissements ont vu le jour sur la période 2021-2024. Le nombre d'espaces flexibles a tout particulièrement augmenté en région. Post-pandémie, la libération d'adresses clés en plein cœur des métropoles, l'émergence du télétravail, et le retournement du marché immobilier tertiaire (optimisation des surfaces...) ont ouvert de nouvelles opportunités pour les acteurs résilients.

Le nombre de mètres carrés pris à bail¹ par des bureaux opérés a bondi (+14% 2020-2024 vs 2014-2019) tandis que celui des espaces de coworking et centres d'affaires s'est retracts (-54% sur les mêmes périodes comparées).

¹ Bureaux pris à bail ou acquis par des opérateurs ; contract management non pris en compte



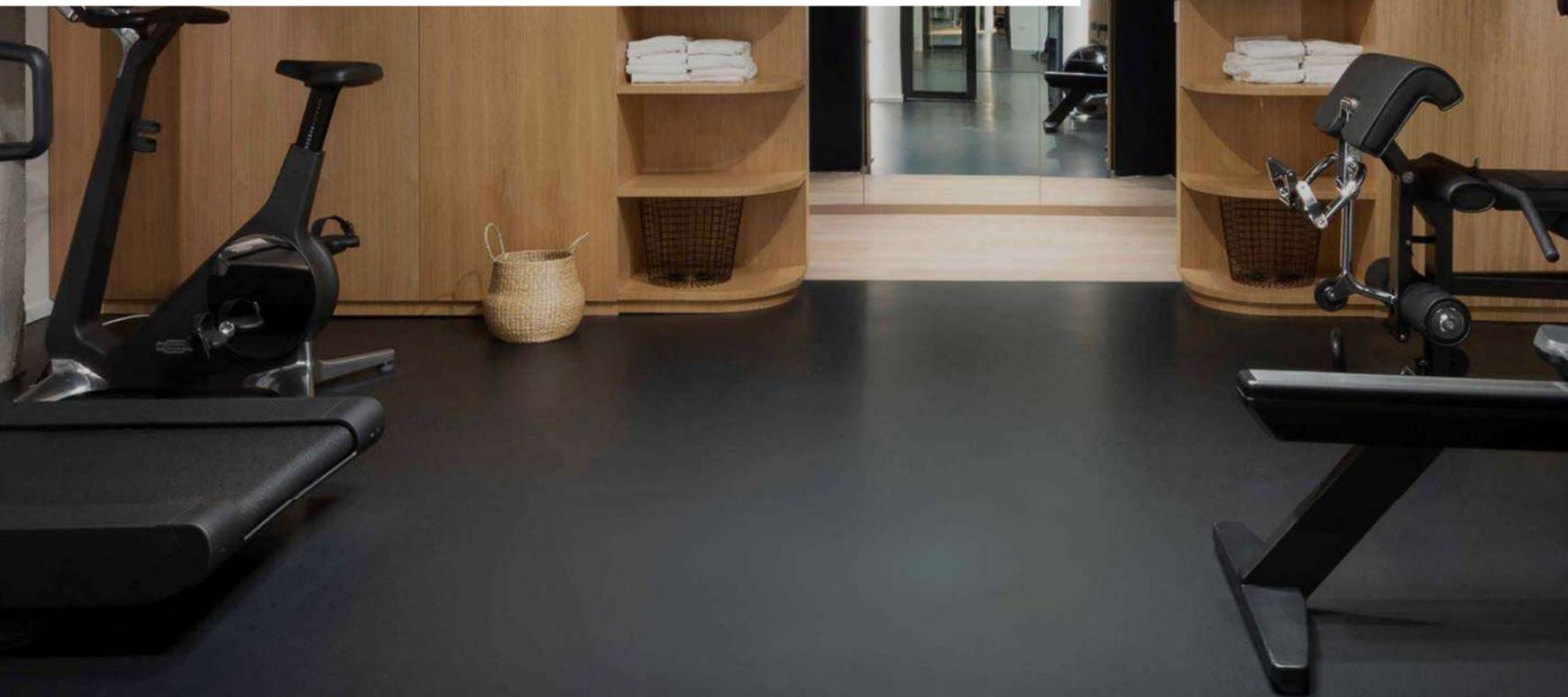
Les ouvertures de coworking et de centres d'affaires se sont recentrées dans les cœurs de métropoles, dans les quartiers les plus riches en commerces, services, restauration, et espaces culturels. Ces adresses, parmi les plus coûteuses en termes de loyer et de prix d'achat immobilier pour les opérateurs, nécessitent un taux de remplissage d'au moins 75% pour être rentables.

Pour survivre dans un environnement en perpétuel changement, les opérateurs des espaces flexibles, notamment de coworking et de centres d'affaires, doivent rivaliser d'inventivité. Répondre aux exigences des clients en différenciant les services proposés est une priorité.

Les acteurs présents depuis longtemps sur le marché ont progressivement modifié leurs aménagements d'espaces et monté en gamme leurs services pour s'aligner avec les pratiques des opérateurs concurrents. Les mutations et hybridations de typologies d'espaces se sont accélérées, rendant parfois difficile la classification des acteurs dans une seule catégorie. Les opérateurs se diversifient et développent plusieurs marques liées à différentes gammes de services et de prix afin de capter diverses clientèles, à l'instar du modèle hôtelier.

Différentes gammes de services : du centre classique au 5 étoiles

Au-delà de la localisation la plus centrale et la plus pratique possible pour les usagers, ce sont les services qui attirent davantage les clients. Coworker nomade, startup, PME ou grande entreprise ? Acteur associatif ou maison de luxe ? A chaque utilisateur son budget et sa gamme de services.



INTER-PÉNÉTRABILITÉ DES SERVICES ET DES GAMMES



Nouveaux standards de bureaux 5 étoiles

Depuis quelques années, le marché des opérateurs flexibles a évolué vers le haut de gamme pour attirer les entreprises en quête de la meilleure expérience client. Une véritable course aux services s'est engagée.

Certaines marques combinent la flexibilité des durées des contrats, le confort des bureaux professionnels, et les services hôteliers. Parmi eux, entre autres, des hôtes d'accueil habitués à une clientèle exigeante, des cafés et restaurants gastronomiques, des espaces bien-être avec spa et jacuzzi,

caissons de flottaison, sauna, room service ou encore du mobilier ergonomique sur-mesure fait pour les sites de l'opérateur...

Tout est mis en œuvre pour retenir les entreprises et leurs salariés sur site le plus longtemps possible :



Des prix ultra-prime

Les prix des contrats affichés sont plus élevés pour les espaces ultra hauts de gamme. Ils peuvent aller jusqu'à près de 2 500 € HT/poste/mois pour les plus luxueux. Le prix comprend la qualité des prestations, de l'environnement, du mobilier et de l'ensemble des services associés au lieu.

Côté opérateur :



INCITER À PROLONGER LA DURÉE DES CONTRATS



MAXIMISER LE TAUX D'OCCUPATION DES ÉTABLISSEMENTS



FIDÉLISER LES CLIENTS

Côté client :



EXPÉRIENCE CLIENT UNIQUE ET EXCLUSIVE



BOOSTER L'ATTRACTIVITÉ ET L'IMAGE DE L'ENTREPRISE AFIN DE CAPTER DE NOUVEAUX CLIENTS ET TALENTS



ADÉQUATION DE LEUR IMPLANTATION AVEC LEUR POSITIONNEMENT DE MARQUE PRESTIGIEUSE



Espace bien-être, sport & spa



Café/bar trendy



Restaurant bistro/gastronomique

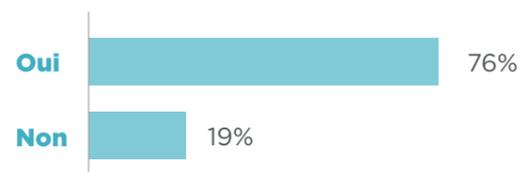
Le haut de gamme a le vent en poupe

Les espaces flexibles haut de gamme sont déjà relativement répandus

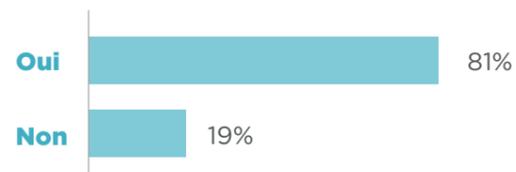
8 opérateurs sur 10 voudraient monter en gamme de services. Parmi eux, certains se considèrent déjà comme haut de gamme. La plupart d'entre eux souhaitent continuer à améliorer leurs services. D'autres ne proposent pas encore de prestations haut de gamme mais réfléchissent à l'opportunité de les déployer.

2 sondés sur 10 préfèrent rester dans leur segment actuel principalement pour des raisons de ciblage clients et de coûts.

CONSIDÉREZ-VOUS VOTRE MARQUE COMME HAUT DE GAMME ?



PENSEZ-VOUS À L'AVENIR MONTER EN GAMME SUR VOS PRESTATIONS DE SERVICES ?



Source : Cushman & Wakefield
Sondage des opérateurs de coworking en France



QUELS ESPACES EN DÉVELOPPEMENT CHEZ LES OPÉRATEURS ?

Près de 4 répondants sur 10 ont déjà accès à l'intégralité du pack de services restauration/hôtes d'accueil/espaces bien-être et sportifs.

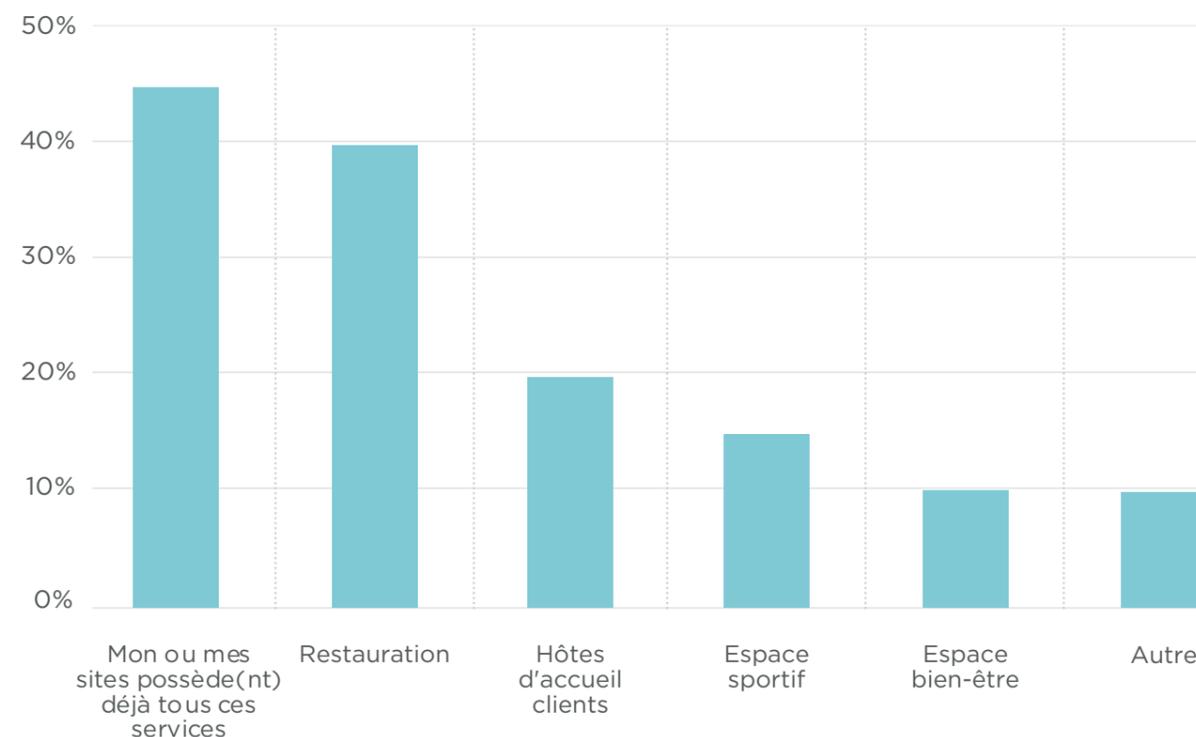
A l'avenir, parmi les services à développer, l'espace de restauration arrive en tête (38%) suivi des hôtes d'accueil (19%), et enfin des espaces sportifs (14%) et bien-être (9,5%).

Aujourd'hui, parmi les opérateurs sondés

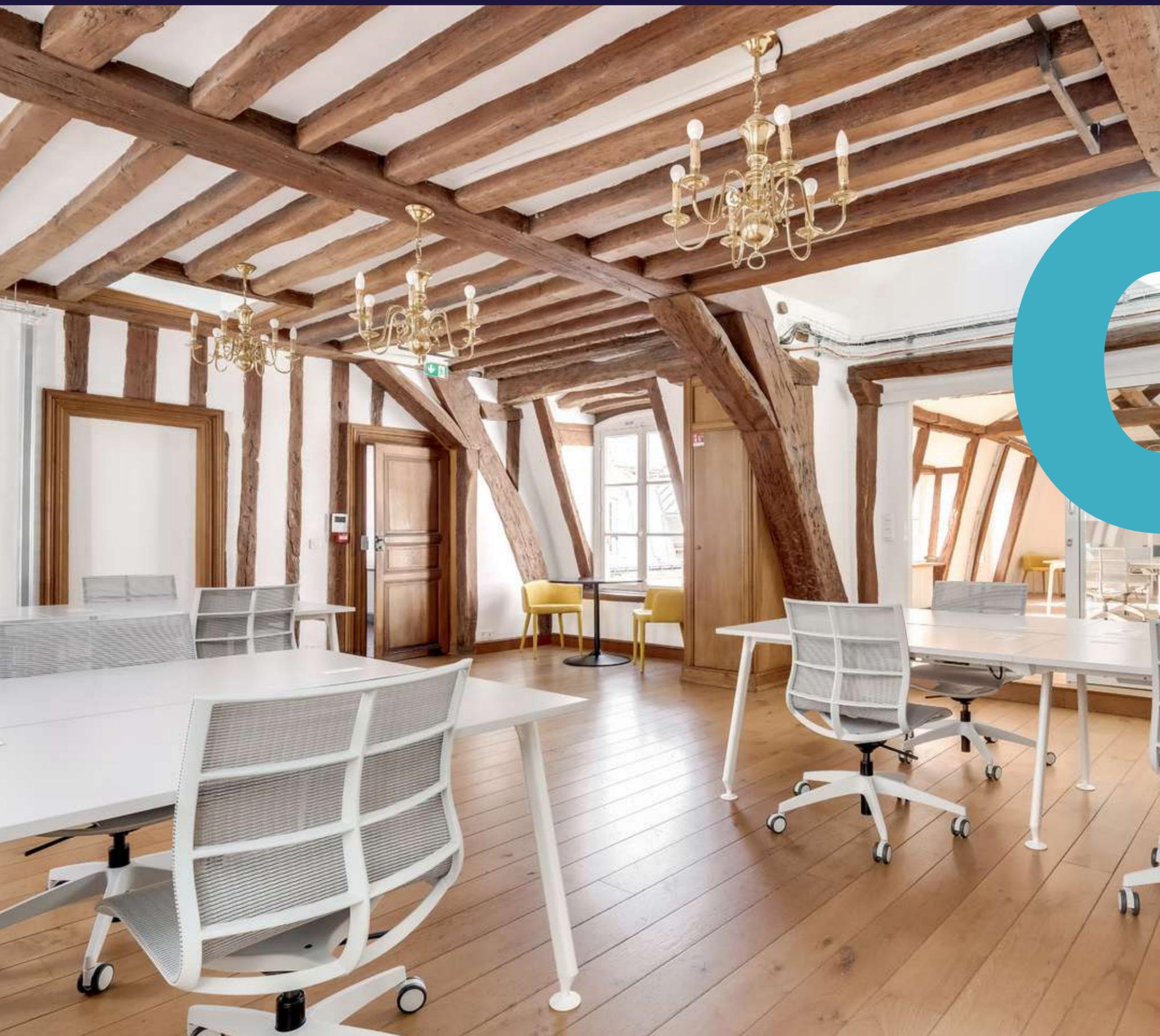
8/10 possèdent un espace sportif

6/10 possèdent un espace bien-être

QUELS SONT POUR VOUS LES PRINCIPAUX SERVICES À METTRE EN PLACE SUR VOTRE/VOS SITE(S) À L'AVENIR ?



Source : Cushman & Wakefield
Sondage des opérateurs de coworking en France



03

LES AVANTAGES
POUR LES
ENTREPRISES

Les avantages pour les entreprises

Contrairement au bail traditionnel, le contrat de prestation des bureaux flexibles propose des loyers mensuels ou annuels, incluant tous les services.

Ce modèle peut être avantageux pour maîtriser les coûts, notamment du fait qu'il n'y a pas d'immobilisation financière à moyen et long terme (travaux, aménagement, équipements...). Par ailleurs, la mutualisation des coûts de personnels (hôte d'accueil, facility manager, barista, ...) permet un allègement des OPEX.

En plus de ces éléments chiffrables, s'ajoute la donnée immatérielle du temps gagné.

LES OPÉRATEURS EN CHARGE DES SERVICES GÉNÉRAUX

L'un des principaux attraits des centres de coworking et d'affaires porte sur la mutualisation des services généraux.

Contrairement aux bureaux traditionnels, où ces services ne sont pas inclus (à l'exception parfois de personnel d'accueil, de prestataires de nettoyage et de sécurité), le contrat de prestation l'intègre d'office.

Ainsi l'opérateur est en charge du recrutement, de la gestion et de la paie de la plupart des ressources en charge des services :

Sur site :

- Responsable de site / Office manager en partie équivalent au directeur des services généraux
- Personnel d'accueil

Multisites :

- Directeur technique
- Techniciens électrique et équipement

Il prend également en charge toute la gestion des prestataires externes :

- IT et chargés de réseaux
- Agents de nettoyage
- Agents de sécurité
- Techniciens d'appareils externes loués (boissons, snacks...)

Optimisation financière

Les entreprises locataires n'ont ni à gérer, ni à payer les salaires de ces ressources. Les services sont inclus dans le prix global du contrat, ce qui évite des surcoûts. De plus, les coûts sont répartis entre les locataires. De plus ces coûts sont lissés sur l'ensemble des postes de travail valorisés par l'opérateur : plus le capacitaire du site est important, plus les dépenses sont divisées.

Gain de temps

Outre les économies d'échelle, les entreprises bénéficient également d'un gain de temps. Le recrutement de ces ressources ou la gestion de contrats externalisés par les opérateurs représente une charge en moins pour les clients. Un avantage certain dans un contexte concurrentiel où les délais de recrutement où les délais de recrutement et la complexité juridiques ne cessent d'augmenter.

Réactivité et efficacité

Le recrutement en interne et la présence sur place des équipes dans les centres (responsable de site, directeur technique, techniciens, personnel d'accueil...) facilitent les échanges et la réactivité dans l'exécution des missions de service. Le responsable de site, les personnels techniques et d'accueil sont quasiment toujours internalisés contrairement à ce que les bailleurs pratiquent. Cette dynamique de recrutement propre au coworking est un véritable atout pour les entreprises occupantes : d'autant plus que 7 sur 10³ d'entre elles sont souvent contraintes d'externaliser leurs ressources humaines pour alléger leur budget.

³ (Buzzy ratio)

L'incontournable responsable de site

Le responsable de site, parfois appelé « office manager », est la pierre angulaire des centres d'affaires et de coworking. Il supervise le personnel d'accueil et de courrier, gère les emailings, la logistique et les stocks de fournitures. Il guide les techniciens pour maintenir les équipements en bon état de fonctionnement, parfois avec l'aide d'un directeur technique, et coordonne les prestataires de nettoyage, de sécurité ainsi que les équipements de snacks et boissons.

Toujours présent sur place, il assure un service continu et orchestre la gestion du site, y compris l'organisation d'événements. Il est responsable du bien-être et des demandes spécifiques des clients. Ce métier polyvalent est de plus en plus recherché par les entreprises. En 2023, les demandes de recrutement d'office managers ont augmenté de 30% en un an⁴. De plus, ce poste est axé sur l'amélioration de l'expérience client, une priorité qui figure dans le top 3 des préoccupations des DRH des entreprises⁵.

¹ Bureaux pris à bail ou acquis par des opérateurs ; contract management non pris en compte

⁴ (Selon Indeed)

⁵ (Selon le Baromètre des DRH, fait par WTW)



Service continu



Demandes à la carte



Gestion du personnel d'accueil

Piloter l'ensemble du site pour les occupants

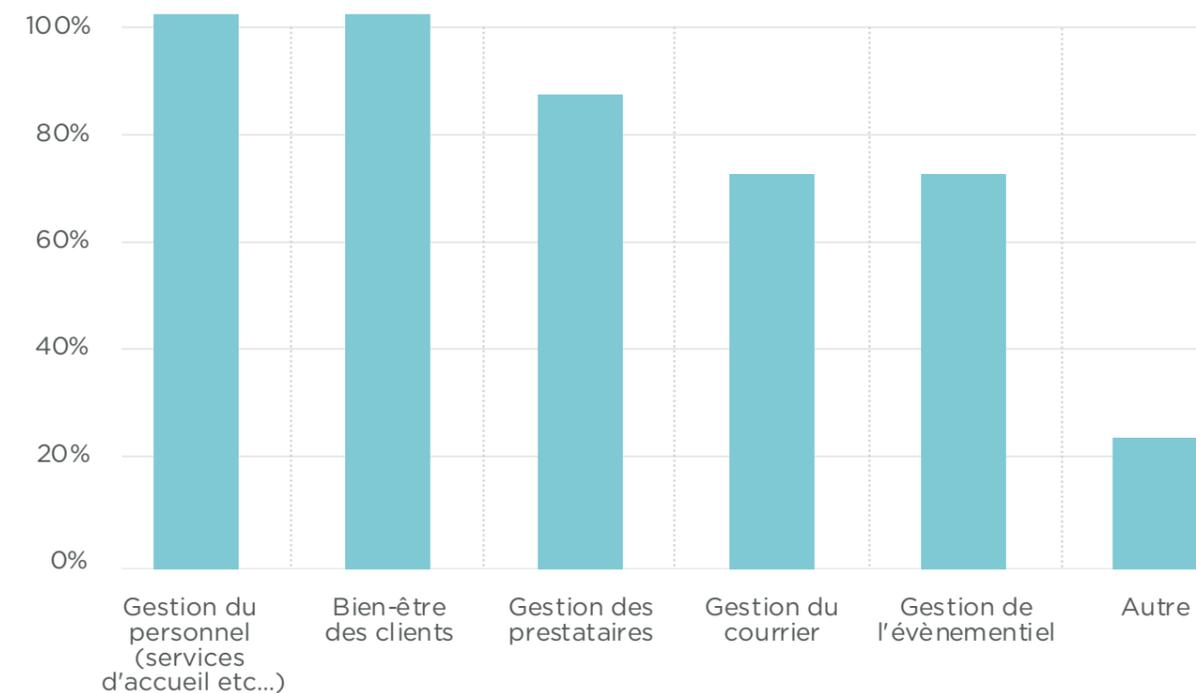
L'ensemble des opérateurs ayant répondu au sondage ont un responsable de site. 90% en placent un sur chaque site, le dixième restant mutualise ce poste de travail en multisites. En plus des fonctions de gestion du personnel, des prestataires, de l'événementiel, du courrier et du bien-être des clients, certains ont également une casquette commerciale, entre autres, en charge de la prospection et des partenariats. Certains peuvent être amenés à gérer leurs comptes de résultat ou la facturation.

Le responsable de site est la pierre angulaire de l'expérience client. La totalité des opérateurs y a recours.

Opérateurs :

9/10 font appel à un responsable dédié pour chacun de leur site

CHEZ VOUS, L'OFFICE MANAGER S'OCCUPE DE (PLUSIEURS CHOIX POSSIBLES) :



Source : Cushman & Wakefield
Sondage des opérateurs de coworking en France

Côté aménagements tout inclus

Combien coûte l'aménagement des bureaux en France et dans ses pays voisins?

Selon la qualité, la gamme des matériaux, les prestations et l'ampleur des travaux, le coût moyen d'aménagement des bureaux à Paris varie entre 966 €/m² pour un bureau simple, 1 161 €/m² pour la moyenne gamme et 2 303 €/m² pour le haut de gamme. Dans certains espaces opérés très haut de gamme les coûts peuvent être plus élevés. A titre de comparaison, ces résultats sont parmi les plus hauts en Europe du Sud mais plus bas que ceux de Londres, presque divisés par 2.

A Paris, la répartition des coûts d'aménagements se ventile en moyenne ainsi:

- 20% pour le mobilier
- 45% pour l'aménagement
- 25% pour le matériel informatique et audiovisuel
- 10% pour les frais divers

Tous ces coûts sont habituellement payés par l'entreprise de même que l'ensemble des autres CAPEX.

Dans le cas des espaces opérés, l'intégralité de ces coûts est pris en charge par l'opérateur et sont ventilés dans le paiement de la redevance mensuelle.

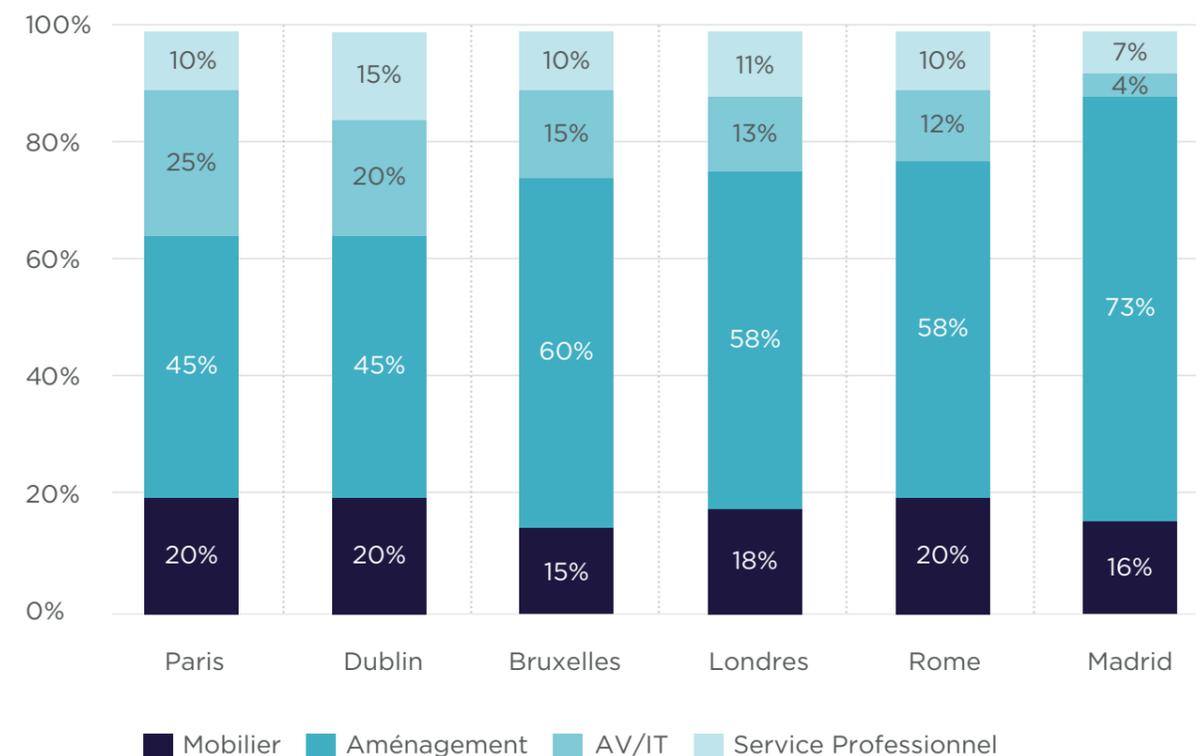
Un gain de temps et des économies significatives dans une période où les coûts d'aménagements en Europe s'envolent.

Entre 2024 et 2025 cette augmentation est de +3% sur la basse et moyenne gamme. et +4% sur le haut de gamme.

COÛTS D'AMÉNAGEMENT PAR CAPITALE EUROPÉENNE

VILLE	BAS	MOYEN	HAUT
Paris	966 €/m ²	1 161 €/m ²	2 303 €/m ²
Londres	1 618 €/m ²	2 671 €/m ²	3 966 €/m ²
Dublin	1 410 €/m ²	2 100 €/m ²	2 950 €/m ²
Bruxelles	1 038 €/m ²	1 661 €/m ²	2 535 €/m ²
Rome	800 €/m ²	1 200 €/m ²	1 550 €/m ²
Madrid	739 €/m ²	1 083 €/m ²	1 409 €/m ²

RÉPARTITION DES COÛTS PAR TYPE DE FOURNITURE ET DE SERVICE D'AMÉNAGEMENT



Source : Cushman & Wakefield
EMEA Office Fit Out Cost Guide 2025



Gérer l'événementiel et les espaces adéquats

Petits-déjeuners ou afterworks clients, réservations des espaces, organisation des événements, animation professionnelle, sportive ou coaching bien-être...

Le service événementiel de l'opérateur de coworking permet un gain de temps et une gamme de services substantiels pour les occupants, qu'ils soient auto-entrepreneur, freelance, PME ou une grande entreprise. Ce type de service est assez répandu : 9 opérateurs sur 10 ont un service événementiel dédié.

Les grands opérateurs possèdent une multitude d'espaces pour recevoir du public, ils bénéficient de leur réseau de site pour répondre aux besoins des clients, peuvent nouer des partenariats avec des opérateurs d'espaces spécialisés dans les événements ponctuels, ou encore réserver une liste d'adresses spécifiques pour la restauration.

Opérateurs :

9/10 ont un service événementiel

Les besoins d'un espace événementiel à grand capacitaire pour mieux répondre aux besoins des grands événements clients est un sujet qui revient fréquemment chez les opérateurs.

*Source : Cushman & Wakefield
Sondage des opérateurs de coworking en France*

Un réseau d'espaces pour répondre aux besoins des entreprises

Les opérateurs multisites offrent à leurs clients la possibilité d'utiliser plusieurs espaces du réseau grâce à des implantations nombreuses :

Gestion de croissance ou de réduction des effectifs : la croissance des entreprises étant variable, les opérateurs peuvent ajuster les espaces en fonction des besoins, en proposant de nouveaux locaux ou en réduisant les espaces existants.

Externalisation des équipes et gestion des prestataires : de nombreuses entreprises font appel à des consultants externes, notamment des SS2I. Les réseaux flexibles permettent de louer temporairement des espaces pour des équipes projets, soit dans le même centre, soit dans un centre à proximité, notamment pour des raisons de confidentialité.

Les espaces peuvent également être optimisés en fonction du budget immobilier alloué pour les prestataires et de la fréquence du télétravail.

Installations dans d'autres villes : que ce soit dans une autre ville, une autre région ou à l'étranger, les entreprises peuvent tester de nouveaux marchés en s'installant d'abord dans un centre de coworking/d'affaires avant de s'installer dans des bureaux classiques, cela leur permet de minimiser les risques immobiliers. La flexibilité des contrats de location permet de tester de nouveaux sites sans engagement à long terme ni budget trop conséquent.

Ces options sont particulièrement pertinentes dans le contexte actuel, où de plus en plus d'entreprises rappellent leurs équipes sur site, que ce soit à temps plein ou partiel.

Décret tertiaire : en réponse à un manque de solutions immobilières vertueuses, et ce notamment dans des marchés au parc plus vieillissant, les opérateurs proposent des solutions idoines pour des entités petites à moyenne.



Paroles d'expert

Les solutions en flex sont désormais incontournables et ce n'est plus seulement lié à la flexibilité de la durée des contrats ! Comme dans l'univers du commerce et de l'hôtellerie, au-delà de l'offre d'un espace, les opérateurs proposent une expérience client de plus en plus poussée et différenciante.

Face à un univers du travail en pleine mutation, les opérateurs s'adaptent pour devancer les attentes et ainsi apporter la bonne réponse immobilière à la stratégie d'entreprise des preneurs.

Aspects sociaux, financiers, environnementaux sont intégrés dans leur schéma directeur pour s'adapter aux besoins de l'entreprise.



AUDREY WOZNIAK

Flex Community Officer

+33 (0)6 85 10 60 10

audrey.wozniak@cushwake.com



Auteur :

AGNÈS TALÈNE

Senior Research Analyst
Office & Flexible Space France
agnes.talene@cushwake.com

Contact Espaces Flexibles :

AUDREY WOZNIAK

Flex Community Officer France
audrey.wozniak@cushwake.com
+33 (0)6 85 10 60 10

Contacts :

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France
barbara.koreniouguine@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN

Head of Agency Office & Industrial France
olivier.taupin@cushwake.com
+33 (0) 6 35 88 46 47

AYMERIC LEROUX

Head of Offices Strategic Leasing, Flex
Solutions, Occupiers Advisory & Transaction
aymeric.leroux@cushwake.com
+33 (0)6 45 68 26 05

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars en 2024, par ses principales lignes de métiers : Services, Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory et autres. Animé par la conviction que l'excellence est un objectif permanent, le groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise exemplaire.

Crédits photos : Adobe Stock, Flex-O, Gustave Collections, Joro, Kwerk, Les Nouveaux Bureaux, Morning, Newton Offices, Patchwork, Spaces (IWG), The Bureau, Wework, Wojo.

