

# Le boom des espaces de coworking se vérifie en France en 2021

Un nouveau baromètre recense près de 2 800 espaces de coworking en France en 2021, soit une augmentation de 60% depuis 2019.

---

Certaines sociétés dans la tech ont franchi le cap du 100 % télétravail comme Salesforce aux États-Unis ou AssessFirst en France. Le futur du travail semble se dessiner en mode hybride, en associant le meilleur du distanciel et du présentiel. Pour le sociologue Bruno Marzloff, « *le Covid nous fait reconsidérer le rapport au travail, au siège social, à la hiérarchie et aux relations sociales* ». D'après le président de La Fabrique des mobilités, l'expérience collaborateur passera par une multiplicité d'« escales » entre le siège social – symbole de la culture d'entreprise -, le domicile et les tiers-lieux.

Témoins de ce changement radical dans le monde du travail, les lieux de coworking pullulent d'ailleurs en France, et ce malgré un coup d'arrêt de cette activité aux pics de la crise sanitaire. C'est du moins ce que rapporte le dernier baromètre sur le marché de l'immobilier de bureau, réalisé par la plateforme Ubiq, et publié en novembre 2021. En effet, l'étude recense une liste de 2787 espaces de coworking en France, soit 60% de plus qu'en 2019.

Quatre acteurs principaux portent le marché : We Work avec plus de 130 000 mètres carré de bureaux, Morning (63 000m<sup>2</sup>), Wojo (55 000m<sup>2</sup>) et Spaces (53 500m<sup>2</sup>). La concentration du marché s'intensifie puisque, si à eux quatre, ils géraient déjà 200 000 mètres carré d'espaces de coworking en 2019, ils totalisent 302 000 mètres carré sous gestion aujourd'hui, soit une

augmentation de 43% en deux ans seulement, en témoignent notamment l'ouverture de très grands espaces comme celui de 7 500 mètres carré de Wojo à Tolbiac en septembre dernier. Et cette tendance ne semble pas prête de s'arrêter puisque sur les 540 espaces consultés, 52% sont dans une logique d'ouverture d'autres lieux et 43% de stabilisation du nombre d'espaces proposés.

## Une offre grandissante en région

Sans surprise, la plupart des lieux de coworking sont concentrés à Paris - 34% en Île-de-France, dont 18% dans la capitale -, suivi de Marseille (5%), Lyon (4,7%), Bordeaux (4,5%), Lille (4,2%) et Nantes (2,5%). Néanmoins, il est intéressant de noter l'essor de ces offres dans les régions. *« Alors qu'à Paris, la concentration fait son chemin sur des espaces plus grands et plus premium, le marché dans les grandes villes de France continue son développement avec succès »*, révèle l'étude. En mètres carré, les espaces de coworking parisiens ne représentent plus que 18%, alors qu'ils étaient à 23% en 2019. Certains acteurs se sont d'ailleurs spécialisés dans le développement en région, comme le groupe IWG qui compte 284 sites en région sur ses 249 espaces, Startway, Hiptown ou Flex-O.

Autre tendance sur le marché : les bureaux fermés. Si le coworking a longtemps été perçu comme une série de postes nomades, partagés et en open space, ce n'est plus la norme de ces tiers-lieux. En effet, les sites se dirigent plutôt vers une sédentarisation des postes, puisque 88% d'entre eux sont des bureaux privatifs fermés, et que seulement 12% des postes sont ouverts à tous en open space. Malgré cette privatisation, 70% des occupants des espaces de coworking en 2021 estiment qu'il y a régulièrement des synergies business entre les différents travailleurs sur ces sites.

*« Le marché de l'immobilier de bureau, bien que déjà en transformation, s'est vu forcé d'accélérer son évolution pendant les deux années passées, conclut Mehdi Dziri, directeur général d'Ubiq (ex Bureaux à Partager), dans l'étude. Des mutations profondes se sont inscrites dans la façon dont les collaborateurs voient l'entreprise et l'espace de travail. Nous constatons deux facteurs de motivation principaux pour les entreprises souhaitant mettre en place ces dispositifs : la réduction du parc immobilier pris à bail d'une part et de l'autre l'enrichissement de l'expérience collaborateur. Les entreprises font face à une demande de bureau d'un autre genre : celui où il fait bon vivre. (...) Dans ce contexte de reprise dynamique et foisonnante, c'est l'ensemble du secteur qui doit travailler à co-construire la nouvelle valeur augmentée des m<sup>2</sup> de bureaux ».*

*À lire aussi*

---

Ville, mer, montagne... 31 lieux pour changer d'air en télétravaillant

---

Article écrit par HELOÏSE PONS