



*Le baromètre des*  
**BUREAUX  
OPÉRÉS**

---

**T1 2024**

**EVOLIS**

Conseil  
en immobilier  
d'entreprise

01 81 72 00 00  
evolis.fr

# 01

## Le baromètre des bureaux opérés

*La prudence reste de mise*

Dans la continuité de l'année 2023, la conjoncture immobilière française reste largement tributaire des turbulences économiques mondiales. Ainsi, la bonne tenue du marché de l'investissement continue d'être entravée : seulement 1,7 milliard d'euros ont été engagés en France au cours des trois premiers mois de l'année, un résultat en recul de 68 % par rapport à la moyenne quinquennale à période comparable. Si le marché utilisateur est moins durement impacté, l'orientation demeure toutefois négative : le volume commercialisé des bureaux recule de 9 % en Île-de-France, de 4 % dans la Métropole Lyonnaise, de 16 % à Bordeaux ou encore de 39 % à Lille (en comparaison avec la moyenne quinquennale des premiers trimestres).

Dans ce contexte économique toujours flou, de nombreux acteurs des bureaux opérés et du coworking continuent de faire preuve de prudence en se focalisant prioritairement sur l'exploitation, voire la rationalisation, de leur parc. Ainsi, dans la lignée des stratégies déjà mises en application lors des trimestres précédents, plusieurs acteurs ont actés les fermetures des espaces les moins performants. Parmi les annonces significatives figurent notamment la fermeture par Industrious de l'espace sis 121 avenue de Malakoff exploité par Welkin & Meraki, et ce, malgré un bail ferme de neuf ans courant jusqu'en 2027. Feuilletton phare du second semestre 2023, les négociations de WeWork avec ses bailleurs ont continué et ont abouti sur les futures fermetures de 8 espaces supplémentaires, dont les 5 sites mono-occupants et l'espace XXL de 12 300 m<sup>2</sup> situé au 104-106 boulevard Hausmann.

Si cette posture attentiste a été adoptée par une large franche des acteurs, cela n'a toutefois pas empêché d'autres de poursuivre leur expansion. Une trentaine de nouvelles signatures a été recensée dans les principales métropoles françaises au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, dont les deux tiers en Île-de-France. Avec 7 nouvelles implantations, SnapDesk a été l'acteur le plus actif de ce début d'année. À l'exception notable des 2 300 m<sup>2</sup> pris à bail dans le 19<sup>e</sup> arrondissement, il s'agit exclusivement de surfaces de moins de 1 000 m<sup>2</sup>. La signature de Morning au 18 bis rue de Villiers à Levallois-Perret constitue la principale opération francilienne de ce premier trimestre et la seule supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

En région, l'acteur le plus dynamique a été B'Coworker avec 3 nouvelles signatures au sein des métropoles de Nantes et de Rennes. De manière générale, les métropoles de l'Arc atlantique concentrent plus

de 65 % des signatures trimestrielles et confirme la volonté toujours forte d'une grande partie des acteurs des bureaux opérés de renforcer leur maillage territorial. La prise à bail par Flex-O d'un espace de 3 600 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la gare de Rennes est la principale opération actée dans ces territoires en ce début d'année.

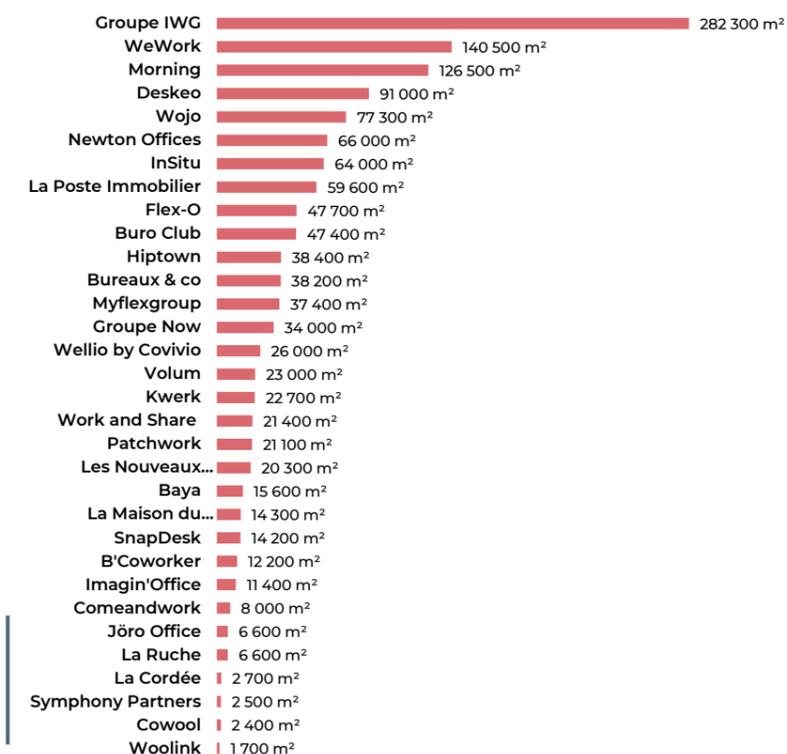
### Chiffres-clés

source EVOLIS

52 Acteurs nationaux

936 Adresses recensées

64 Marques



### Le parc des acteurs des bureaux opérés et du coworking possédant plus de 5 sites

Source EVOLIS



Sources  
IMMOSTAT, CECIM, OBM – CCI GRAND LILLE HAUTS-DE-FRANCE, OIEB TRAITEMENT A'URBA, BUSINESS IMMO, EVOLIS

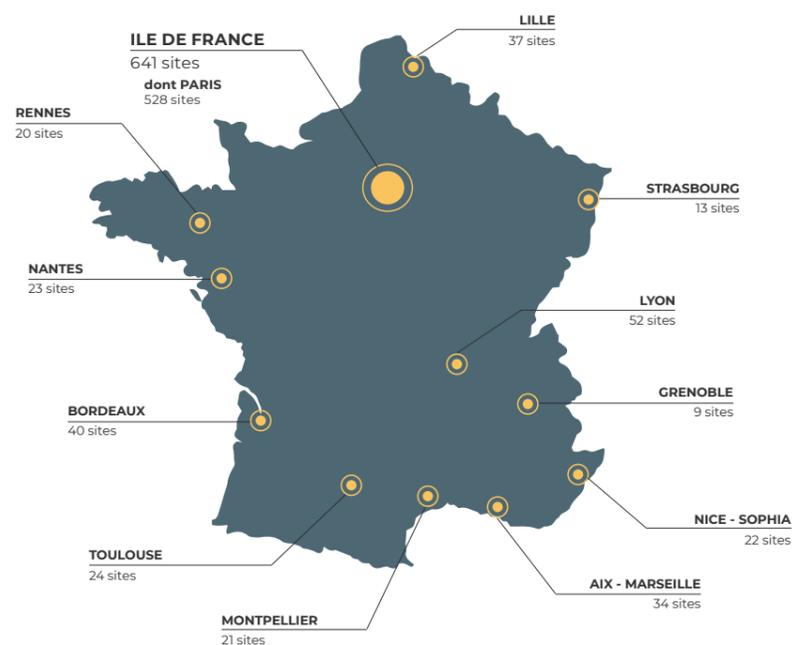
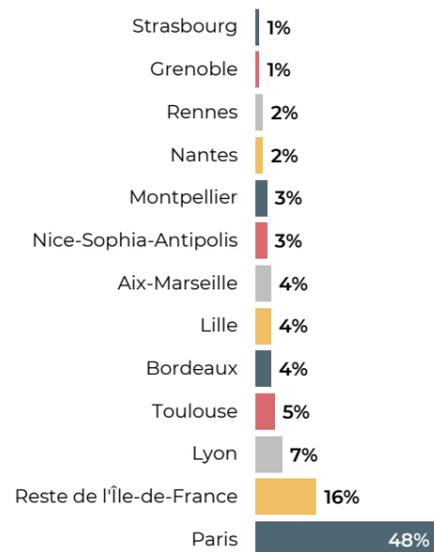
# La répartition du parc

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, les 52 acteurs sélectionnés par EVOLIS représentent un parc de bureaux opérés de près de 1,51 million de m<sup>2</sup> répartis entre 936 sites.

Avec plus de 130 sites et une présence dans l'ensemble des métropoles étudiées, IWG possède le plus grand parc de bureaux opérés en France avec plus de 280 050 m<sup>2</sup>. Au 31 mars 2024, WeWork occupait toujours la deuxième place grâce à son réseau de grandes adresses parisiennes mais devrait prochainement perdre cette position du fait des nouvelles fermetures annoncées fin avril. Morning complète le podium avec plus de 125 000 m<sup>2</sup> exploités (uniquement en Île-de-France).

Parmi les autres prestataires disposant d'un parc d'envergure figurent tant des acteurs essentiellement implantés en Île-de-France comme Deskeo, Wojo ou Myflexgroupe) que d'autres se démarquant par leurs présences dans plusieurs métropoles à l'image de Newton Offices, La Poste Immobilier (Multiburo & Startway), Buro Club, Flex-O ou encore Bureaux & co.

Source EVOLIS



Répartition géographique du parc en volume (m<sup>2</sup>)

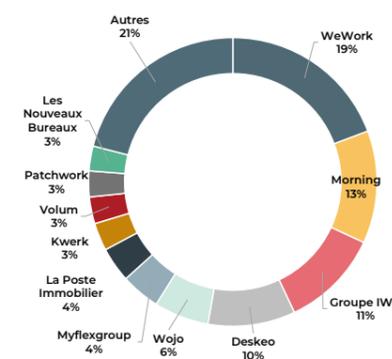
Source EVOLIS

Répartition géographique du parc en nombre

Source EVOLIS

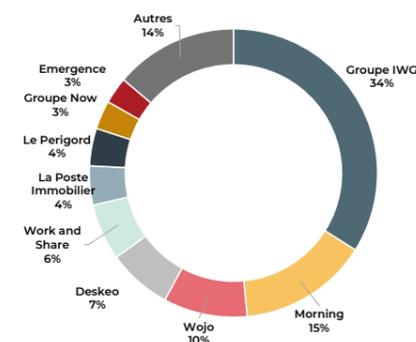
# Le détail par secteur

Au 31 mars 2024, le marché parisien reste largement dominé par les plus gros acteurs nationaux : WeWork, IWG, Deskeo, Morning et Wojo concentrent près de 60 % du parc. Cependant, les futures fermetures annoncées par WeWork devraient prochainement redistribuer les cartes au sein de la capitale. Les spécialistes des bureaux privatifs de petites et moyennes surfaces telles que MyFlexOffice, Volum et Les Nouveaux Bureaux se démarquent grâce à leurs nombreuses références.



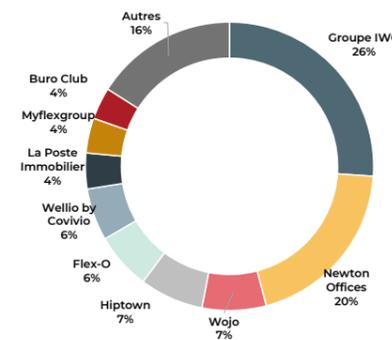
## Reste de l'Île-de-France

Les grands groupes sont également les opérateurs les plus présents dans le reste de l'Île-de-France : IWG, Morning et Wojo représentent 65 % des surfaces. Avec un parc de plus de 15 000 m<sup>2</sup>, Work and Share fait figure de principal challenger grâce à son réseau en Première Couronne.



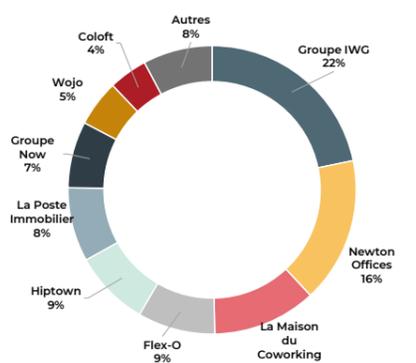
## Lyon

IWG et Newton Offices concentrent plus de 45 % du parc des bureaux opérés de la métropole lyonnaise. Les deux acteurs peuvent d'ores et déjà compter sur plusieurs futures grandes ouvertures à l'image du centre Spaces au sein de la tour To-Lyon dans le quartier de la Part-Dieu.



## Lille

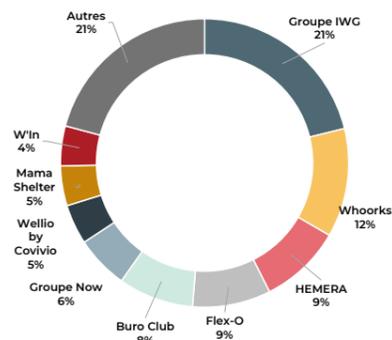
IWG, Newton Offices et La Maison du Coworking concentrent près de 50 % des bureaux opérés de la métropole lilloise. Flex-O est le seul autre acteur à disposer d'un parc de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.



# Le détail par secteur (suite)

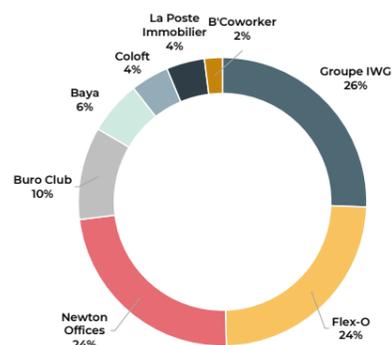
## Bordeaux

Au sein de la métropole girondine, 5 acteurs disposent d'un parc de plus de 5 000 m<sup>2</sup> : IWG grâce à 7 sites dont un Spaces de près de 5 800 m<sup>2</sup> à Bordeaux Euratlantique, Whoorks (Groupe Legendre) avec son unique adresse de 8 200 m<sup>2</sup>, HEMERA avec 4 sites compris entre 500 et 2 000 m<sup>2</sup>, Flex-O grâce à 2 espaces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> et Buro Club avec 5 implantations.



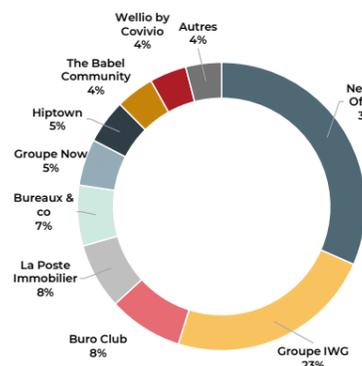
## Nice - Sophia - Antipolis

Seuls acteurs présentant des parcs de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, IWG, Flex-O et Newton Offices concentrent près de 75 % des espaces sur le territoire de Nice et Sophia-Antipolis. Avec près de 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux opérés répartis entre Nice et la technopole, Buro Club se distingue également.



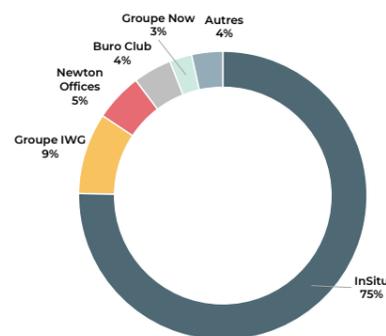
## Aix - Marseille

Newton Offices, dont le siège social est situé à Marseille, présente le premier parc d'espaces flexibles sur la métropole d'Aix-Marseille avec plus de 17 500 m<sup>2</sup> dont 7 800 m<sup>2</sup> au sein du futur immeuble Adriana. IWG est le seul autre acteur à proposer un parc supérieur à 10 000 m<sup>2</sup>. Buro Club, La Poste Immobilier et Bureaux & Co se distinguent grâce à des espaces de plus petite envergure.



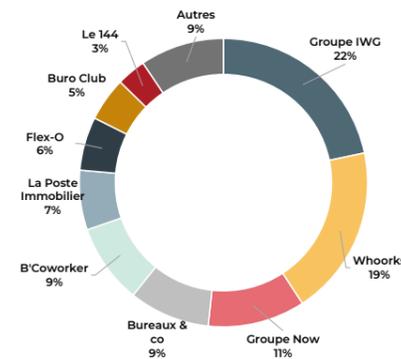
## Toulouse

Le marché toulousain a la particularité d'être largement dominé par un acteur local, InSitu. Si ce dernier exploite en propre plusieurs résidences d'affaires, il réalise également des campus opérés pour des grands groupes dans une logique de relocation et de coworking. IWG est le seul autre acteur à présenter plus de 5 000 m<sup>2</sup> d'espaces flexibles.



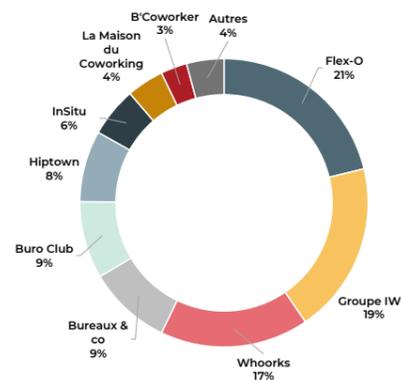
## Nantes

Quatre acteurs concentrent plus de 60 % du parc des bureaux opérés nantais : IWG grâce à 3 centres dont le futur Spaces Euronantes, Whoorks avec un unique site de 7 000 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la gare de Nantes, le Groupe Now grâce à un espace de 4 000 m<sup>2</sup> situé au sein du quartier de la Création et Bureaux & Co avec son adresse de Saint-Herblain.



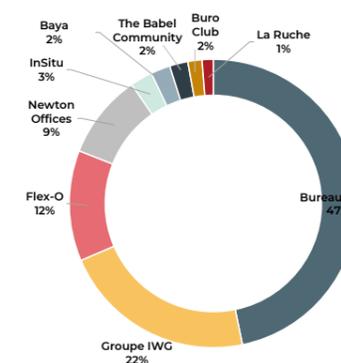
## Rennes

Grâce à son nouveau site à proximité de la gare de Rennes, Flex-O dispose désormais du principal réseau de bureaux opérés. IWG et Whoorks complètent le podium avec respectivement 5 500 m<sup>2</sup> et 4 800 m<sup>2</sup> exploités.



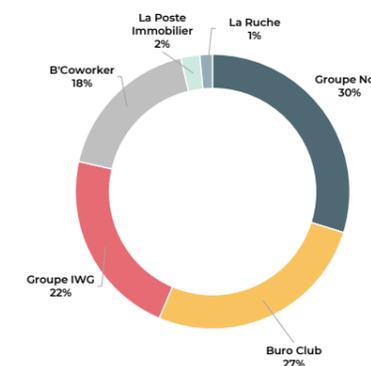
## Montpellier

Grâce à un ensemble d'une dizaine de sites, Bureaux & Co demeure le premier acteur des bureaux opérés à Montpellier. IWG, Flex-O et Newton Offices sont les seuls autres acteurs à proposer des parcs de plus de 1 500 m<sup>2</sup> et concentrent logiquement une part importante des espaces montpellierains.



## Strasbourg

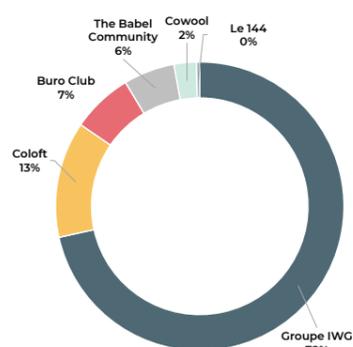
Le marché strasbourgeois se compose tant d'acteurs disposant d'un mono-site d'envergure comme le Groupe Now (4 000 m<sup>2</sup>) que d'opérateurs aux réseaux plus étendus comme IWG (3 centres Regus compris entre 700 et 1 150 m<sup>2</sup>) et Buro Club (5 adresses, toutes inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>).



## Le détail par secteur *(suite)*

### Grenoble

Avec 4 sites Regus situés à Grenoble, Meylan et Montbonnot-Saint-Martin soit un parc total de près de 10 000 m<sup>2</sup>, IWG dispose très largement du réseau le plus développé au sein de la capitale des Alpes.



## Les tarifs observés

Les tarifs des espaces de coworking varient fortement selon les prestataires de services et la localisation des bureaux. De plus en plus d'opérateurs proposent des espaces privés, en complément des espaces communs. Certains comme Deskeo vont même jusqu'à ne proposer que des espaces privés aménagés. Cette étude tient compte uniquement des tarifs de ces derniers, qui incluent un accès à un espace privé mais également une offre globale de services.

### Tranche de prix Paris QCA



Standard de 500 à 800 € par poste

Standard + de 1 000 à 1 500 € par poste

Premium jusqu'à 3 000 € par poste

### Tranche de prix Reste Île-de-France



Standard de 150 à 250 € par poste

Standard + de 500 à 700 € par poste

Premium jusqu'à 1 000 € par poste

### Tranche de prix Régions



Standard Périphérie de 100 à 175 € par poste

Standard Centre-Ville de 250 à 500 € par poste

Premium jusqu'à 800 € par poste

Fortement diversifiés, les contrats peuvent inclure des éléments classiques (WI-FI illimité, accès à différents espaces 7 jours / 7, domiciliation, forfaits imprimantes ...), mais aussi des prestations de qualité, voire héritées de l'hôtellerie de luxe comme des services de restauration gastronomique, de conciergerie ou encore de spa...).

Source  
EVOLIS



Baromètre des  
BUREAUX OPÉRÉS

—

**EVOLIS**

**T1 2024**