

LES ACTEURS DU COWORKING FACE À LA CRISE

MARS 2021





LES ACTEURS DU COWORKING FACE À LA CRISE

SOMMAIRE

INTRODUCTION P. 4

ENTREPRISES OCCUPANTES
DES ESPACES FLEXIBLES P. 5



ESPACES FLEXIBLES
ET COWORKING P. 7

ACTEURS DU COWORKING
ET DU MARCHÉ FLEXIBLE P. 8

PAROLES D'EXPERT P. 10

INTRODUCTION

Immobilier de bureaux et espaces flexibles : état des lieux du marché fin 2020



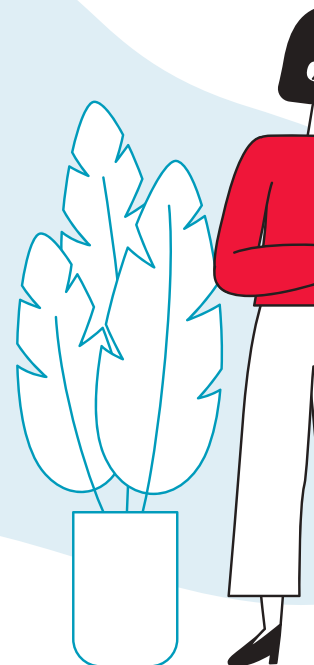
Audrey Wozniak

Flex Community Officer,
Cushman & Wakefield



La crise sanitaire et économique qui frappe la France depuis mars a privé les entreprises de la visibilité nécessaire pour s'engager dans des projets immobiliers, et a profondément changé leur rapport aux espaces de bureaux. Elles expriment en effet un besoin croissant de se flexibiliser dans leurs modes d'organisation et de travail, et ce, y compris dans une visée de résilience long-terme, post-crise. Elles repensent les lieux de travail pour permettre à leurs salariés de travailler depuis une multitude d'endroits différents, selon leurs besoins : du bureau, au domicile, en passant par les tiers-lieux ou les espaces de coworking. La galaxie de ces différents types d'espaces s'élargit, et le rôle du bureau « classique » est en train d'évoluer. En parallèle, les solutions d'espaces de travail de type « Plug and Play/Work » sont de plus en plus plébiscitées pour leur rapidité d'aménagement, leurs équipements et services intégrés, et la flexibilité de leur durée de location. La crise économique et sanitaire a d'autant plus mis en lumière ce besoin d'agilité des entreprises, vouées à davantage d'incertitudes sur leurs carnets de commandes et à des changements rapides de leur organisation et de leur masse salariale, mais également la nécessité d'assurer du présentiel pour certains métiers tels que les Ressources Humaines et la Formation.

Dans ce contexte particulier et inédit, quels comportements adoptent les entreprises en recherche de flexibilité ? Comment les acteurs du coworking et des espaces flexibles se réinventent-ils pour répondre aux exigences nouvelles de cette période de pandémie et du monde d'après ?



ENTREPRISES OCCUPANTES DES ESPACES FLEXIBLES

Des stratégies immobilières globalement orientées vers une économie des postes de travail

Lors du premier confinement, de nombreuses entreprises installées dans des espaces de coworking ont, en prévision du ralentissement ou de l'arrêt de leur activité, rapidement opté, selon leurs engagements contractuels pour l'arrêt de contrat, ou des modifications contractuelles afin de réduire tout coût supplémentaire.

Passé le temps de la sidération dû au choc sanitaire et économique, le changement de leurs organisations du travail et notamment la généralisation du télétravail les ont incité à de nouveau se **projeter** à court et moyen-terme, et ainsi **reconsidérer des solutions immobilières flexibles**, notamment avant les échéances de fin d'année.

Ces entreprises recherchent avant tout à développer leurs démarches immobilières dans une **approche globale**, incluant non seulement un aspect financier mais aussi social. Elles se tournent alors vers des solutions de coworking et d'espaces flexibles pour **maitriser au plus juste leurs coûts immobiliers, et réadapter/ réajuster** leurs espaces en fonction de la situation. La majorité d'entre elles ont opté pour des solutions **d'optimisation du nombre de postes** dans les espaces flexibles, dans un contexte de recherche d'économies partout où elles sont possibles.

En cette période particulière, les entreprises en difficultés, en particulier les **TPE/PME**, ont pris à bail des surfaces flexibles **plus petites à moindre coût** pour parfois assurer leur survie, et pour certaines, **sauver une partie de leurs salariés**, le poste immobilier étant la deuxième source de dépense des entreprises après les salaires. Elles ont également cherché à trouver à leur salariés **un lieu de ralliement identitaire** à moindre frais, afin de réunir les équipes en un lieu reconnu comme étant le **cœur de l'entreprise**. Un peu moins d'un quart des entreprises se sont, quant à elles, inscrites dans une démarche de recherche de **services plus avancés**, et presque autant ont d'ores et déjà initié une réflexion quant au **changement de typologie de bureaux**, du bureau classique vers le flexible et parfois vice-versa.



Vers une stratégie plus long-terme

L'approche des entreprises se tourne également vers l'exploration d'une stratégie immobilière plus long terme. La durée des contrats de prestations de services, autrefois davantage considérée sur une période d'un an – ou moins – renouvelable, s'envisage de plus en plus **sur une période de 24 mois**, dans la perspective d'un rééquilibrage d'intérêts face à l'effort d'une politique tarifaire des opérateurs d'espaces flexibles revue à la baisse, mais également avec la commodité d'avoir **des loyers intégrant l'ensemble des coûts**, sans craindre de hausse non prévue, (par exemple celle des frais de ménage liée au respect des règles sanitaires). Au-delà de ce pilotage global de l'intégralité des coûts immobiliers, le contrat de prestations de services offre également l'avantage de **ne pas immobiliser une trésorerie** type aménagement ou GAPD, et permet ainsi aux entreprises de pouvoir plus sereinement dégager de l'EBITDA.

Dans l'ensemble, la plupart des entreprises désirant occuper des espaces flexibles, dans ce contexte de crise, sont **à la recherche d'un juste équilibre** entre des coûts réduits, une bonne localisation, des services adéquats, et cherchent à satisfaire leurs salariés dans une phase d'activité fragilisée.

A l'horizon 2021-2022, le nombre de demandes pour ce type d'espaces (coworking et espaces flexibles) devrait augmenter, **boosté notamment par la démocratisation du télétravail** au sein des entreprises de toutes tailles, qui provoque un effet de levier pour la croissance du coworking et des espaces flexibles, en particulier pour la gamme orientée « professionnelle » (proworking).

Sur le plus long terme, les entreprises déjà habituées au proworking, plus matures dans leur approche de la flexibilité et des modes de travail distribués, voudront probablement augmenter la **qualité servicielle** de leurs bureaux, tendant vers des propositions d'espaces associés à plus de services, en particulier tournés vers le « **bien-être** ».



ESPACES FLEXIBLES ET COWORKING

Chiffres clés 2020



Les immeubles de seconde main privilégiés en 2020



2 000 m²

Taille moyenne des prises à bail d'opérateurs flexibles sur des surfaces > 1 000 m²

Loyer moyen surfaces > 1 000 m²



520 €/m²/an
En Ile-de-France

+12%

Par rapport aux bureaux classiques

700 €/m²/an
A Paris

+5%

40 000 m²

Placés sur tous segments de surfaces

30 000 m²

Placés sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m²

-82%

De volume placé en un an

-85%

Pour **comprendre** la **galaxie des espaces flexibles**



Bureaux flexibles

bureaux privés & serviciels
« Plug and work »



Coworking

espaces nomades et privés



Centres d'affaires historiques
inclut des solutions hybrides



Espaces événementiels cafés coworking



Incubateurs Makerspaces & co



Autres
inclut corpoworking & co

ACTEURS DU COWORKING ET DU MARCHÉ FLEXIBLE

Entre attentisme immobilier et stratégie d'attraction clients

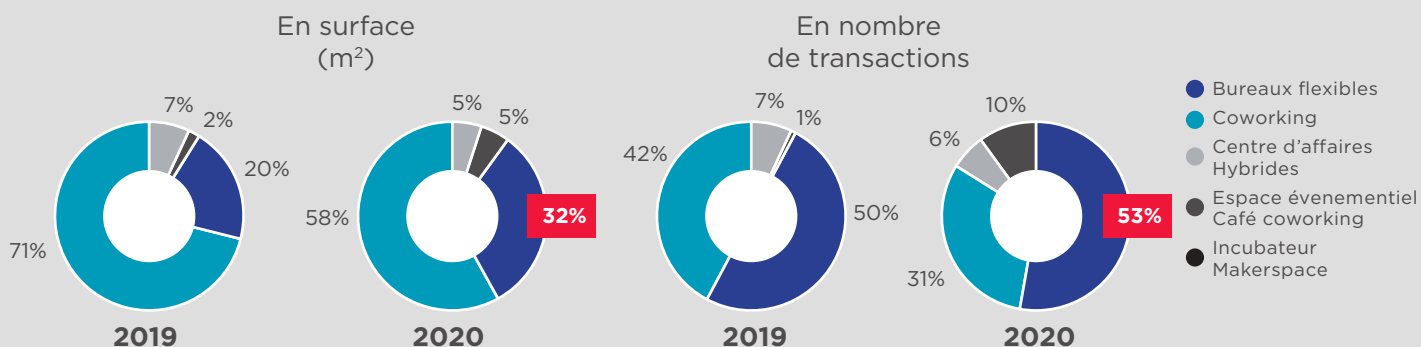
Si les entreprises utilisatrices continuent de signer des postes de travail dans des espaces flexibles et de coworking, les **acteurs du marché flexible** demeurent, quant à eux, **plus attentistes dans leur stratégies d'expansion** à court et moyen termes. Le volume des transactions d'espaces flexibles en Ile-de-France a diminué d'un peu plus de 80% en un an, notamment sur les surfaces de bureaux supérieures à 1 000 m².

Depuis deux ans, l'activité des bureaux flexibles privés se révèle plus dynamique que les autres branches de la galaxie des espaces flexibles (coworking, espaces événementiels, makerspaces..), avec **un nombre de prises à bail plus élevé**, notamment sur les surfaces inférieures à 1 000 m² (contrairement aux espaces de coworking plus présents sur les grands segments). Cette situation

rend compte d'un changement de configuration dans le paysage du « flexible », où ces bureaux privatifs « plug and play / work » et serviciels correspondent à une réelle demande de la part des **utilisateurs finaux** de mixer **flexibilité** et **personnalisation** d'un « espace à soi et pour soi ». A terme, ces espaces flexibles vont se développer en constituant **une offre de plus en plus conséquente** sur le marché des bureaux, à laquelle s'ajoutera une offre dite « grise » de bureaux classiques en sous-location via une présentation, à l'instar du contrat de prestations de service, estimée aujourd'hui à quelques centaines de milliers de m².

De nouveaux types de relation contractuelle - comme le contrat de management - tendent également à apparaître, le système des espaces flexibles se rapprochant de plus en plus de l'activité hôtelière.

Les **bureaux flexibles** ont représenté **32%** du volume **placé des acteurs du flexible en 2020** ... contre 20% en 2019
53% des transactions ... contre 50% en 2019



Demande placée, tous segments de surfaces

Maintien de l'activité et nouvelles réflexions servicielles

Pour l'heure, un **nombre limité de fermetures** d'espaces de coworking ou d'espaces flexibles a été observé. Les normes sanitaires mises en place par les opérateurs de ces espaces face à la pandémie ont permis le **maintien de leur activité**, mais pour certains, dans un **mode repensé**, avec une mise à disposition des locaux maintenue durant les deux phases de confinement. La **résilience** des entreprises proposant des espaces flexibles **varie très fortement** d'un acteur à l'autre, selon la nature de l'activité, la taille de la structure entrepreneuriale, la qualité des services mis à disposition, et la valeur intrinsèque du portefeuille des localisations proposé aux clients finaux.

De même, le taux de remplissage des espaces ne découle pas seulement d'un sujet de localisation géographique, mais aussi de la **pertinence de l'offre servicielle**, et de l'**adéquation des équipements** professionnels proposés. Les disparités entre ces sujets agrandissent les écarts de taux de

remplissage des surfaces de coworking - allant du **quasiment vide à plus de 70%** - et ce, d'autant plus durant une période sensible, qui met à l'épreuve ce marché en phase de maturité.

La tension concurrentielle face au **choc de la demande** participe au développement de divers tactiques commerciales et stratégiques. La **préservation de l'activité reste prioritaire**, suivie de l'**extension du panel de services**, notamment vers une plus forte personnalisation des espaces et un **suivi des mobilités durables** des entreprises. Une minorité d'acteurs a opté pour une diminution des prix par poste de travail, y compris sur des localisations prisées et centrales, engendrant une disjonction temporaire entre les tarifs en vigueur et la valeur actuelle des marchés immobiliers de bureaux considérés.



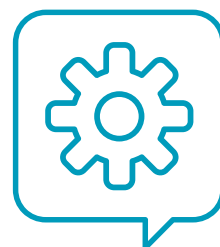
ESPACES FLEXIBLES ET COWORKING

Paroles d'experts



Audrey Wozniak

Flex Community Officer,
Cushman & Wakefield



En dépit de la passe difficile qui est la leur, les acteurs du coworking et des espaces flexibles devraient affirmer leur place singulière, et, in fine, s'imposer dans le paysage immobilier de demain en tant qu'offre incontournable pour les entreprises en recherche de flexibilité. Ils seront le fer de lance d'un changement de paradigme vers un immobilier d'entreprise hybride de plus en plus tourné vers le système hôtelier, axé sur des services de plus en plus développés, notamment en matière de bien-être. Leur montée en puissance sur le marché immobilier induira indéniablement un repositionnement de certains opérateurs sur ce segment, y compris les classiques. L'adaptation sera la clé.



L'expertise de conseil révèle sa dimension essentielle afin d'accompagner les entreprises dans leurs choix de localisations, d'agir de façon humaine et avertie dans la recherche de la meilleure proposition immobilière possible, de manière à ce qu'elle se rapproche au plus près de leurs besoins réels, dans le cadre d'une stratégie flexible pérenne et cohérente.



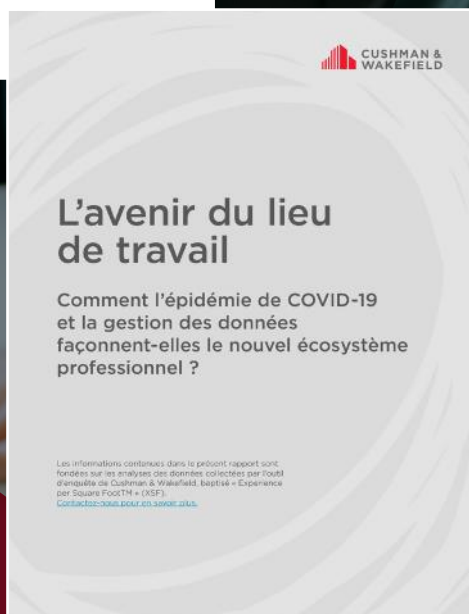
Pour aller plus loin ...

Enquête sur le télétravail



*Inpulse What Occupiers think - Episode 1 :
Le télétravail - janvier
2021*

*L'Avenir du Lieu de
travail - juin 2020*



**Retrouvez nos dernières études
sur notre site cushmanwakefield.com**

A photograph of a modern office interior. In the foreground, a man in a white shirt sits at a wooden table, looking towards a man standing next to him. The standing man is wearing a light-colored vest over a dark shirt. In the background, another man in a white shirt sits at a long table by a large window, looking out. The room has a red carpet and a white wall with a grid of windows. A dark blue jacket is draped over a chair in the foreground.

CONTACTS

Audrey WOZNIAK

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

Magali MARTON

Directrice Etudes & Recherche France
magali.marton@cushwake.com
+33 (0)6 12 17 18 94

Agnès TALENE

Chargée d'études
agnes.talene@cushwake.com
+33 (0)1 53 76 95 56



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**