

ubiq data

3 indicateurs,
angles de vue

*Le baromètre qui éclaire le marché
de l'immobilier de bureau*

Novembre 2021

L'édito de Ubiq

Après 2 ans de turbulences, de télétravail et de stratégies immobilières bouleversées, c'est (enfin !) le grand retour au bureau.

L'Ubiqdata, c'est **3 indices, 3 angles de vue** complémentaires pour comprendre l'évolution du marché du bureau en 2021 dans un format de restitution original et synthétique, « au carré ».

Une étude qui nous offre l'opportunité de comprendre comment la Covid-19 a modifié concrètement les usages et fait émerger des nouvelles solutions plus flexibles.

Le grand chamboulement. C'est ce qui caractérise cette année 2021, une année marquée par une transformation profonde du marché. Pour mieux appréhender ces différentes facettes, nous avons élaboré **3 indices complémentaires** issus de notre travail d'observation, d'enquête auprès des acteurs de l'immobilier de bureau et de données issues directement de notre site **Ubiq.fr**.



1 - L'indice du Coworking

Une démarche unique lancée en 2017. C'est le panorama des acteurs du coworking en France qui identifie les tendances du marché et l'évolution des usages.

2 - État des lieux de l'offre de bureau

Un instantané de l'offre de bureau extrait et analysé depuis des données open source, bien de chez nous, issues de la plateforme Ubiq.fr.

3 - Les 100 recherches Ubiques

Comprendre une autre facette du marché par l'analyse des 100 dernières demandes de clients traitées chez Ubiq : que cherchent vraiment les entreprises, et les solutions finalement trouvées.

L'indice du Coworking

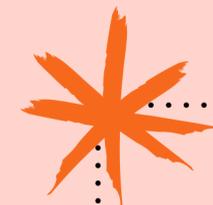
Novembre 2021

Dans les bars
depuis 2017

lire l'intégralité de l'étude →



Tout, tout, tout, vous saurez tout sur le marché du coworking en France en 2021.



méthode

- / 1 étude réalisée du 15 septembre au 31 octobre 2021
- / 1 listing de **2 787** espaces de coworking
- / **33 792** données analysées et une nouvelle base de l'indice à jour en 2021 et interviews des gestionnaires de **540** espaces
- / **3** tendances identifiées et déchiffrées par nos experts

ubiqdata

L'indice du Coworking

Novembre 2021

20 mois *Paris*
vs
18 mois *Grandes Villes*

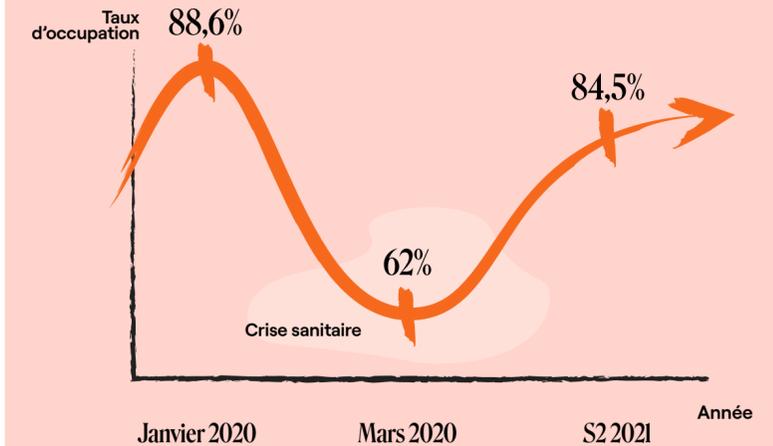
C'est la moyenne du temps passé par les coworkers dans leur espace

2787

espaces de coworking en France

+ 60% depuis 2019

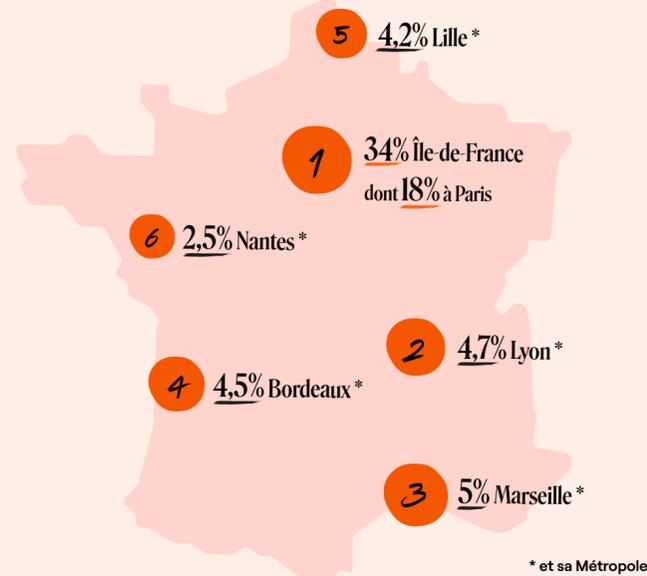
L'impact Covid 19 sur le taux d'occupation des espaces de coworking



Prix par poste

Paris	vs	Grandes Villes
365€/mois Open space		250€/mois Open space
710€/mois Bureaux fermés		400€/mois Bureaux fermés

La répartition du nombre d'espaces de coworking en France



La surface totale gérée par ces 4 acteurs a augmenté de 51% entre 2019 et 2021

wework

+ de 130 000 m²

morning,

+ de 63 000 m²

W@J@

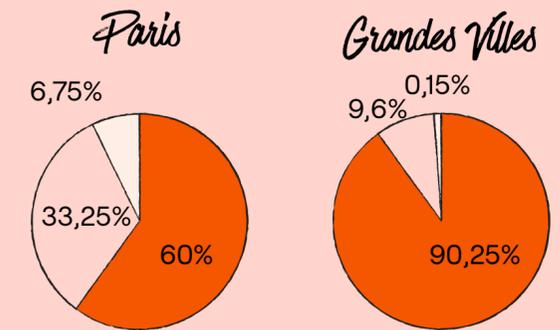
+ de 55 500 m²

SPACES.

+ de 53 500 m²

En 2019 **200 000**m²
vs en 2021 **302 000**m²

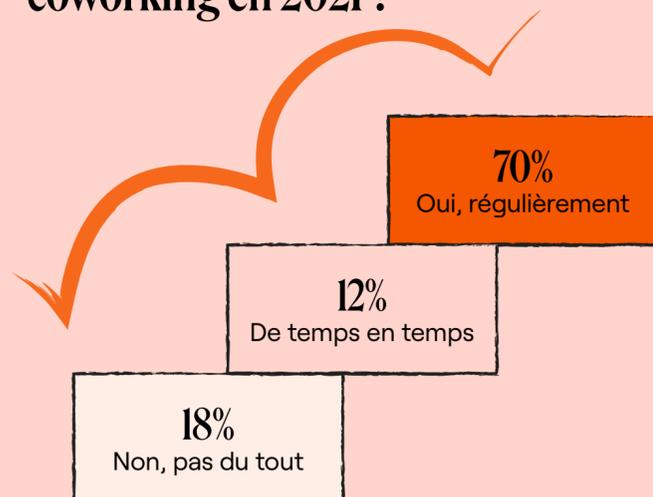
88% de l'offre des espaces de coworking est composée de bureaux fermés



Répartition des tailles de bureaux

■ de 0 à 15 postes □ de 15 à 70 postes □ + de 70 postes

Y a-t-il des synergies business entre les occupants dans les espaces de coworking en 2021 ?



Sur les 18 prochains mois, les acteurs sont dans une logique de...

Ouverture

d'ouvrir de nouveaux espaces 52%

Stabilisation

garder le même nombre d'espaces 43%

Fermeture

réduire leur nombre d'espaces 5%

Les tendances

Le boom tant attendu.

2787 ! C'est le nombre d'espaces de coworking identifiés en France en 2021. Ce chiffre a encore augmenté de **60%** depuis 2019. Cette croissance est surtout portée par des acteurs et des offres de plus en plus structurées sur le marché.

Avec **une croissance de plus de 54% de la surface totale** portée par les 4 plus gros acteurs, la tendance est bien à la « concentration du marché » et en particulier aux stratégies de développement ambitieuses d'acteurs comme **Wework** mais aussi par la multiplication de (très) grands espaces à l'image du nouveau site de **Wojo** ouvert en septembre à Tolbiac (dans le 13^{ème} arr de Paris) de 7 475m².

Alors que le marché a connu un net ralentissement lors de la crise sanitaire, le record de prise à bail par des opérateurs de coworking en 2019 (6 acteurs ont pris à bail 182 000m² en IDF en 2019) a permis de supporter la croissance du nombre d'espaces et du nombre de m² sur les années 2020 et 2021. Ainsi, l'année 2021 n'a pas été en reste du point de vue des ouvertures de sites.

wework **morning,** **SPACES.** **W@J@**

Nous constatons également à Paris l'ouverture de sites de plus en plus grands, proposant des services de plus en plus premium à l'image du **Wework** boulevard Haussmann (13 400 m²), du prestigieux **Kwerk** Madeleine (5 500 m²) ou de l'iconique **Morning Concorde** au cœur de l'Hôtel de la Marine (6 000m²).

1.

2. Du coworking oui, mais des bureaux fermés avant tout

Le poste nomade en open space partagé entre freelance, indépendants et start-up n'est clairement plus la norme du coworking. Au sein des espaces, la sédentarisation continue son chemin : **88% des postes sont à louer dans des bureaux privés fermés** et **12% des postes seulement sont ouverts à tous en open space**. Le modèle économique repose sur la location de bureaux fermés privés au mois.

Ces bureaux sont d'ailleurs de plus en plus grands. Alors que dans les grandes villes hors capitale, **70% des offres sont des bureaux privés de moins de 5 postes**, à Paris, leur taille varie majoritairement entre 2 et 40 postes. Nous notons également une augmentation des offres de 40 à 70 postes; certains grands groupes et scale-up n'hésitant désormais plus à se positionner sur des plateaux entiers de bureaux privés en coworking, de plus de 90 postes.

3. À l'assaut des 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. En m², **l'Île-de-France regroupe 34% des espaces de coworking** (vs 35% en 2019) et **Paris**, avec ses gros espaces en taille, **ne représente plus que 18%** (vs 23% en 2019) du nombre total d'espaces coworking en France. Nous constatons également une forte croissance du nombre d'espaces de coworking dans les régions élargies de Lyon, Marseille et Bordeaux.

Certains acteurs ont d'ailleurs fait du développement en région leur spécialité à l'image du groupe **IWG** (349 sites dont 284 en région), **Startway** (11 sites en région) et de nombreux nouveaux entrants comme **Hiptown** (5 espaces à Marseille, Lyon, Bordeaux, Lille), **Babel** (qui prévoit de s'installer à Grenoble, Lille et Bordeaux après Marseille et Montpellier), ou encore **Flex-O** (3 sites à Lyon, Nantes, Lille ouverts en 2021 et qui prévoit d'ouvrir 50 sites hors IDF à horizon 5 ans).

Le cas à la loupe

Wojo

lire l'intégralité de l'étude →



Depuis 2014	400 espaces dans 100 villes de France
100 000 m² de bureaux	2 ouvertures à Lille et Paris de sites Wojo en 2021
<i>« Bienvenue dans vos nouveaux bureaux »</i>	Plus de 6 000 membres WOJO
<input type="checkbox"/> La Workspitality est au coeur des espaces et de l'ADN de WOJO	

Notre analyse

THINK GLOBAL, ACT LOCAL

À plusieurs égards, le cas de WOJO est emblématique des évolutions récentes observées sur le marché du coworking en France. **Acteur référent avec 14 sites en France d'une surface moyenne de 5 300m²** (hors WOJO Corners et Wojo Spots), WOJO mène une stratégie « multi-sites » ambitieuse qui s'enrichit de nouveaux concepts : les WOJO Corners, ces spots locaux opérés au coeur du parc hôtelier Accor qui permettent déjà à WOJO de couvrir plus de 100 villes en France.

Flexibilité, mouvement, tiers-lieux en région sont les clés de WOJO pour s'adapter au marché post Covid. Un pari en passe de se concrétiser dès 2021, avec la première implantation d'un **WOJO Corner** en gare d'Annemasse, première d'une longue série avec le déploiement d'espaces accolés aux Relay (Gares & Connexion) qui devront offrir un niveau de prestation identique aux coworkings classiques.

LE BUREAU À LA CARTE

La Covid a accéléré la transformation de l'usage du bureau. **Travailler de partout, n'importe quand est désormais une norme.** Plus que le retour au bureau, le véritable enjeu des entreprises s'appelle la flexibilité et réside surtout dans la flexibilité géographique. Et ça, WOJO l'a bien compris, **en proposant aux entreprises d'utiliser le maillage de ses 400 espaces** pour proposer aux collaborateurs de trouver un tiers-lieu adapté, près de chez eux ou en déplacement pour travailler.

Une flexibilité qui réside aussi dans le modèle d'utilisation des espaces : la consommation à la journée des espaces de coworking est en forte demande et les acteurs du marché s'adaptent. Notamment WOJO et son forfait à la carte à partir de 20€ HT/jour selon la localisation de l'espace en France. Permettre un usage du maillage WOJO pour les collaborateurs d'une entreprise : c'est certainement le nouveau défi des grands groupes mais aussi des PME, TPE et Start-up pour construire des solutions de bureaux adaptées à chaque équipe et chaque collaborateur en mouvement.

LE COWORKING ENGAGÉ

IMPACT. C'est le terme de cette année 2021. WOJO l'utilise à plusieurs niveaux dans son développement en créant **WOJO for Impact**, un forfait très flexible pour les associations qui cherchent des bureaux. L'idée ? **Utiliser les m² des espaces Wojo inutilisés**, en sélectionnant des projets à impact positif sur participation et en leur proposant un abonnement de 300 €/mois pour accéder à tous les espaces WOJO en open space avec un surclassement en bureaux privés selon les disponibilités des sites.

L'occasion de se positionner comme tremplin pour les jeunes pousses ou associations qui innent pour préparer le monde dans lequel se trouve le bureau de demain.

État des lieux de l'offre de bureaux

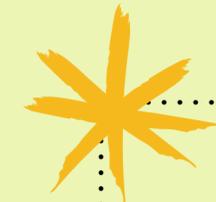
Novembre 2021

#Nofilters

lire l'intégralité de l'étude →



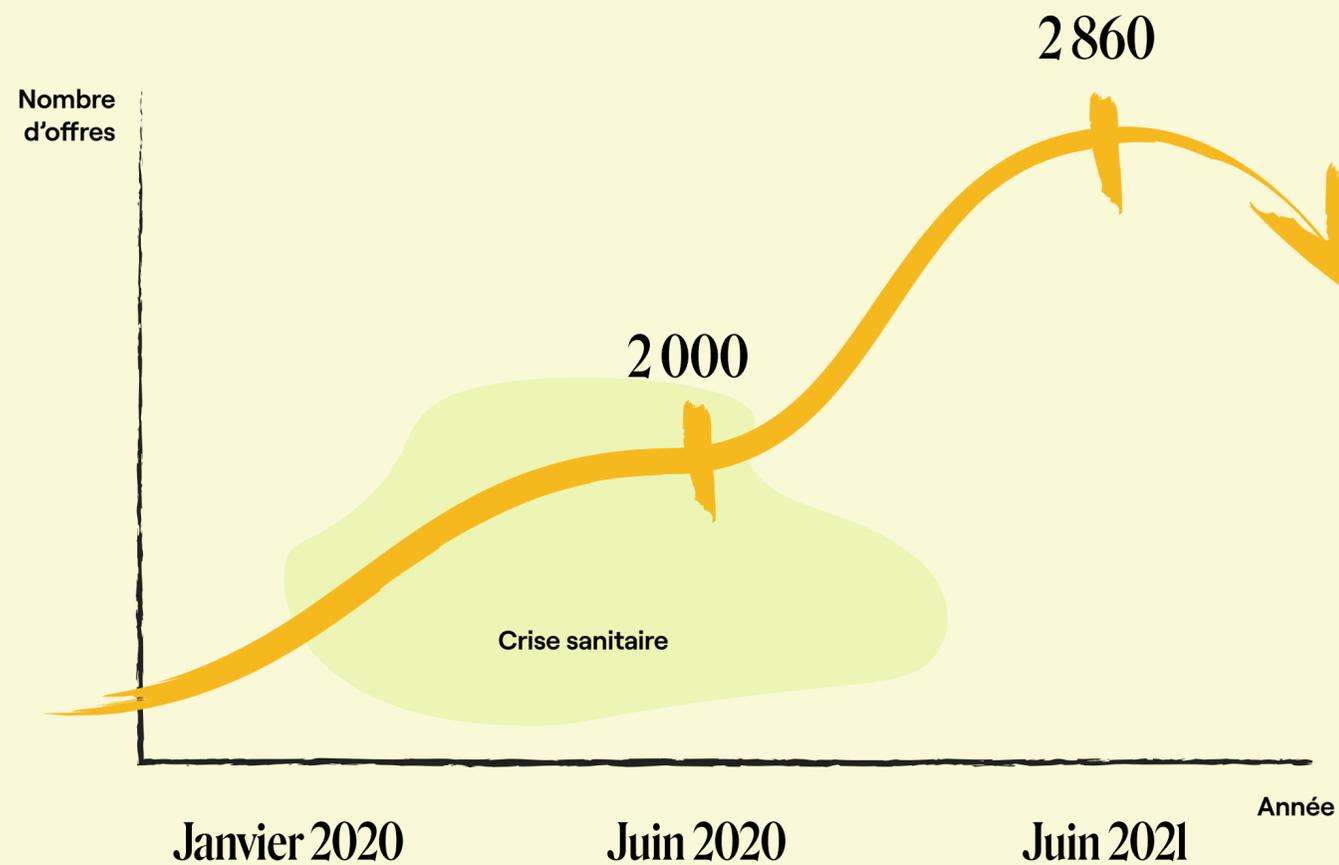
Des données bien de chez nous, issues
de notre plateforme Ubiq.fr !



méthode

- 1 indice réalisé à partir des données de la plateforme Ubiq.fr au 30 septembre 2021
- 3 700 annonces publiées et analysées
- 3 tendances identifiées et déchiffrées par nos experts

Évolution du nombre d'offres sur Ubiq



Évolution du nombre de bureaux indépendants à Paris disponibles sur Ubiq

ubiqdata

État des lieux de l'offre de bureaux

Novembre 2021

Répartition des contrats des bureaux indépendants sur Ubiq



75% sont des contrats flexibles

25% sont des baux commerciaux

242

C'est le nombre d'offres de « bureaux opérés »* observé par Ubiq à Paris en 2021

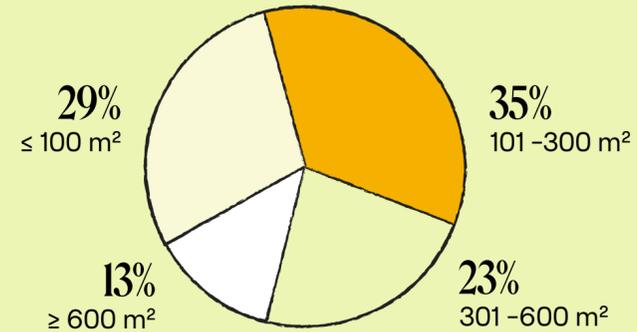
*Un bureau opéré est un bureau indépendant, à louer avec tous ses services et équipements

Prix moyen du m² d'un « bureau opéré » à Paris

965€ /m² /an



45 000 m² de sous-location sur Ubiq



Depuis Mars 2021 sur Ubiq

18 acteurs identifiés proposant des « bureaux opérés » à Paris

dont...

les nouveaux bureaux

Volum™

SnapDesk DESKEO

Myflexoffice

Les bureaux indépendants en sous-location font x2 entre 2019 et 2021

12,96% en 2019 (avant la crise) 18,66% en 2020 (pendant la crise) 30,54% en 2021 (après la crise)



La part croissante des bureaux indépendants dans les offres en sous-location sur Ubiq

581€ /m² /an

Le prix moyen du m² par an en sous-location à Paris

Les tendances

Le « bureau opéré » is the new Bureau

1.

En ce qui concerne les espaces indépendants flexibles, **c'est l'offre de bureaux opérés qui domine aujourd'hui sur le marché**. Au-delà du contrat flexible, le bureau opéré s'inspire du coworking, mais offre à une entreprise **un espace indépendant, privatif**, comme un bureau classique finalement, mais doté d'un aspect ultra serviciel avec de nombreux avantages et services (travaux, mobilier, internet, charges, ménage, entretien, café...).

L'objet : permettre à une entreprise de profiter d'un espace clé en main rien qu'à elle, avec le mobilier et le service nécessaire pour **s'installer du jour au lendemain...** Et repartir aussi facilement !

En somme, c'est l'hôtellerie qui s'invite dans le marché du bureau. **Nous comptabilisons aujourd'hui près de 250 offres de bureaux opérés à Paris pour des surfaces allant de 100 à 2 700m²**. Ces offres émergent également à Lyon ou Marseille où nous comptabilisons déjà une quinzaine d'offres. À noter qu'à Paris, ces espaces sont à louer à prix 1,6 à 1,8 fois plus cher que le loyer d'un bail commercial classique mais intègrent l'ensemble des charges et des services dans une facture unique à la fin du mois. C'est une certitude, cette transformation de l'offre, en impactant le modèle économique du secteur, va transformer l'intégralité de la chaîne de valeur jusqu'à la gestion immobilière et l'investissement.

2. La flexibilité avant tout

En référencant tous les espaces de coworking, Ubiq.fr est naturellement la plateforme du bureau flexible (**97% des offres disponibles sur la plateforme Ubiq sont à louer via des contrats flexibles**). En 2021, les contrats ne concernent plus uniquement les espaces de coworking mais également les espaces de bureaux indépendants. Une révolution était déjà en cours, la Covid-19 n'a fait que l'accélérer. Exit le bail commercial qui engage les décideurs et leurs équipes sur les durées classiques 3,6 ou 9 ans.

Ils sont à la recherche de plus de souplesse et de solutions de bureaux plus résilientes permettant d'ajuster les charges locatives, en temps réel. **Les solutions de bureaux flexibles via des contrats de prestation de service prennent de plus en plus de place sur le marché** et viennent s'installer à côté des baux plus classiques. Si l'on considère uniquement les espaces indépendants à Paris, **74,5%** des offres proposées sur Ubiq sont à louer via des contrats flexibles (contrat de prestation de services, sous-location et bail dérogatoire ou précaire).

3. La sous-location prend son indépendance

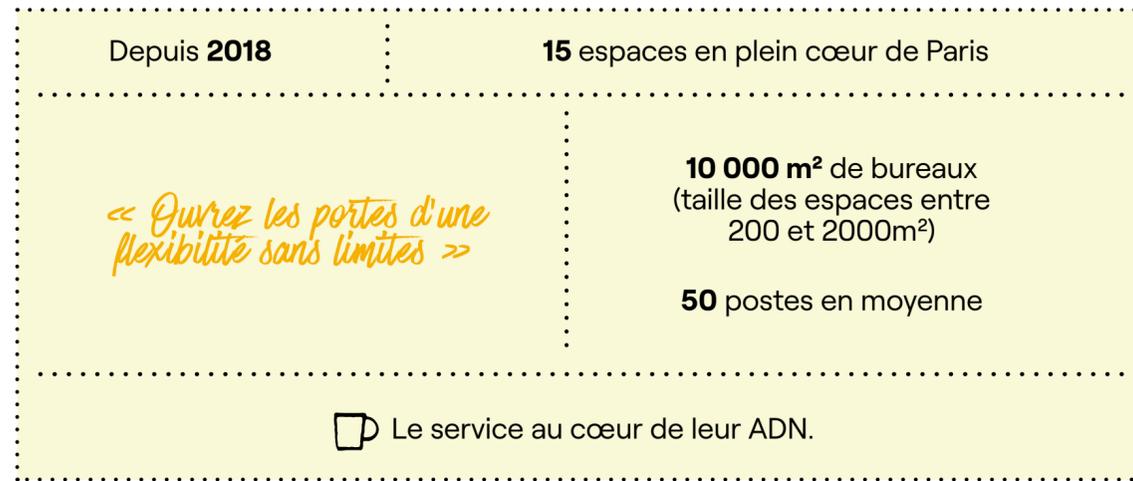
Alors qu'avant même le début de la crise sanitaire, le taux d'occupation des bureaux était en moyenne de **60%**, le marché de la sous-location de bureaux s'est considérablement développé ces derniers mois. Aujourd'hui, de nombreuses offres en sous-location sont des plateaux ou immeubles de bureaux entièrement indépendants de plusieurs centaines voire milliers de m². Ainsi, à nombre d'annonces équivalent, la part d'espaces indépendants parmi les offres de sous-location fait **x2** en passant de **13%** à plus de **30%** entre 2019 et 2021.

Ces espaces ont été placés en sous-location, car la crise sanitaire et le développement du télétravail ont fait évoluer l'organisation des entreprises qui restaient engagées sur des baux commerciaux non adaptés à leurs besoins.

Du point de vue de la taille, la surface moyenne des espaces indépendants en sous-location sur la plateforme Ubiq correspond à **240m²** à Paris et à **91m²** hors Île-de-France. Il est à noter qu'avec un prix moyen à Paris de 581€/m²/an (430€/poste de travail), **la sous-location constitue une offre de bureaux attractive** car accessible en termes de prix pour des offres flexibles et clés en main.

Le cas à la loupe

Les Nouveaux Bureaux

lire l'intégralité de l'étude →*Notre analyse*

UN MODÈLE PROPRIÉTAIRE

Le caractère atypique des Nouveaux Bureaux tient aussi dans son modèle économique. Alors que plus de 80% des acteurs du bureau opéré, aménagent et opèrent des bureaux qu'ils ont pris à bail ou qu'ils exploitent pour le compte d'un bailleur, **LNB sont propriétaires des espaces qu'ils transforment et opèrent.**

Ce modèle d'exploitation long et risqué, puisqu'ils sont les seuls à porter l'intégralité du risque locatif, leur permet en contrepartie d'avoir une maîtrise complète de l'actif, de son aménagement et de l'expérience client qu'ils souhaitent y créer.

DES LIEUX DE CARACTÈRE

Devenus en quelques années un **acteur majeur** du marché en pleine croissance des bureaux opérés à Paris, **Les Nouveaux Bureaux** exploitent aujourd'hui 15 lieux dans la capitale. Hôtels particuliers, ou immeubles de standing, LNB ne s'installent que dans les quartiers les plus attractifs et dans **des lieux atypiques** où chaque espace raconte à sa façon une histoire dotée d'un univers singulier.

Les lieux **LNB** ne sont autres que : l'hôtel particulier qui fut le lieu de résidence et d'atelier du peintre Alphonse de Neuville, au 25 de la rue qui porte aujourd'hui son nom ou encore l'hôtel de Brossier et son portail sculpté en plein cœur du Marais. Dans chacun de ces espaces, **Les Nouveaux Bureaux opèrent souvent 1 à 2 ans de travaux pour rénover** ces lieux et révéler de magnifiques volumes en veillant particulièrement à préserver le patrimoine et l'histoire portée par la pierre.

LE CLIENT EST ROI

Chez Les Nouveaux Bureaux, une attention toute particulière est portée au service client en essayant de personnaliser au maximum chaque espace et en apportant des services à la carte pour chaque occupant.

L'enjeu est véritablement de faire en sorte que **le client se sente chez lui** dans un bureau qui lui est **livré clé en main**. La personnalisation des espaces chez Les Nouveaux Bureaux peut aller très loin, à l'image de leur dernier espace à Châtelet où un terrain de foot a été aménagé dans un open space.

Les 100 recherches

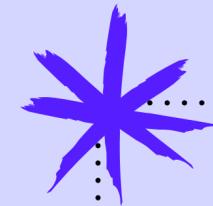
Novembre 2021

Peines de
compromis

lire l'intégralité de l'étude →

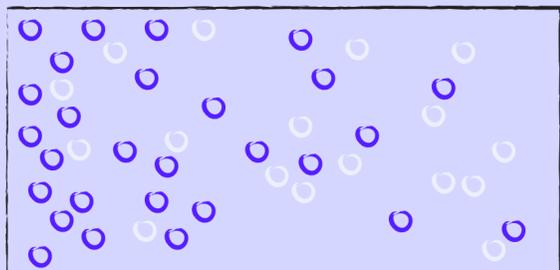


Tous les compromis sans compromis !



méthodo

- / 1 indice généré au 31 octobre 2021 à partir des **100** dernières recherches de bureaux suivies par les équipes Ubiq
- / **2 520** datas synthétisées
- / **21** questions posées pour qualifier la recherche de bureau
- / **3** tendances identifiées et déchiffrées par nos experts



27,7% des entreprises recherchent moins de postes que leur nombre de collaborateurs

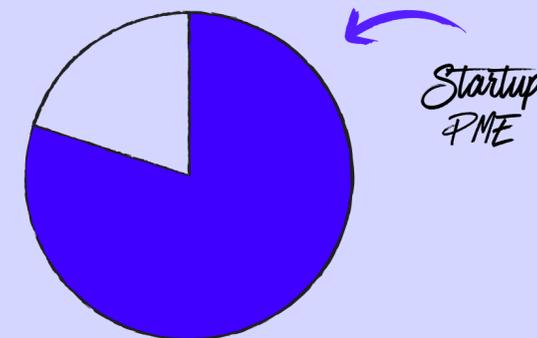
ubiqdata

Les 100 recherches

Novembre 2021

4%

Des entreprises recherchent une solution de bureau ubiqué : permettre à leur collaborateurs à distance d'accéder à des espaces de coworking partout en France pour télétravailler dans les meilleures conditions



80% des sociétés accompagnées par Ubiq sont des startup/PME en croissance

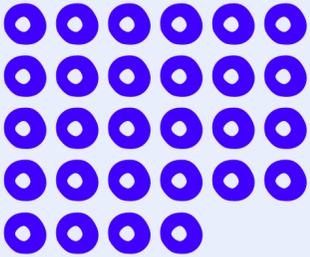
80% des recherches de bureaux à Paris se concentrent rive droite en 2021 sur ubiq

Top 5 des arrondissements :



420€ /poste

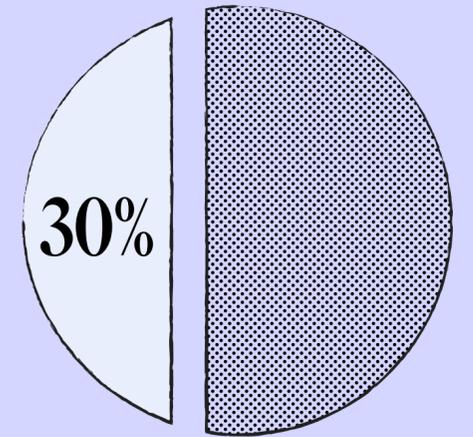
C'est le budget moyen/poste considéré par une entreprise qui recherche un bureau flexible

28 

C'est le nombre moyen de postes recherchés en 2021 sur Ubiq

90%

des entreprises recherchent un **contrat flexible** sur Ubiq



C'est la part que représentent les bureaux indépendants dans les recherches en 2021 sur Ubiq

16,5 mois, c'est la durée d'engagement moyenne d'un **contrat flexible** signé sur Ubiq en 2021

Les tendances

Le bureau distribué partout en France

1.

4% des demandes reçues par Ubiq au cours des derniers mois, concernent des entreprises qui souhaitent donner accès à leurs collaborateurs à des espaces près de chez eux pour télétravailler dans de bonnes conditions. Ces entreprises, le plus souvent basées à Paris, souhaitent que leurs collaborateurs en télétravail à Lyon, Marseille, Bordeaux ou Nantes puissent découvrir, réserver et s'installer dans un espace près de chez eux tout en bénéficiant d'un service et d'une facturation centralisée par Ubiq. Le fait marquant est que ces demandes concernent aujourd'hui aussi bien les grands groupes, que les start-up et les organisations publiques. Dans un monde où selon les périodes, entre 30 et 40% des actifs sont en télétravail, **l'équation « l'entreprise = le bureau » ne vaut plus.**

2021 marque le réel top départ de la transformation de l'usage du bureau.

Le travail devient ubiquie. Oui les collaborateurs travaillent de partout, 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'un côté et de l'autre l'enrichissement de l'expérience collaborateur associée à la définition d'une charte de télétravail.

2. Les chaises (de bureaux) musicales

28% des entreprises accompagnées par Ubiq recherchent moins de postes que le nombre de collaborateurs. Le flex office est en vogue, c'est une évidence. Cependant ce chiffre reste particulièrement marquant, dans un contexte où chez Ubiq, **80%** des entreprises accompagnées sont des startup et PME en pleine croissance et donc en phase de recrutements.

C'est la nouvelle tendance émergente suite à la pandémie de Covid-19 : pouvoir s'offrir des bureaux plus qualitatifs, plus serviciels, mieux situés et adaptés à la mise en place d'une politique de télétravail. Plus que jamais, la question de **la valeur utile des m²** est au cœur des problématiques de recherche de bureaux. Jusqu'à présent, les entreprises pensaient en m² pour piloter leur immobilier. Désormais elles pensent en nombre de collaborateurs, mais surtout en usages de collaborateurs. Sur chaque jour de la semaine, combien de collaborateurs présents estimés et pour quel usage ? La période actuelle invite donc au **compromis**. Tirillés entre les impératifs de coûts, la capacité à absorber la croissance de leur effectif et la nécessité de trouver un espace propice au développement d'une vision et d'une culture d'entreprise à long terme, les dirigeants doivent plus que jamais opérer de véritables choix stratégiques en matière d'immobilier de bureaux. Pour les accompagner dans cette réflexion et sur la base des usages constatés chez nos clients, **Ubiq a développé un calculateur de surface idéale.**

3. Comme à la maison, avec de la flexibilité en plus

En 2021, nous constatons une maturité nouvelle chez les entreprises qui connaissent maintenant bien mieux la variété de solutions de bureaux qui s'offrent à eux. Ainsi, dès le début de leur recherche, 30% des entreprises accompagnées par Ubiq nous ont indiqué qu'elles souhaitaient **un espace « indépendant à louer via un contrat flexible »**. Il n'y a plus de doutes, les offres de bureaux opérés et d'espaces indépendants en sous-location rencontrent leur marché. En permettant aux entreprises d'avoir un espace totalement privatif pour se retrouver et développer leur culture d'entreprise, sans les contraintes et l'engagement d'un bail commercial, ces offres ont une côte de popularité grandissante.

Nous constatons enfin que ces offres sont particulièrement populaires auprès des dirigeants de jeunes entreprises qui ne sont pas dotées de moyens et services généraux. Ces dirigeants n'ont ni le temps, ni l'envie de prendre en charge les services associés à la gestion d'un bureau (travaux, mobilier, internet, charges, ménage, entretien, café...). Ainsi, ils apprécient particulièrement ces offres de bureaux qui leur sont livrées clés en main et pour lesquelles les services sont à régler simplement dans une facture unique à la fin du mois. Même si les services proposés sont souvent moindre que ceux proposés dans les espaces de coworking, ces derniers sont compensés par l'indépendance qu'offre un tel modèle et la capacité de se sentir réellement chez soi.

Le cas à la loupe

Ubiq et Slean

Notre analyse

UBIQ X SLEAN DÉVELOPPENT LA CAPACITÉ UBIQUE DES COLLABORATEURS

En 2021, de nouvelles manières de travailler se dessinent, anticipant le travail de demain. **2,5 jours de télétravail par semaine c'est le nombre moyen de jours de télétravail observé chez nos clients** pour les collaborateurs comme pour les équipes dirigeantes. **20%, c'est la réduction** de surface immobilière anticipée dans les prochaines années.

L'entreprise est désormais hybride, à la fois despécialisée et physiquement incarnée. Elle n'est plus synonyme d'un lieu unique régi par une organisation rigide, mais d'un écosystème de lieux - réels et virtuels - animée par une organisation fluide qui lui est propre. Un écosystème rendu possible par ses collaborateurs, qui, **de partout**, sont capables de contribuer à l'entreprise.

ubiq × SLE~~AN~~

lire l'intégralité de l'étude →



En 2021, Ubiq et Slean inventent une nouvelle offre pour développer la capacité ubiquie des collaborateurs. Grâce à elle, les employés d'une entreprise en télétravail à distance ont maintenant le choix : **bénéficier d'un crédit d'achat ou de location de matériel pour télétravailler chez soi** avec tout le confort d'un **vrai bureau via Slean** ou utiliser ce crédit pour accéder à **un poste de travail réservé via Ubiq** dans un espace de coworking proche de chez eux.

Cette offre qui répond déjà parfaitement au besoin de flexibilité des entreprises est aujourd'hui en phase de déploiement chez nos clients. **Demain, un collaborateur pourra travailler de partout**, comme il le souhaite avec les outils et le matériel adapté à ses besoins, qu'il décide de travailler depuis chez lui, au siège de l'entreprise ou dans un espace de coworking.



Le débrief de Mehdi

Dans l'immobilier de bureaux, comme partout, la crise sanitaire a suscité des mutations profondes du marché. En deux ans, nous avons observé une véritable révolution des usages (développement du télétravail, consommation de bureaux flexibles, développement du flex office, travail distribué...). En réponse à ces nouveaux usages, nous constatons (enfin !) une transformation du marché du bureau.

Nous constatons l'émergence et la croissance de 3 modèles de bureaux flexibles principaux : **le coworking, le bureau opéré et la sous-location.**

Ces trois modèles ne sont pas nouveaux mais leur développement fulgurant sur les derniers mois bouleversent le marché.

Cette transformation touche le cœur de l'industrie de l'immobilier tertiaire, puisqu'en impactant le modèle économique du secteur, c'est l'intégralité de la chaîne de valeur qui se transforme jusqu'à la gestion immobilière et l'investissement.

Ainsi, 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 m² de bureaux. Enfin, cette révolution sera également le tremplin d'une véritable transformation numérique du secteur immobilier.

En effet, le réaménagement de l'offre de bureaux pour l'adapter aux usagers ouvre dès aujourd'hui la voie au développement de véritables cas d'usage autour du bâtiment connecté et des services digitaux dédiés aux occupants (accueil, gestion des accès, wifi, réservation de places et de salles de réunion, services de conciergerie, de transport ou de restauration).

Longtemps attendue, la révolution digitale du secteur ne sera finalement pas venue là où on l'attendait. Mais elle est maintenant à portée de main.

*Une étude publiée
le 17 novembre 2021*

et réalisée par

ubiq
VOS BUREAUX SE TROUVENT ICI

