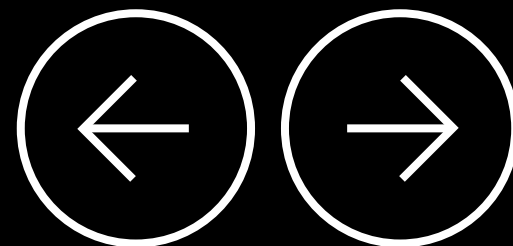


re de
flexible

ubiqdata

une étude réalisée par
ubiq



ubiq © 2024

La Demande
de bureaux
en 2024



2024, l'année de la maturité pour le bureau flexible.

Exit la course effrénée à l'hypercroissance, place à une évolution plus mesurée mais plus saine du marché (+13% de m² attendus cette année). Même si certains grands noms du secteur comme WeWork ou Industrious ont dû revoir leur copie, cela ne fait que confirmer que le marché se professionnalise et se structure.

Et les chiffres parlent d'eux-mêmes ! En représentant jusqu'à 14% du parc de bureaux traditionnels dans certains arrondissements, les espaces flexibles ne sont plus une simple alternative, ils sont devenus un pilier incontournable de l'immobilier professionnel. Et pour cause ! À l'heure où les entreprises jonglent entre retour au bureau et nouveaux modes de travail, où l'expérience collaborateur est plus cruciale que jamais, le Coworking et le Bureau Opéré n'ont jamais eu autant de sens.

Ouvertures, taux de flexibilité, vacance, demande placée... Dans cette 4^{ème} édition, vous découvrirez toutes nos données sur cette année charnière dans l'évolution de nos espaces de travail et les détails de cette transformation passionnante !

➔ 1. Un marché flexible en pleine expansion

➔ 2. Comment évolue l'offre en 2024 ?

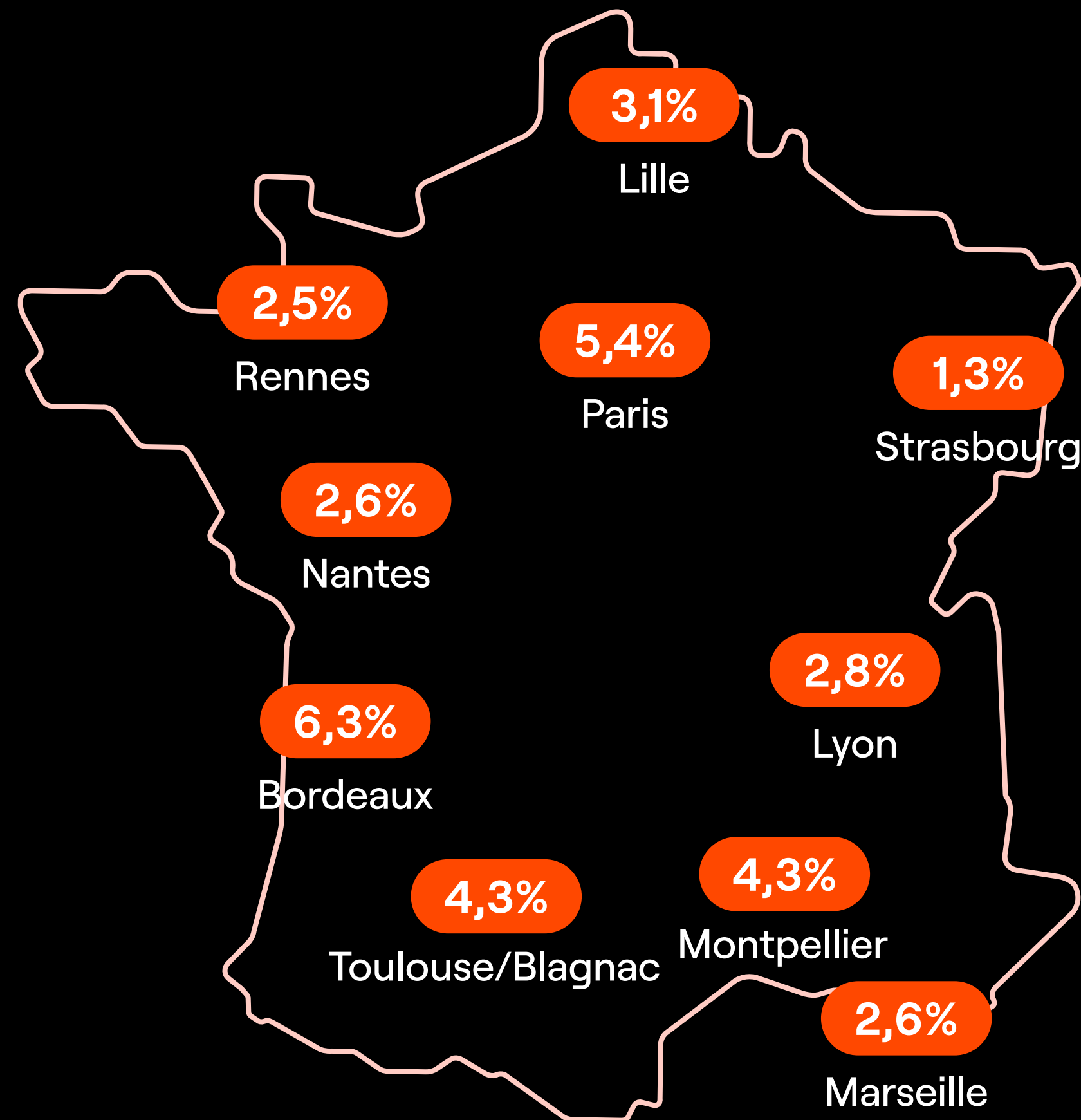
- Coworking : essoufflement ou résilience ?
- Bureau Opéré : nouveau standard flexible ?
- Sous-location : opportunité flexible fiable ?

➔ 3. Quels bureaux recherchent les entreprises en 2024 ?



Un marché flexible
en pleine expansion

Taux de pénétration du bureau flexible en France en 2024



En collaboration avec La Place de l'immobilier, nous avons analysé le taux de pénétration par ville :

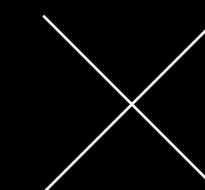
Parc de bureaux flexibles

Parc marchand de bureaux*

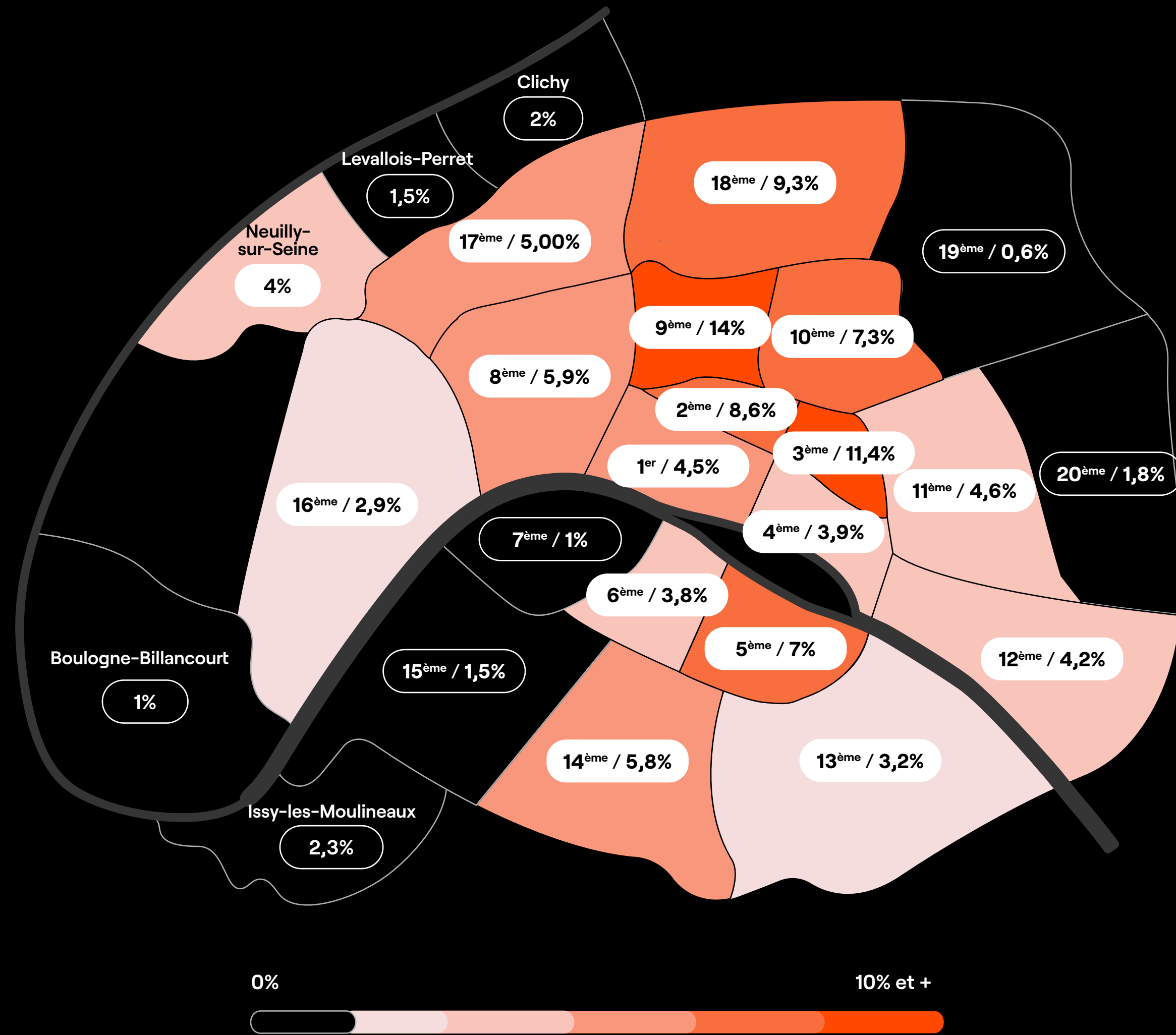
Paris n'est pas la seule ville où l'on observe une transition vers des espaces de bureaux flexibles. Selon ce ratio, Bordeaux (6,3 %), Toulouse/Blagnac (4,3 %) et Montpellier (4,3 %) se distinguent comme les villes les plus avancées après Paris.

En volume, Lyon se place en seconde position après Paris pour la taille de son parc de bureaux flexibles, bien que celui-ci soit neuf fois plus réduit.

*(ie. le parc total de bureaux auquel sont soustraits les actifs du secteur public ou détenus par des propriétaires occupants)



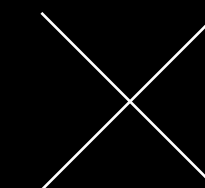
Taux de pénétration du bureau flexible à Paris



Dans Paris, le 8^{ème} arrondissement où le nombre d'espaces de bureaux flexibles est déjà important, dispose encore d'un fort potentiel de flexibilisation du parc. Les arrondissements centraux, comme les 9^{ème}, 2^{ème}, 3^{ème} et 10^{ème} sont quant à eux déjà très avancés dans cette transformation.

Le 18^{ème} arrondissement se démarque en raison de la présence de grands espaces de coworking, malgré un stock total de bureaux relativement faible.

À l'inverse, le 15^{ème} arrondissement, qui dispose du deuxième plus grand parc de bureaux de la ville garde un taux de pénétration du bureau flexible assez faible.



0%

10% et +



L'Offre de bureau flexible



Coworking →

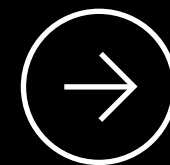
Bureau opéré →

Sous-location →

Bureaux flexibles : Comment évolue l'offre en 2024 ?

Méthodo

Comme chaque année, nos données sont issues à 100% de notre plateforme Ubiq.fr et de nos entretiens avec les acteurs et partenaires du marché du bureau flexible.



Coworking

Bureau Opéré

Sous-location

- Une étude réalisée du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024
- 1 643 567m² décryptés
- 9 560 annonces analysées
- Des données issues de la plateforme Ubiq
- 3 typologies de bureau flexible analysées : Coworking / Bureau Opéré / Sous-location

e de
flexible



Coworking

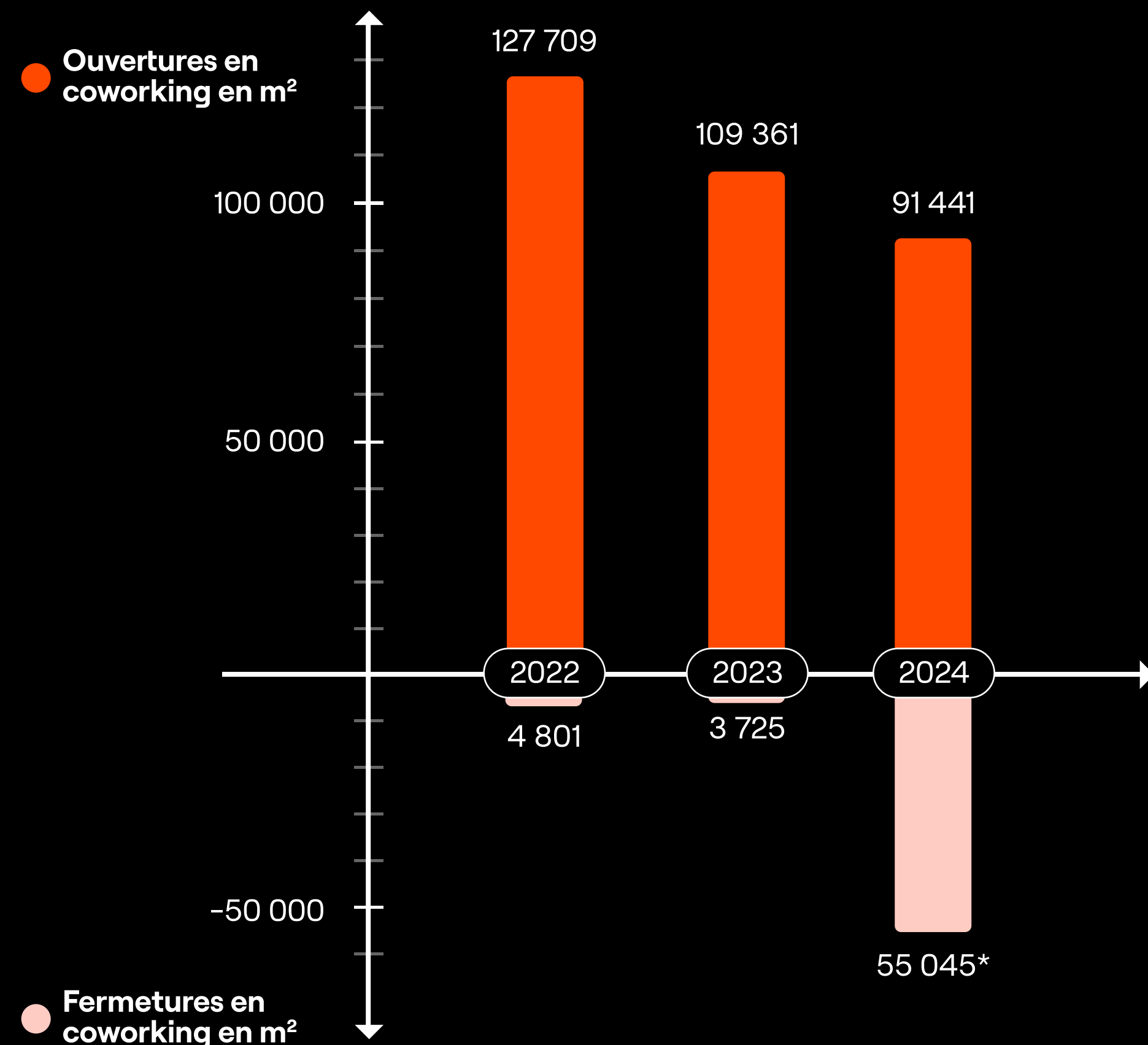


Bureau Opéré →

Sous-location →

Coworking en 2024 : essoufflement ou résilience ?

Une année plus que mouvementée sur le marché du bureau flexible en France



*L'essentiel des fermetures a eu lieu à Paris en 2024.
Pour la première fois, le parc de coworking à Paris diminue.

wework

Le pionnier du coworking passe au bord de la faillite et ferme plus de 26 000m² à Paris.

INDUSTRIOUS

Le géant américain Industrious ferme 20 000m² et quitte la France.

morning,

Morning passe la barre des 50 adresses à Paris en ouvrant 18 500m² en 2024.

**new
TON
OFFICES**

Newton Offices continue son ascension fulgurante en région et ouvre près de 28 000m² cette année.

**WS
WORK & SHARE**

Work & Share entre dans Paris par la grande porte du 18^{ème} avec 6 000m².

kwærk

Kwerk passe la cinquième avec un nouveau site de 4 350m² toujours dans le 8^{ème}.

**GUSTAVE
COLLECTION**

Le très secret et luxueux Gustave Collection se déploie au 10A rue de la Paix et rue de Rivoli.

**INSITU
WORK & DESIGN**

Le toulousain Insitu annonce son arrivée à Paris avec une offre de work palace.

**now
bureaux all-in**

Now Coworking se déploie fortement à l'est avec 1 700m² à Metz et 4 000m² à Strasbourg.

Les 30 plus grands acteurs du coworking* en France en 2024

Du 1^{er} au 10^{ème}

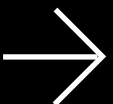
	m ²	espaces
IWG	218 385	141
Morning	127 568	50
WeWork	106 208	12
Wojo	102 362	121
Buro Club	90 401	123
Newton Offices	61 548	11
Mitwit	57 450	38
Flex-O	45 768	16
Hiptown	41 249	45
Bureaux & Co	39 811	19

Du 11^{ème} au 20^{ème}

	m ²	espaces
Now Coworking	39 635	18
Wellio	31 050	8
Patchwork	28 200	8
Work & Share	24 100	13
Kwerk	22 750	5
Whoorks	20 000	3
Baya Axess	16 400	13
La Maison du Coworking	15 300	15
B'CoWorker	14 419	21
Icade 3.0	12 590	10

Du 21^{ème} au 30^{ème}

	m ²	espaces
Walter	11 200	5
Héméra	10 075	7
Emergence	9 180	3
Le Connecteur	8 300	1
Coloft	7 816	3
Focus	6 930	11
Deskopolitan	6 500	2
At Home (INSITU)	6 100	3
The Babel Community	5 500	4
La Ruche	4 520	4



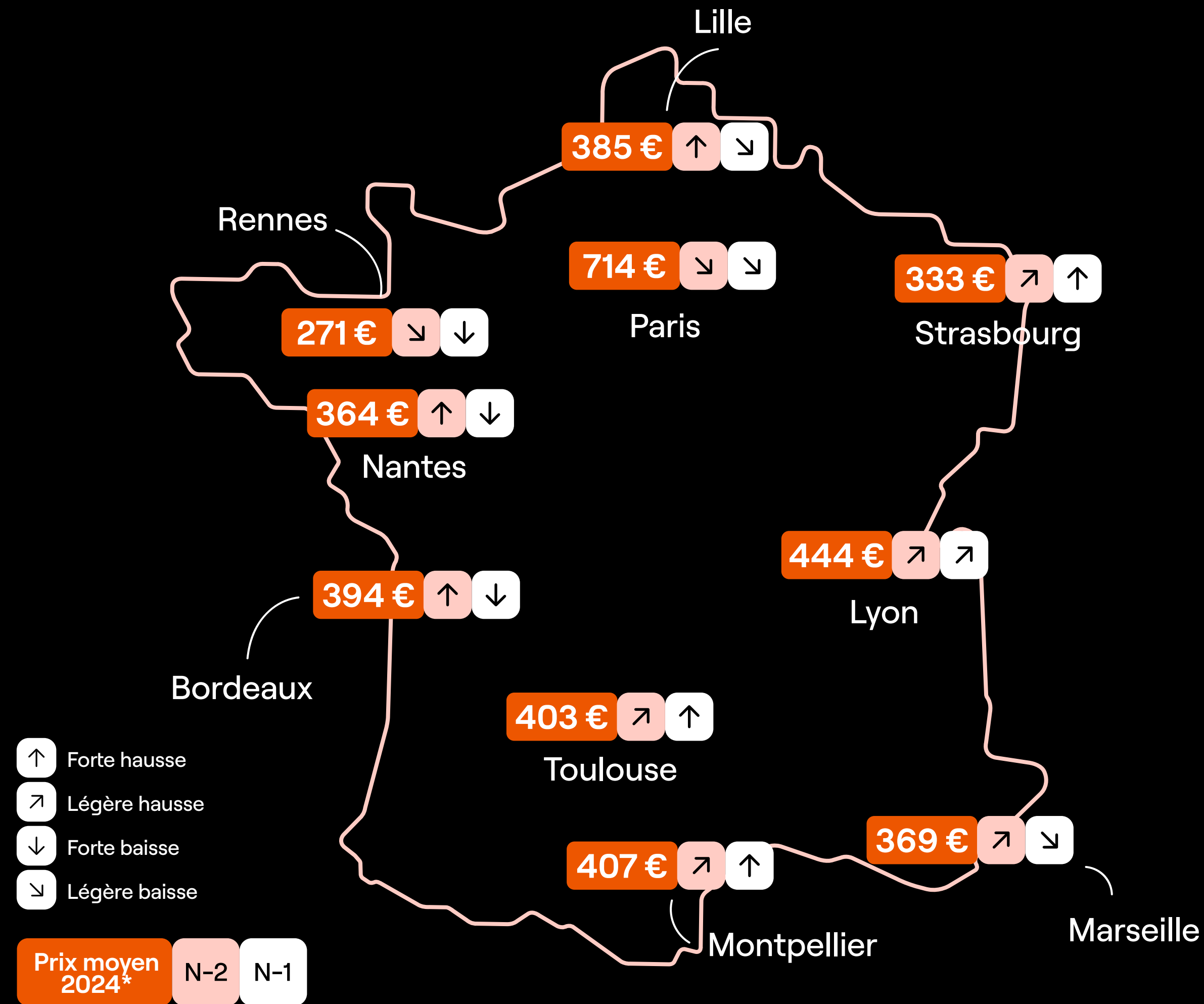
1 191 315 m²

C'est le nombre de m² total que représente les 30 plus grands acteurs du coworking en France en 2024, dont **91 441 m²** d'espaces de coworking ouverts en 2024.

*incluant les centres d'affaires



Prix du coworking et maturité des marchés par ville



Paris et Lyon : les exceptions matures.

Les prix se stabilisent à la baisse à Paris et progressent sans explosion à Lyon.

Bordeaux, Lille, Marseille, Nantes et Rennes : les montagnes russes.

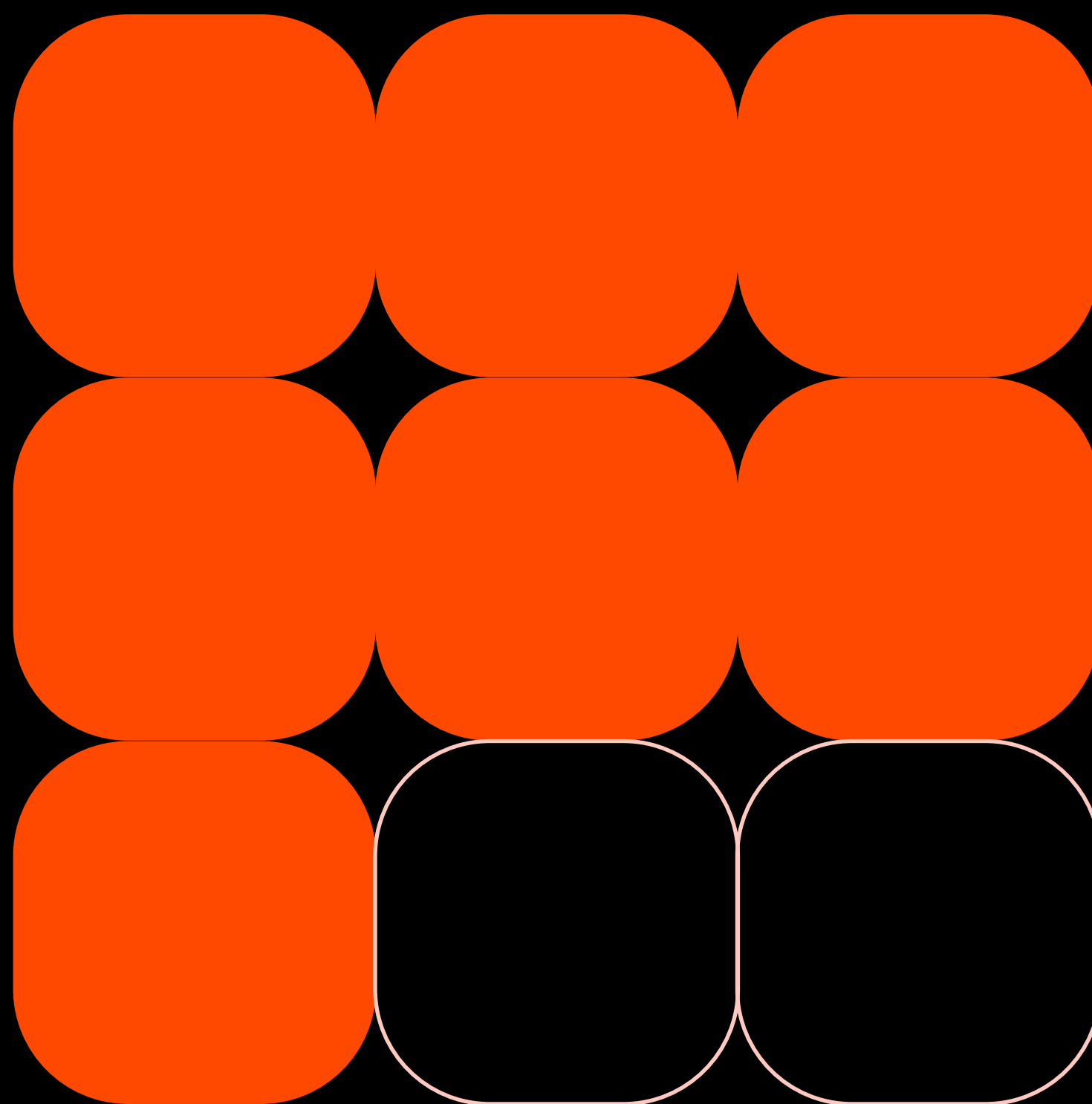
Les ouvertures d'acteurs nationaux en 2021 - 2022 avaient trop fait gonfler les prix. Les prix ont baissé depuis pour éviter la vacance.

Montpellier, Toulouse et Strasbourg : marché sous booster.

Dans ces villes où les ouvertures sont plus récentes, les fortes hausses pourraient être suivies de baisses dans les prochaines années.

*Prix / poste / mois

Taux de vacance du marché parisien



22%

Au 30 septembre 2024, parmi un échantillon de 56 582 postes de travail recensés dans les espaces de coworking, le taux de vacance moyen s'élevait à 22 % à Paris.

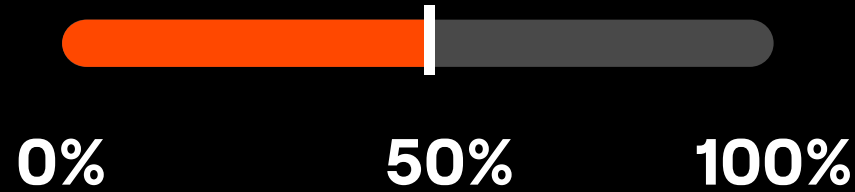
Malgré une offre réduite en m² sur la capitale, le remplissage baisse.

Notre analyse s'appuie sur deux tendances majeures :

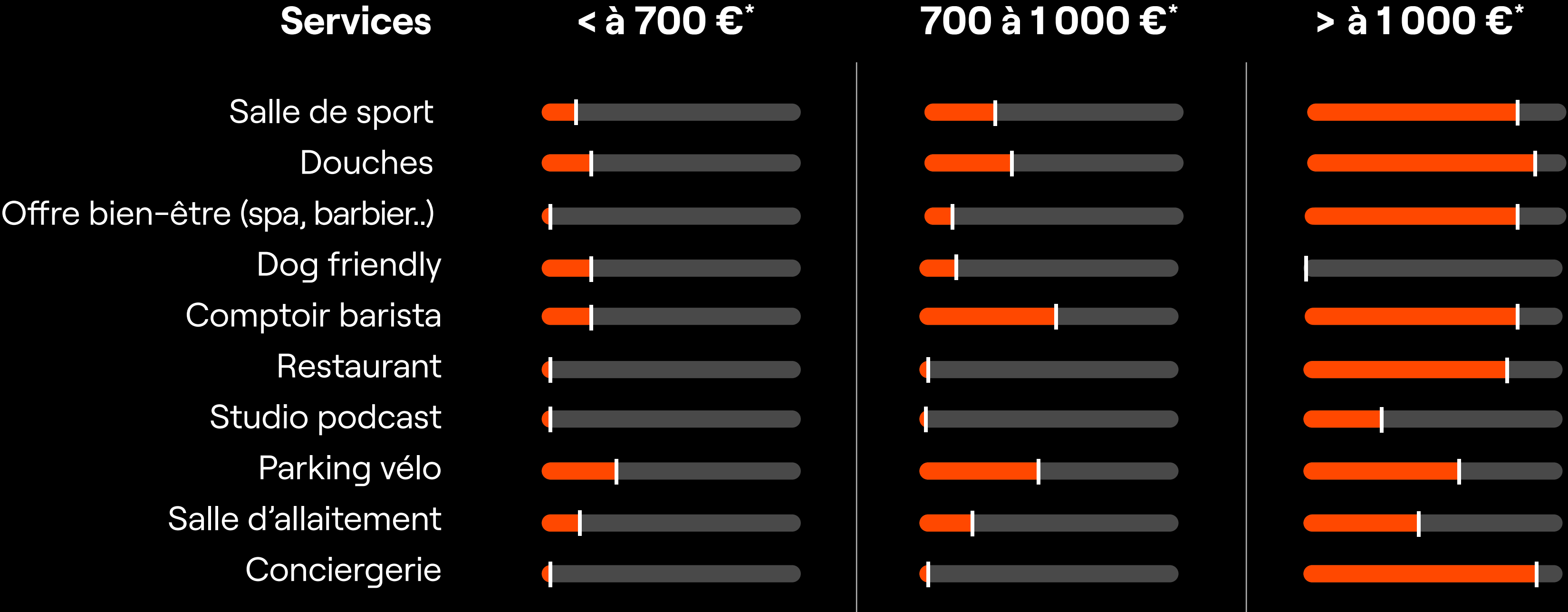
- Une augmentation significative du nombre de départs au cours de l'année.
- Des signatures alimentées essentiellement par des clients déjà consommateurs de bureaux flexibles.



Panorama des services en Coworking à Paris en 2024



Les espaces de coworking sont des espaces serviciels.
Quels sont les services que l'on peut trouver selon la catégorie d'espaces ?
Voici une distribution de la présence des différents services par gamme de coworking.



*Prix/poste/mois

→ 50% des espaces compris entre 700 et 1000€ du poste / mois ont un comptoir barista.



Bureau Opéré :
nouveau standard flexible ?

Les 20 plus grands acteurs du Bureau Opéré en France en 2024

Du 1^{er} au 10^{ème}

	m ²	adresses
Deskeo	73 514	64
Insitu	52 281	11
MyFlex Office	33 835	92
Hiptown	32 550	35
Volum	24 238	67
LNB	20 250	25
Morning	19 100	13
Snapdesk	14 427	35
WeWork	12 845	3
Yourplace	12 173	13

Du 11^{ème} au 20^{ème}

	m ²	adresses
Comeandwork	9 892	27
Wellio	8 050	2
Gustave Collection	7 456	4
HelloW	7 001	16
Joro	6 057	17
Workinglab	5 654	3
BOPE	4 489	2
Reflex	4 259	12
Allday	4 050	20
Deskapad	2 704	21

Avec plus de 350 000m² en 2024, le bureau opéré continue sa progression. Et cela grâce à l'arrivée de nouveaux acteurs et au développement des plus grands opérateurs.

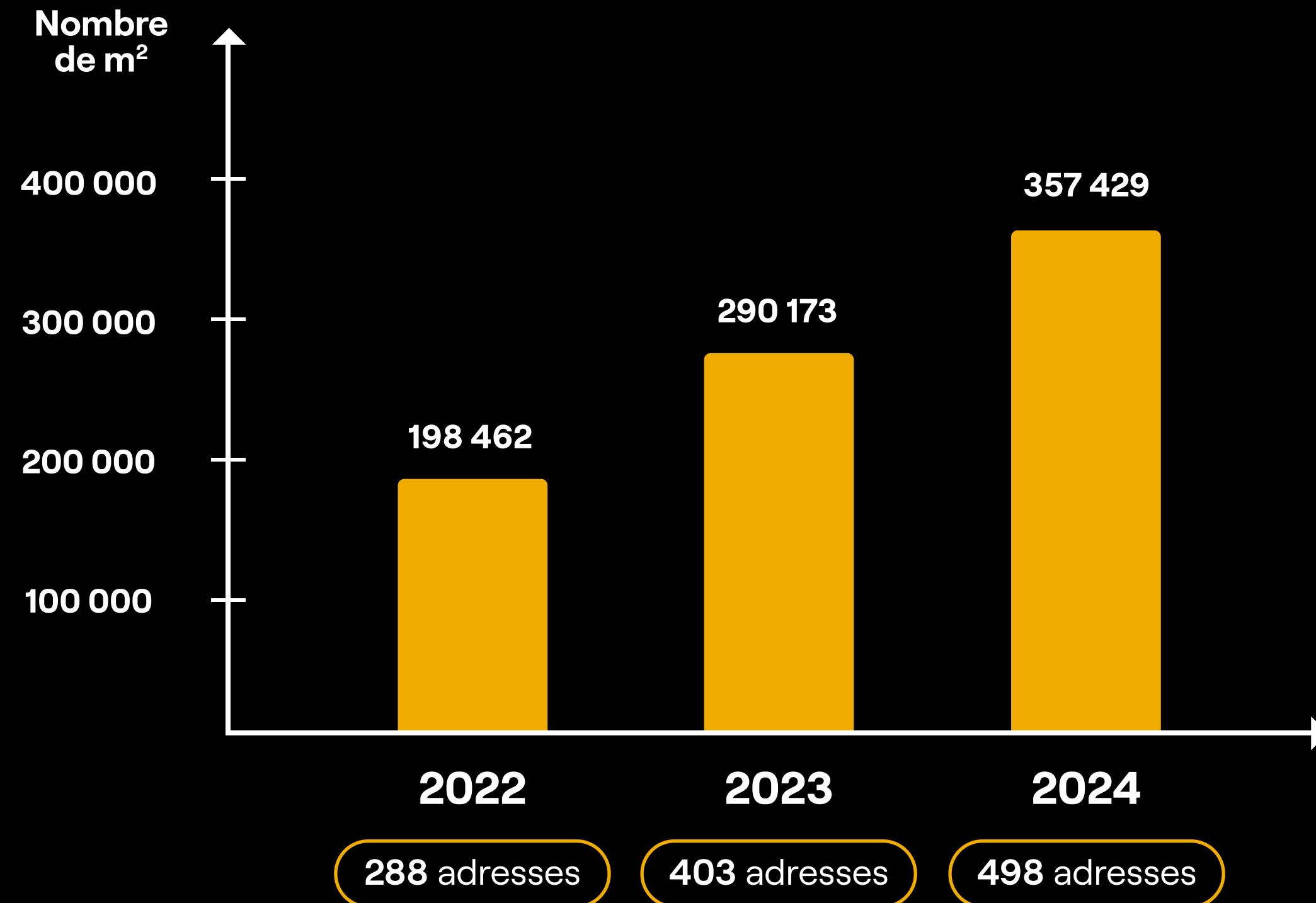
Les 4 premiers opérateurs détiennent, à eux seuls, plus de la moitié du parc sur le territoire.

Le Bureau Opéré reste majoritairement une tendance parisienne avec 70% des surfaces dans la capitale. Cependant des acteurs locaux exploitent de très gros sites de Bureaux Opérés dans certaines régions.

En 2024, le Bureau Opéré s'impose incontestablement dans le champ du marché flexible et risque fortement de continuer à se développer en régions à l'image du coworking il y a quelques années.



Nombre de m² de Bureaux Opérés en France en 2024



Évolution du nombre de m² de bureau opéré en 2024



+23%

Avec 67 000m² ouverts en 2024 essentiellement à Paris, l'offre de Bureaux Opérés continue de croître à l'inverse du Coworking.

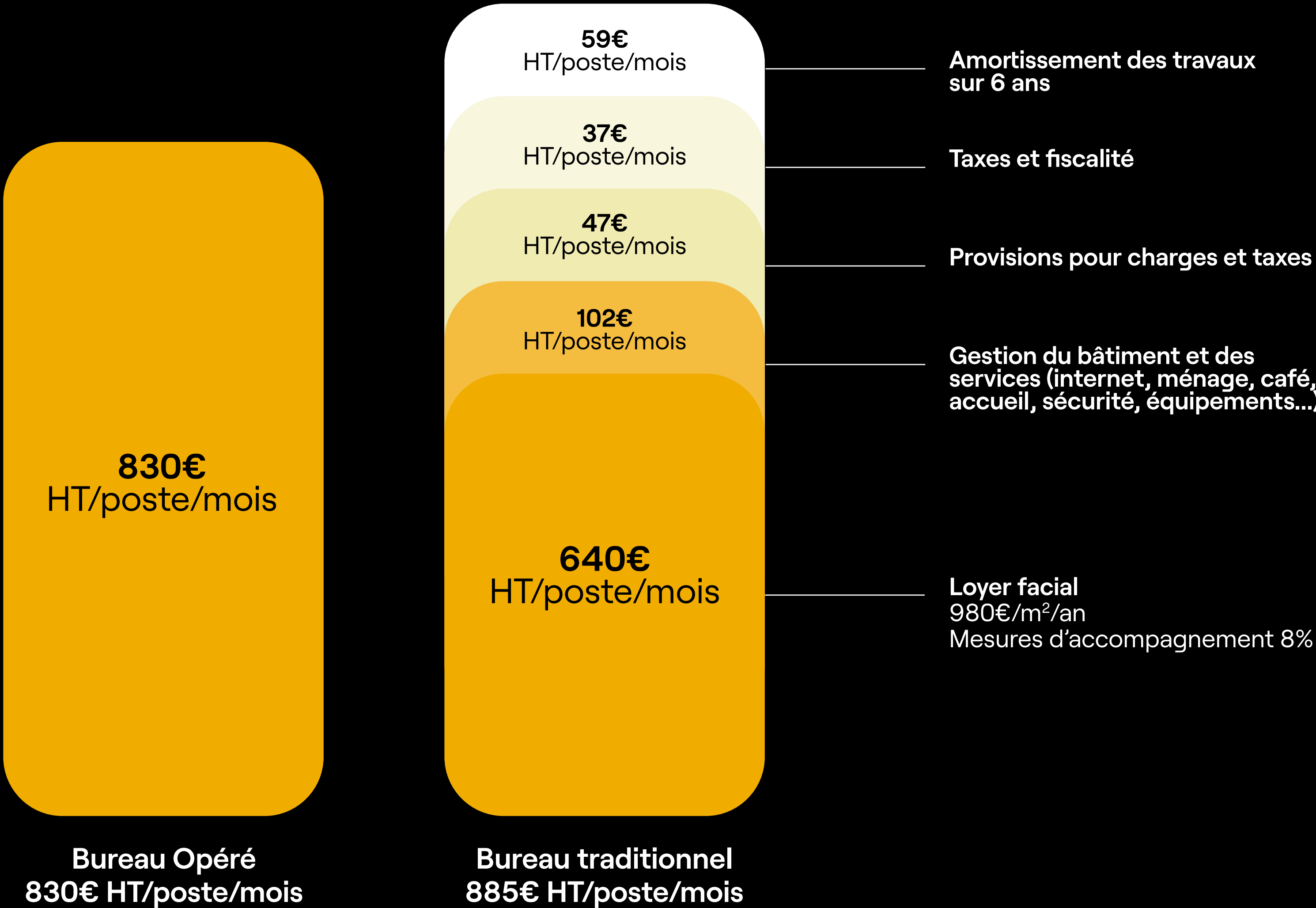
Situé à mi-chemin entre le bail commercial traditionnel et le Coworking, le Bureau Opéré attire une cible de plus en plus large et devient l'offre la plus plébiscitée du marché flexible par les entreprises.



Le Bureau Opéré coûte-t-il plus cher que le bureau traditionnel à Paris ?

Pour comparer économiquement le Bureau Opéré au bail commercial, voici deux actifs de taille comparable (environ 400 postes de travail) commercialisés en 2024 au coeur du 2^{ème} arrondissement de Paris.
L'ensemble des coûts (loyers, charges, services, travaux) et mesures d'accompagnement ont été lissés sur une période de 6 ans.

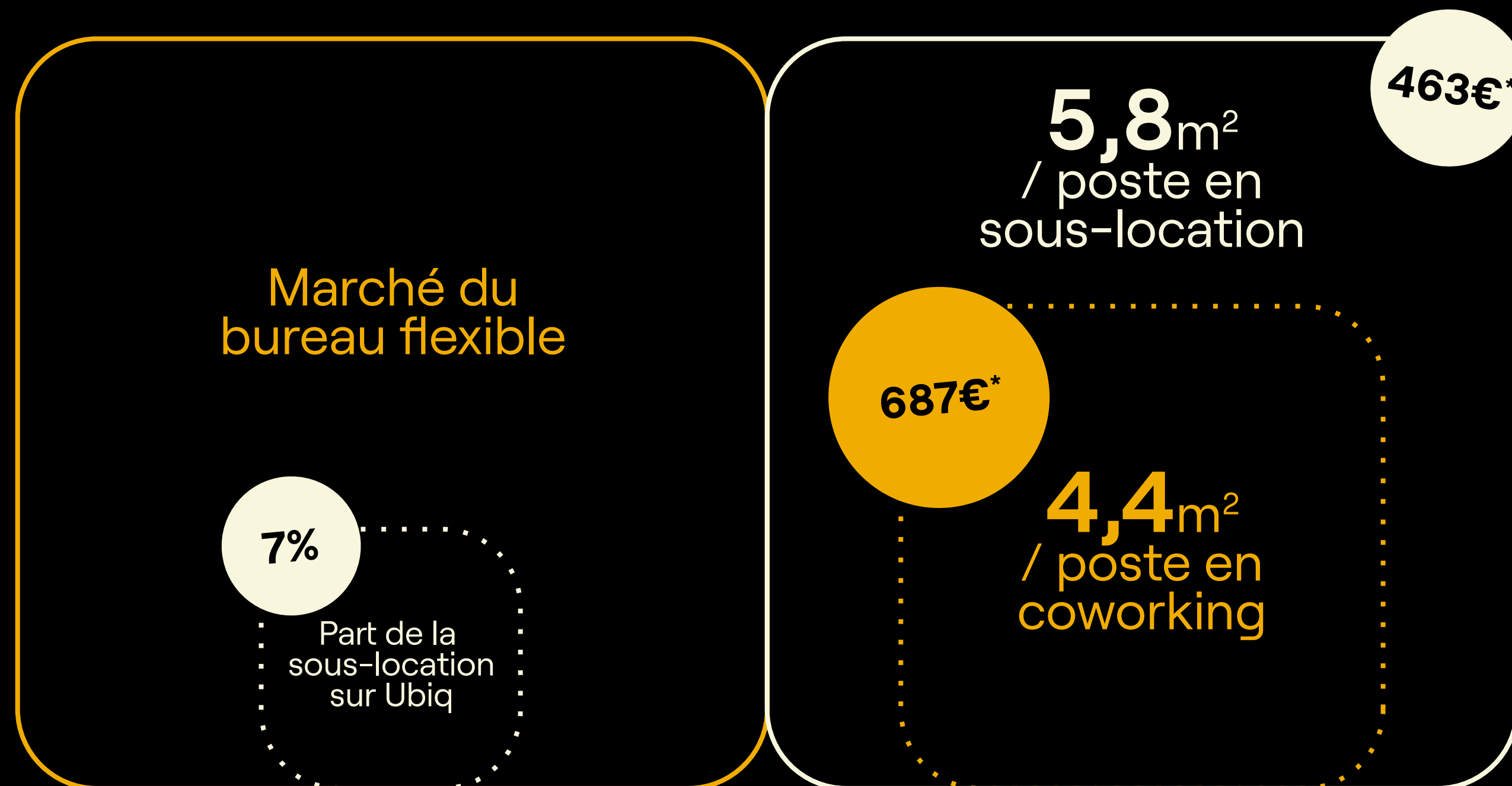
Comparaison sur 6 ans →





La sous-location est-elle
une opportunité flexible fiable ?

La sous-location est-elle une opportunité flexible fiable ?



Moins dense, mais également moins chère, en 2024 la sous-location conserve son statut de bon plan. Cependant cette offre ne représente que 7% du parc disponible sur Ubiq.

Notre analyse : la sous-location reste une opportunité à considérer quand on la trouve. Mais son marché est si peu profond qu'il est risqué de compter uniquement dessus en vue d'un déménagement.

* / poste / mois

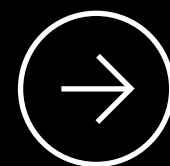
**La Demande
de bureaux
en 2024**



Quels bureaux recherchent
les entreprises en 2024 ?

Méthodo

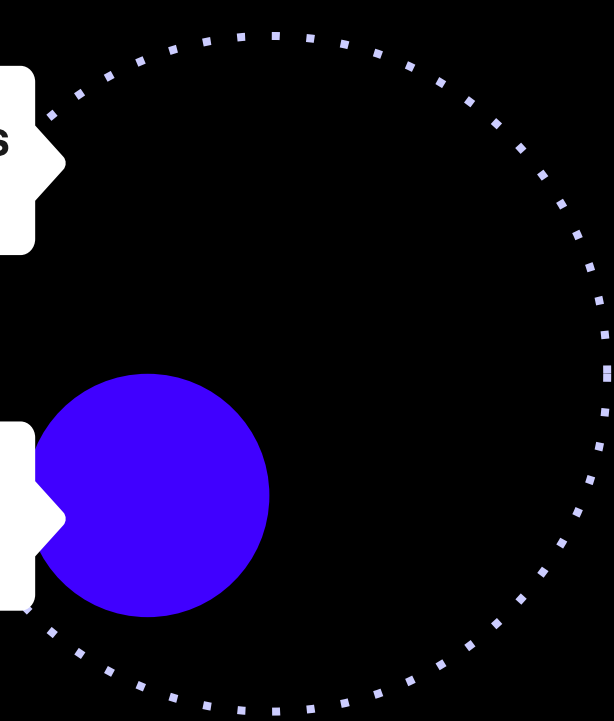
Une étude réalisée sur les recherches de bureaux initiées sur Ubiq du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.



→ 1 étude réalisée sur...

4 330 recherches
initiées sur Ubiq

655 bureaux
trouvés sur Ubiq



Panel d'entreprises qui ont cherché un bureau sur Ubiq en 2024 :



< 50 collaborateurs

63,8 %

↗ 6,18% vs 2023



50 à 500 collaborateurs

21,8 %

↗ 4,78% vs 2023

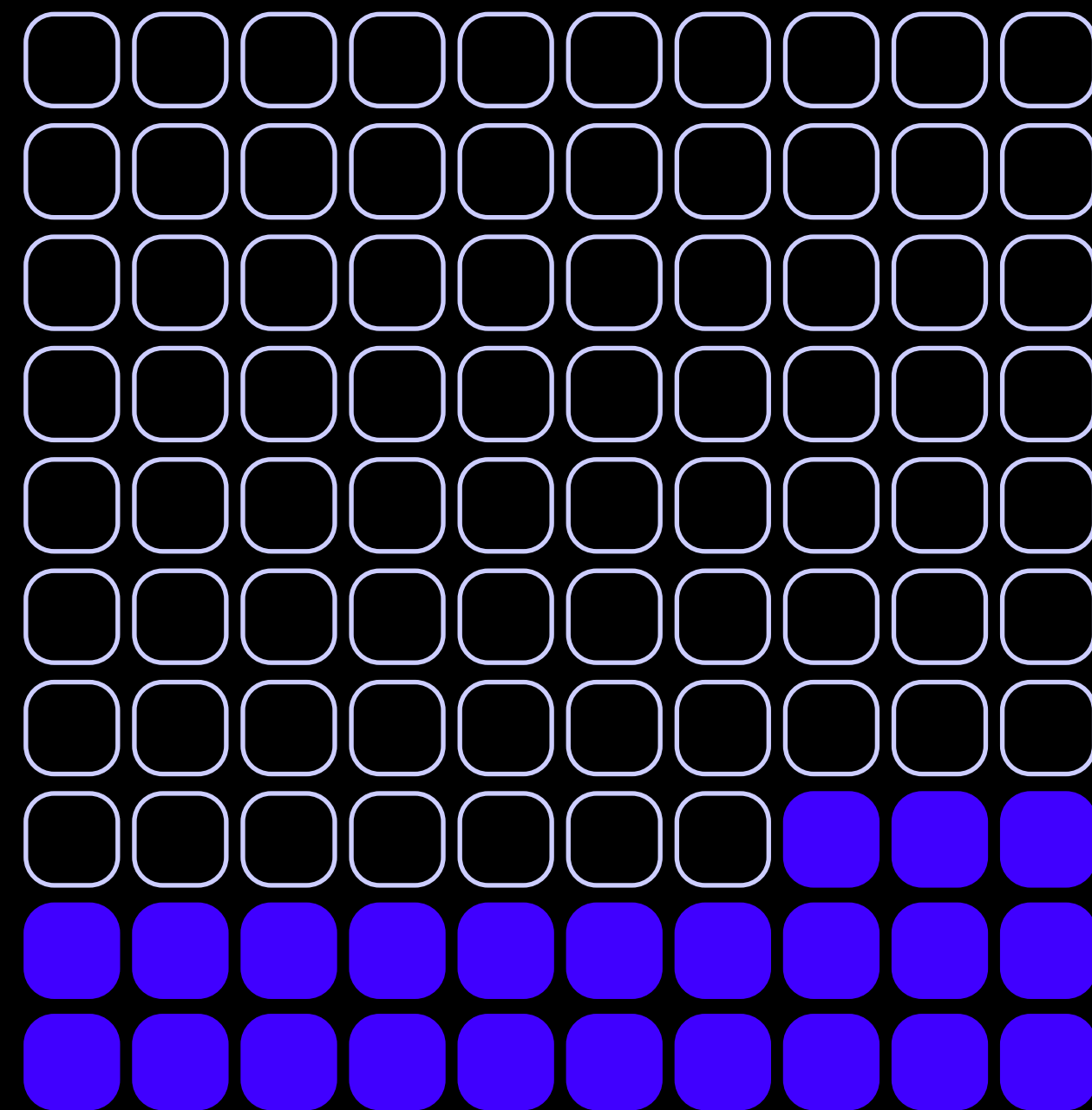


> 500 collaborateurs

14,5 %

↗ 50% vs 2023

Que représente le bureau flexible dans les transactions immobilières parisiennes en 2024 ?



640 300m²*

Demande placée en bureau traditionnel
du 1^{er} janvier au 30 septembre 2024

*Source Immostat

149 600m²**

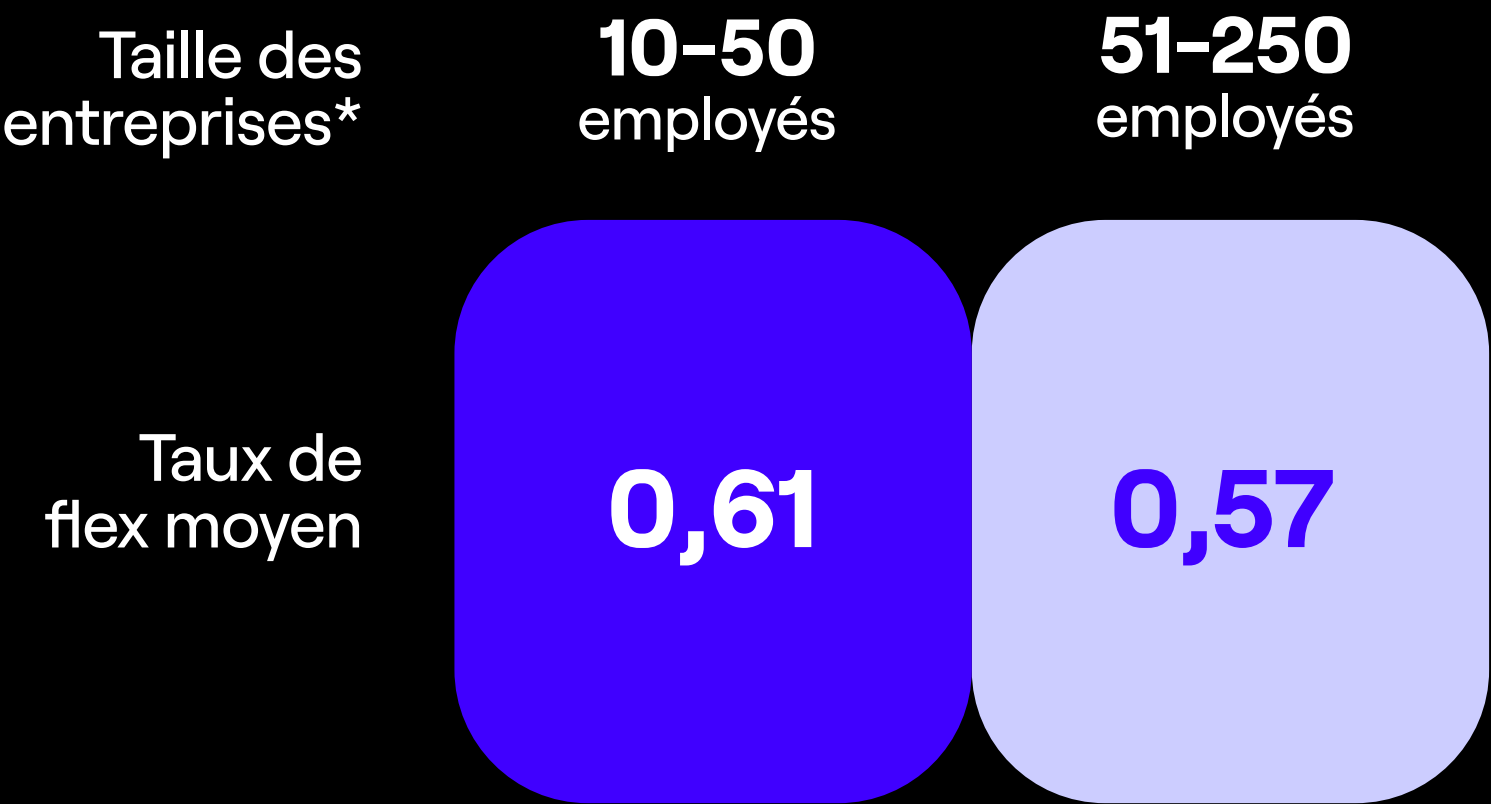
Demande placée en bureau flexible
dont 81 200m² en Coworking et
68 378m² en Bureau Opéré

À Paris, le bureau flexible ne représente que 5,4% du stock marchand de bureaux et jusqu'à 14% dans les arrondissements les plus développés. Pourtant la demande placée flexible représente l'équivalent de 23% de la demande placée en bureau traditionnel.

☐ Bureau traditionnel ☒ Coworking + Bureaux Opérés

**nombre de m² signés par des entreprises à travers un contrat de prestation de services entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 septembre 2024

Taux de flex moyen des entreprises selon le nombre de postes



En 2024, sur Ubiq, les entreprises sont toujours en quête de flexibilité et intègrent le télétravail dans leur stratégie immobilière. Ainsi, elle prennent des bureaux avec moins de postes que leur nombre de collaborateurs.

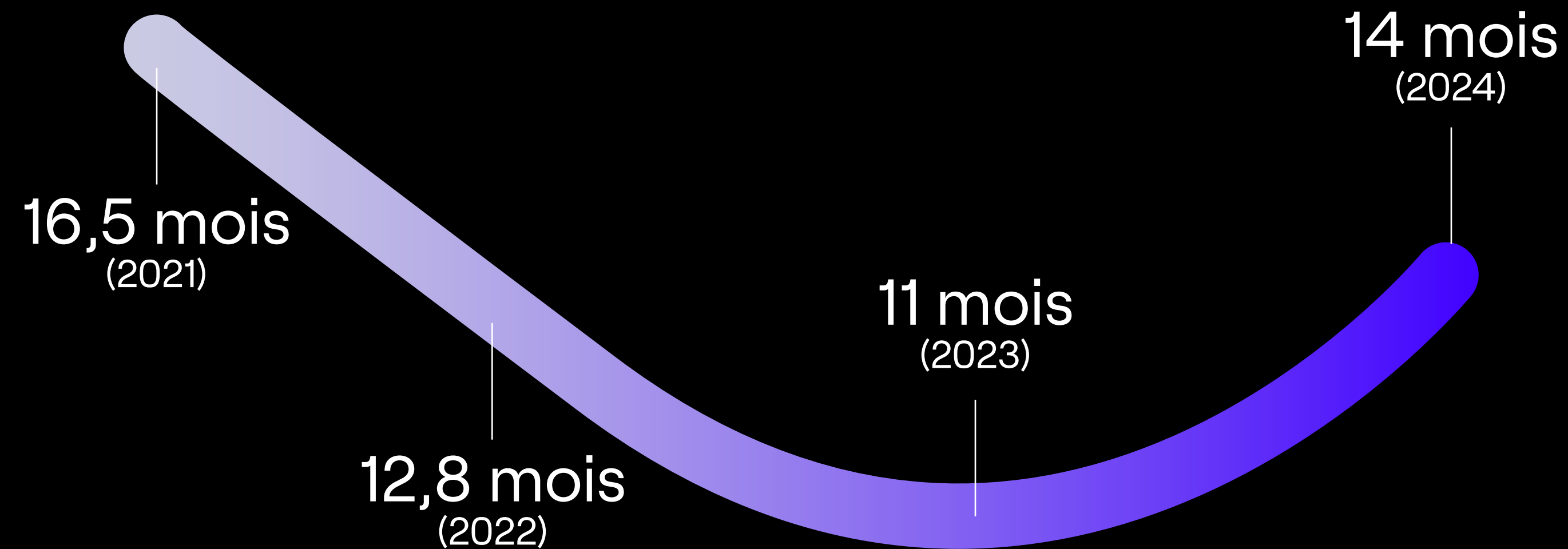
*accompagnées par Ubiq en 2024



Taux de flex : $\frac{\text{Nombre de postes}}{\text{Nombre de collaborateur}}$

Un taux de flex à 0,6 signifie que pour 100 collaborateurs, les bureaux choisis disposent de 60 postes de travail.

Combien de mois s'engage une entreprise en moyenne en 2024 sur Ubiq ?



Depuis 2022, la durée moyenne des engagements diminuait chaque année, montrant une certaine prudence des entreprises à s'engager sur le long terme. En 2024, cette durée repart à la hausse.

Cela indique-t-il une plus grande confiance des entreprises dans l'avenir, ou bien le fait que les bureaux flexibles attirent désormais non seulement des start-ups, mais aussi des entreprises établies et plus stables en effectifs ?

Les prix se négocient-ils sur les contrats flexibles en 2024 ?



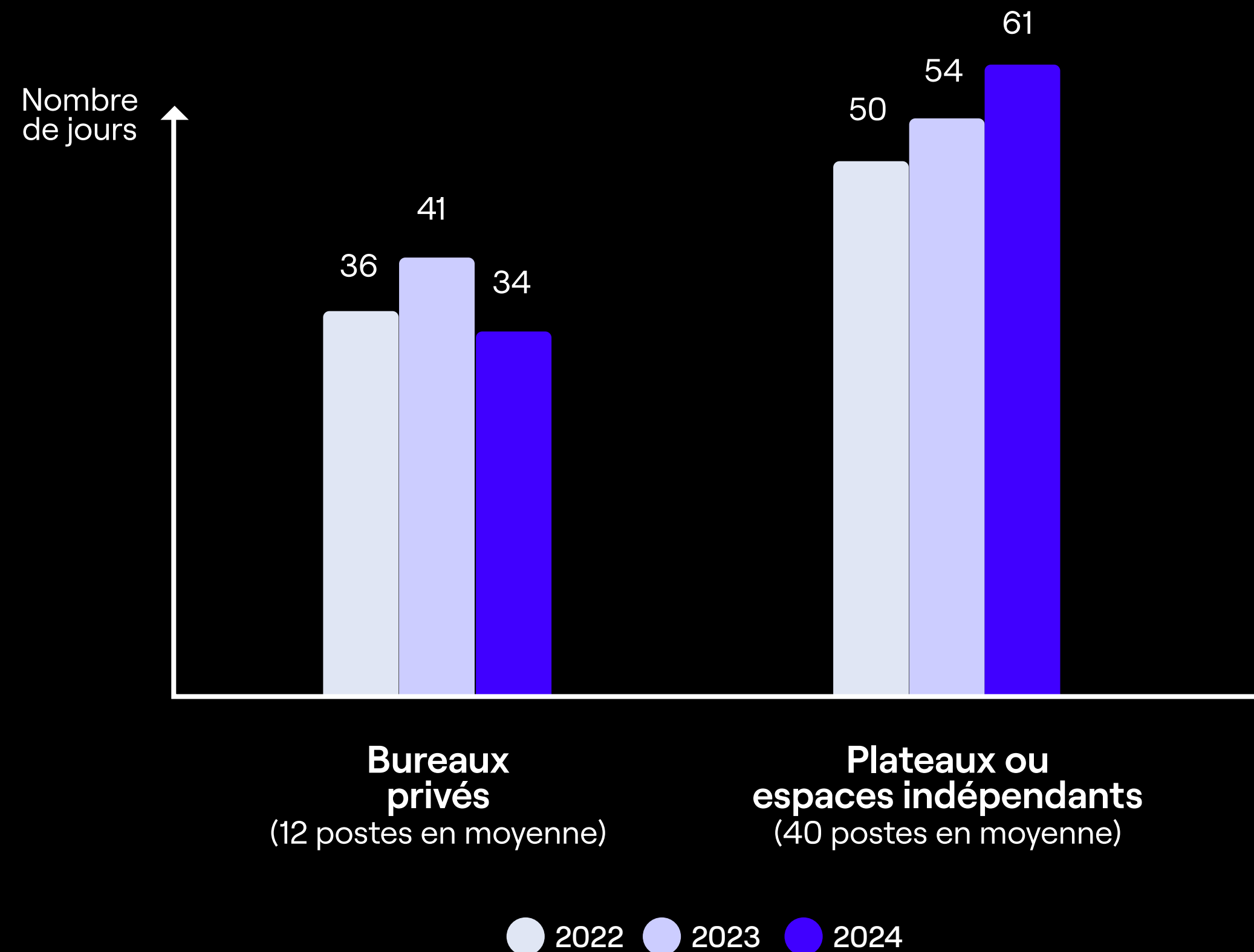
Dans la continuité de l'année 2023, nous observons une négociation moyenne d'environ 10% sur les loyers des bureaux flexibles.

À noter que les pratiques du marché de l'immobilier traditionnel commencent à inspirer le marché flexible.

Ainsi, en plus des négociations pures de loyers ou des logiques de loyers progressifs, nous observons une reprise des mécaniques de franchises de loyer ou de mise à disposition anticipée lors de l'ouverture d'un nouveau site notamment.

*Négociation moyenne sur l'ensemble des signatures réalisées via Ubiq en 2024, sur un panel d'entreprises de 10 postes et plus, du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.

Combien de temps dure une recherche de bureaux ?*



Le temps de recherche d'un bureau varie selon la typologie de bureaux choisis.

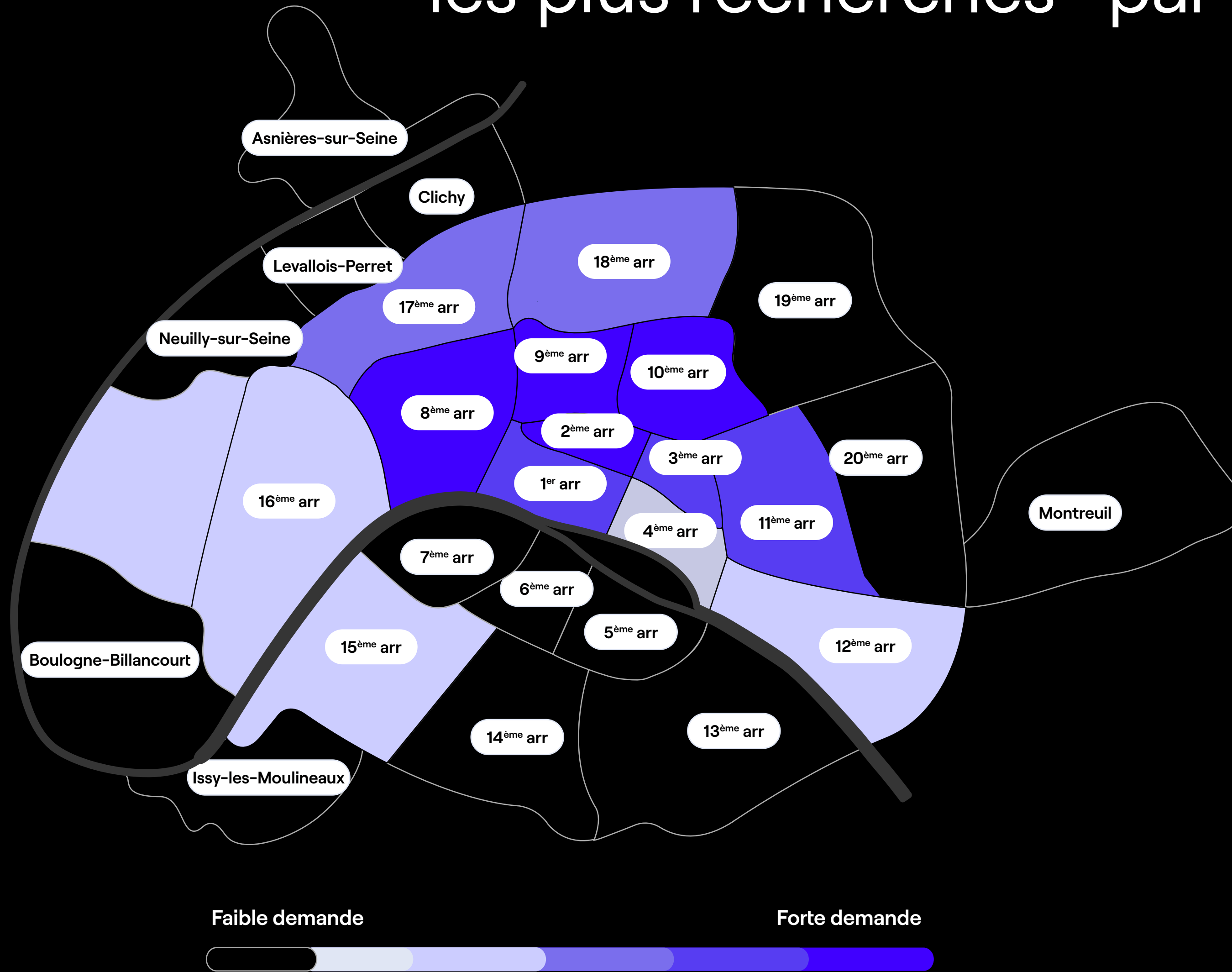
D'un côté, les entreprises n'ont jamais été aussi rapides pour trouver un bureau privé. Les entreprises connaissent de mieux en mieux l'offre clé en main des espaces de coworking et les fermetures d'espaces ont contraint certaines entreprises à rechercher rapidement une nouvelle solution.

Côté plateau ou espace indépendant, l'offre est plus variée et est encore en pleine évolution dans le sillage du Bureau Opéré. Les conditions sont aussi plus engageantes.

Néanmoins, 61 jours du début de la recherche au jour de la signature, reste une durée courte comparée à une recherche pour des bureaux traditionnels.

*sur Ubiq

Quels sont les quartiers de Paris les plus recherchés* par les entreprises ?



*Arrondissements les plus recherchés sur Ubiq du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.

Sans surprise, l'offre abondante dans les 9^{ème} et 8^{ème} arrondissements attire une forte demande. Les zones proches du QCA et des hubs de transport comme Saint-Lazare restent des réflexes de recherche.

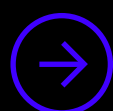
Les 2^{ème} et 10^{ème} arrondissements, viviers moins importants de bureaux, sont également très populaires, ce qui explique la flexibilisation importante du parc.

Équivalente à celle du 15^{ème} arrondissement, l'offre semble trop limitée dans les 1^{er}, 3^{ème} et 11^{ème} qui concentrent de forts volumes de recherches.

En revanche, nous constatons un excès d'espaces dans les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements. Chacun dispose d'un parc quasi équivalent au 10^{ème} arrondissement, mais un volume de recherches bien inférieur.

Le 17^{ème} arrondissement semble quant à lui avoir atteint l'équilibre offre/demande.

Enfin, le 18^{ème} est une belle surprise avec un parc en croissance et un niveau de demandes au rendez-vous.



L'année 2024 aura été marquée par des transformations majeures.

Le retrait retentissant d'Industrious en France (20 000 m²) et la fermeture d'une partie du parc parisien de WeWork (26 000 m²) contrastent avec l'expansion d'acteurs dynamiques comme Newton Office, qui dépasse désormais les 60 000 m² d'espaces exploités, et Morning, qui atteint le cap symbolique des 50 adresses à Paris.

Ces évolutions révèlent un marché en pleine professionnalisation, axé sur des modèles économiques durables, remplaçant progressivement les stratégies d'hypercroissance.

Avec plus de 5 % du parc de bureaux parisiens flexibles, ce secteur devient incontournable, comme en témoigne Gecina, qui a renforcé son offre Yourplace en exploitant plus de 12 000 m² supplémentaires en 2024.

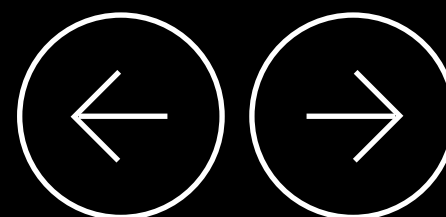
L'avenir du bureau flexible s'écrit désormais à plusieurs échelles et dans divers territoires. De Strasbourg à Marseille en passant par Rennes, chaque ville forge sa propre histoire de flexibilité, marquée par des réussites et des adaptations spécifiques. Cette diversité est une richesse, car elle démontre que le modèle s'adapte aux réalités locales tout en répondant à un besoin universel de transformation du travail. L'année 2024 nous le confirme : le bureau flexible n'est plus une simple alternative, il est devenu un nouveau standard.

Bien que la route vers une maturité complète du marché reste semée de défis, une chose est certaine : l'avenir du travail sera flexible, ou ne sera pas.

Une étude publiée le 27 novembre 2024

ubiqdata

une étude réalisée par
ubiq



ubiq © 2024