

ubiqdata

Publication 2025

une étude
réalisée par **ubiq**

introduction

2025, l'année de tous les contrastes.

Alors que la demande placée s'essouffle sur le marché traditionnel et que la vacance grimpe, le flex poursuit sa croissance, même privé de certains de ses champions. La liquidation de Myflexoffice, deuxième acteur du bureau opéré parisien, marque un tournant dans un marché désormais en pleine recomposition, entre fusions, rachats et montée en puissance des leaders.

Avec plus de 1,6 millions de m² opérés par les 50 principaux acteurs et une part de marché qui frôle les 15 % dans certains arrondissements de Paris, le modèle flexible s'impose comme une réponse durable aux incertitudes économiques et aux mutations du travail.

Dans cette 5^{ème} édition de l'Ubiqdata, plongez au cœur de ce marché en pleine mutation.

- 1 Un marché flexible en quête de maturité**
- 2 Radiographie d'un marché en pleine structuration**
- 3 Une demande croissante même sous pression économique**

État des lieux 2025

1

Un marché flexible en quête de maturité

Taux de pénétration du bureau flexible en France

En collaboration avec Stonal et La Place de l'immobilier, nous avons analysé le taux de pénétration du bureau flexible par ville :

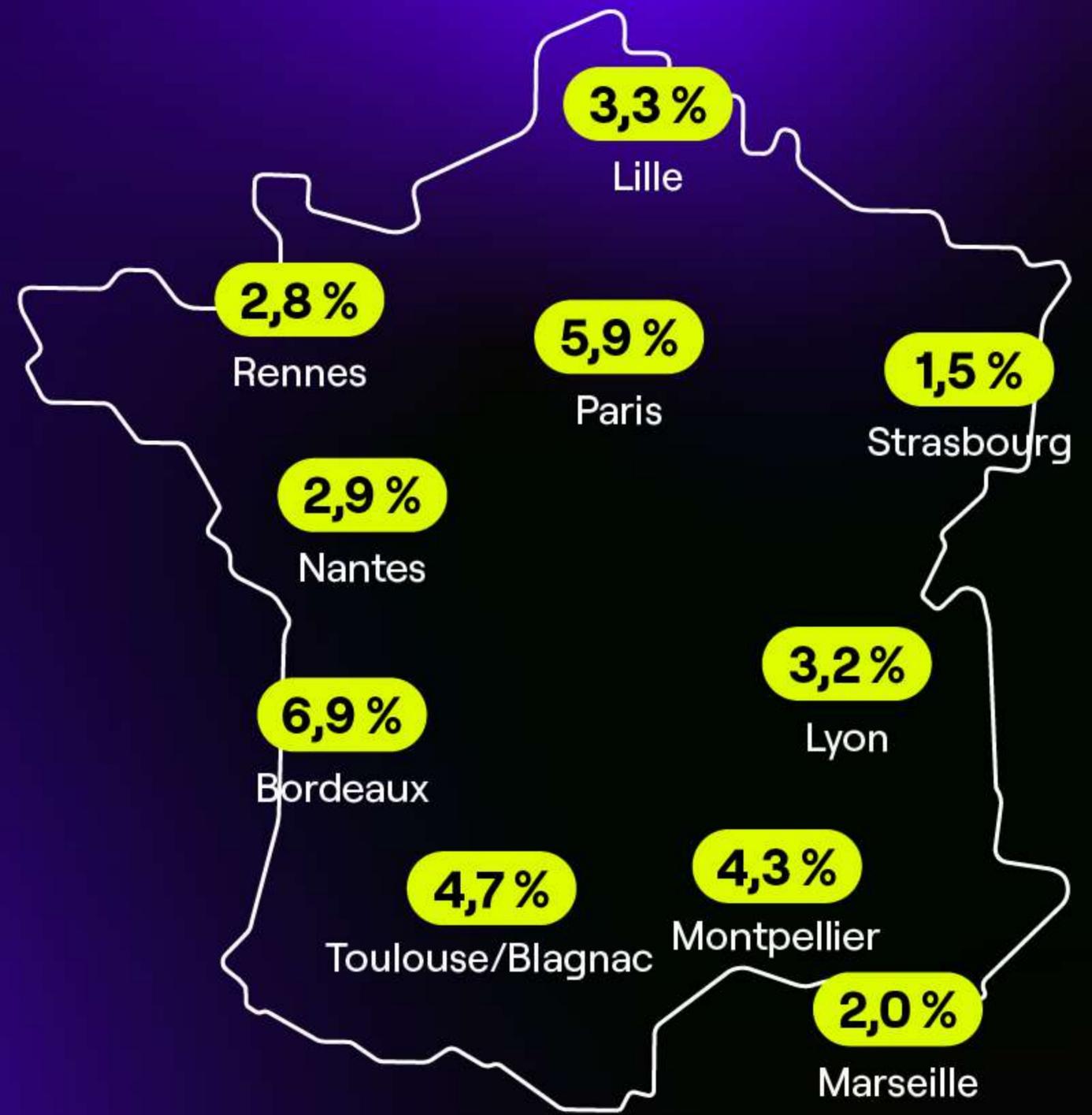
Parc de bureaux flexibles

Parc marchand de bureaux*

En volume, Paris, Lyon et Bordeaux concentrent les plus grands parcs de bureaux flexibles (plus de 50 000 m²). Toulouse rejoint ce groupe si l'on y inclut Blagnac.

Partout en France, le flex poursuit sa percée, traduisant une adoption toujours plus large du modèle en régions. Cette dynamique nationale confirme une transition durable : les entreprises privilégient des solutions agiles, capables de s'adapter à un contexte économique incertain et à des organisations de travail en mutation.

*Parc total de bureaux hors actifs publics ou détenus par des propriétaires occupants.



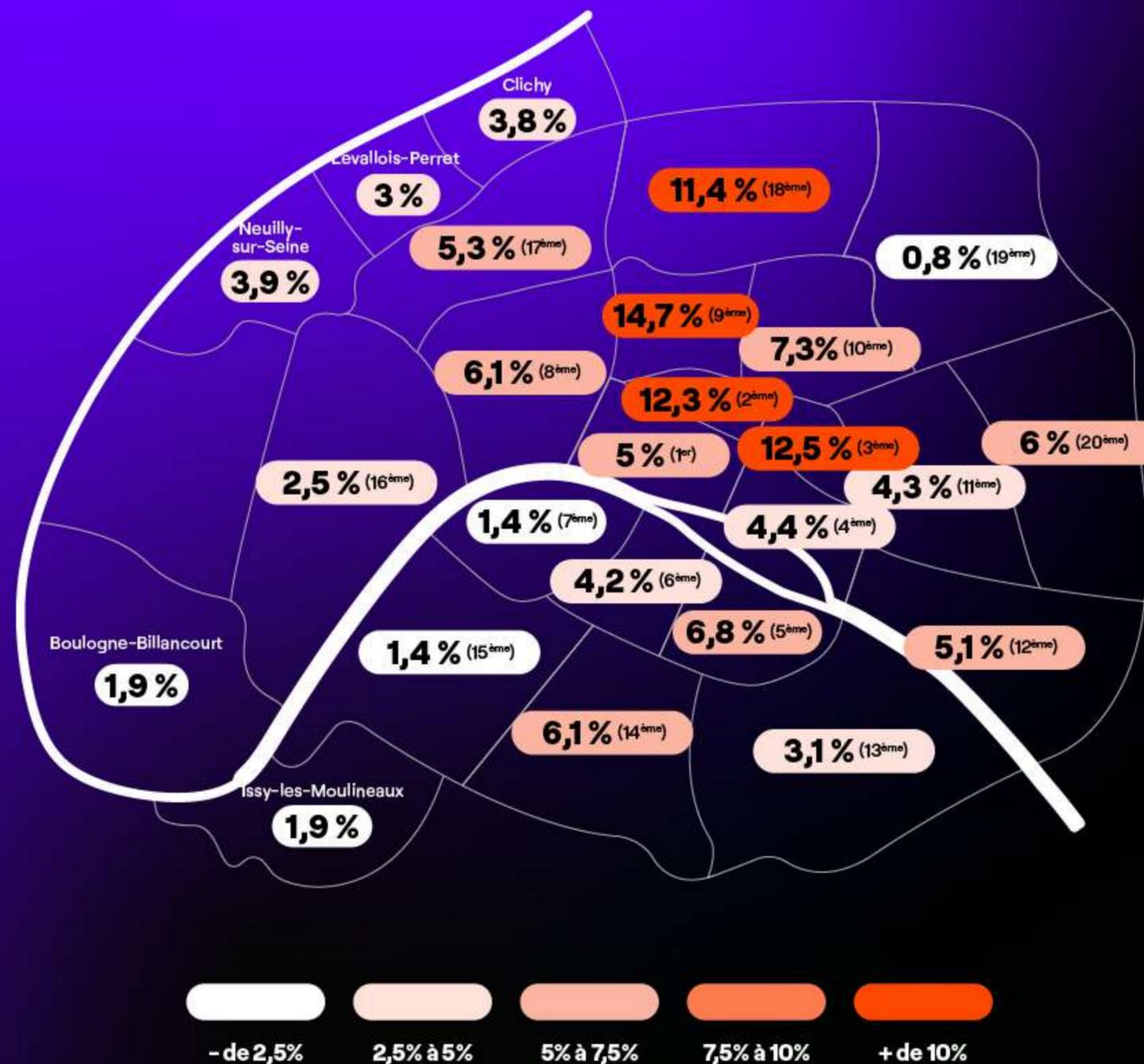
Taux de pénétration du bureau flexible à Paris

Le flex gagne du terrain dans la capitale.

Le 9^{ème} arrondissement s'impose une fois encore comme le cœur battant du bureau flexible avec 14,7 % de pénétration, suivi du 2^{ème} et du 3^{ème}. Le 18^{ème} confirme sa montée en puissance, porté par l'ouverture de grands espaces de coworking en 2025.

À l'inverse, les 7^{ème} et 15^{ème} arrondissements, pourtant riches en bureaux, demeurent en retrait avec à peine 1,4% de flex.

En périphérie, Levallois (3 %), Neuilly (3,9 %) et Clichy (3,8 %) s'affirment comme les nouveaux terrains de jeu du bureau flexible.



2025, le mercato du bureau flexible

**c.me
and
w.rk**

Déjà propriétaire de neuf actifs de bureaux opérés dans la capitale, l'opérateur de flex-office et foncière **Chez Raoule** accélère son développement en rachetant **Comeandwork** et **Hello Sentier**.

FLEX-O

Flex-O renforce sa position à Paris, avec l'ouverture d'un deuxième site de 6 700 m² boulevard Hausmann et un troisième à Saint-Lazare en 2026.

gecina

Gecina (Yourplace) confirme son développement sur le bureau opéré avec 15 nouveaux sites et 5 500 m² ouverts.

IWG International Workplace Group

IWG reste le leader du marché du coworking et ajoute à son parc près de 45 000 m² depuis le dernier Ubiqdata avec 162 sites.

JORO

Joro augmente de 130% la taille de son parc et atteint la barre des 40 espaces de bureaux opérés dans Paris.

LNB les nouveaux bureaux

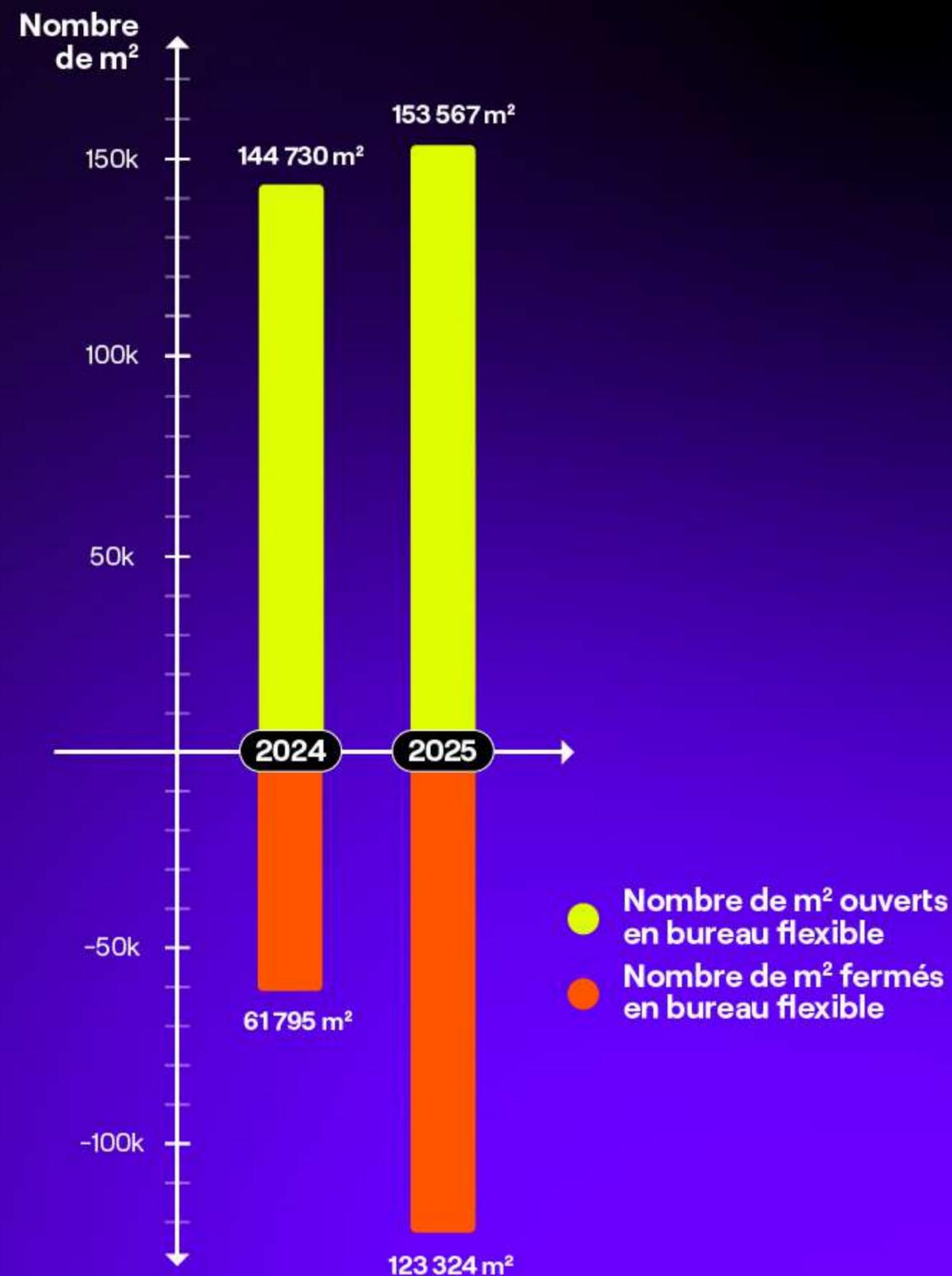
LNB intègre le top 3 des acteurs du bureau opéré parisien suite à la reprise d'une partie du parc de Myflexgroup et d'un espace Remix avec 62 espaces.

morning,

Morning poursuit son développement en ajoutant près de 18 000 m² à son parc en 2025 et dépasse la barre des 50 espaces.

**new
TON
OFFICES**

Newton Offices arrive aux portes de Paris avec 5 200 m² de bureaux opérés à Clichy dans un immeuble rénové de 15 000 m².



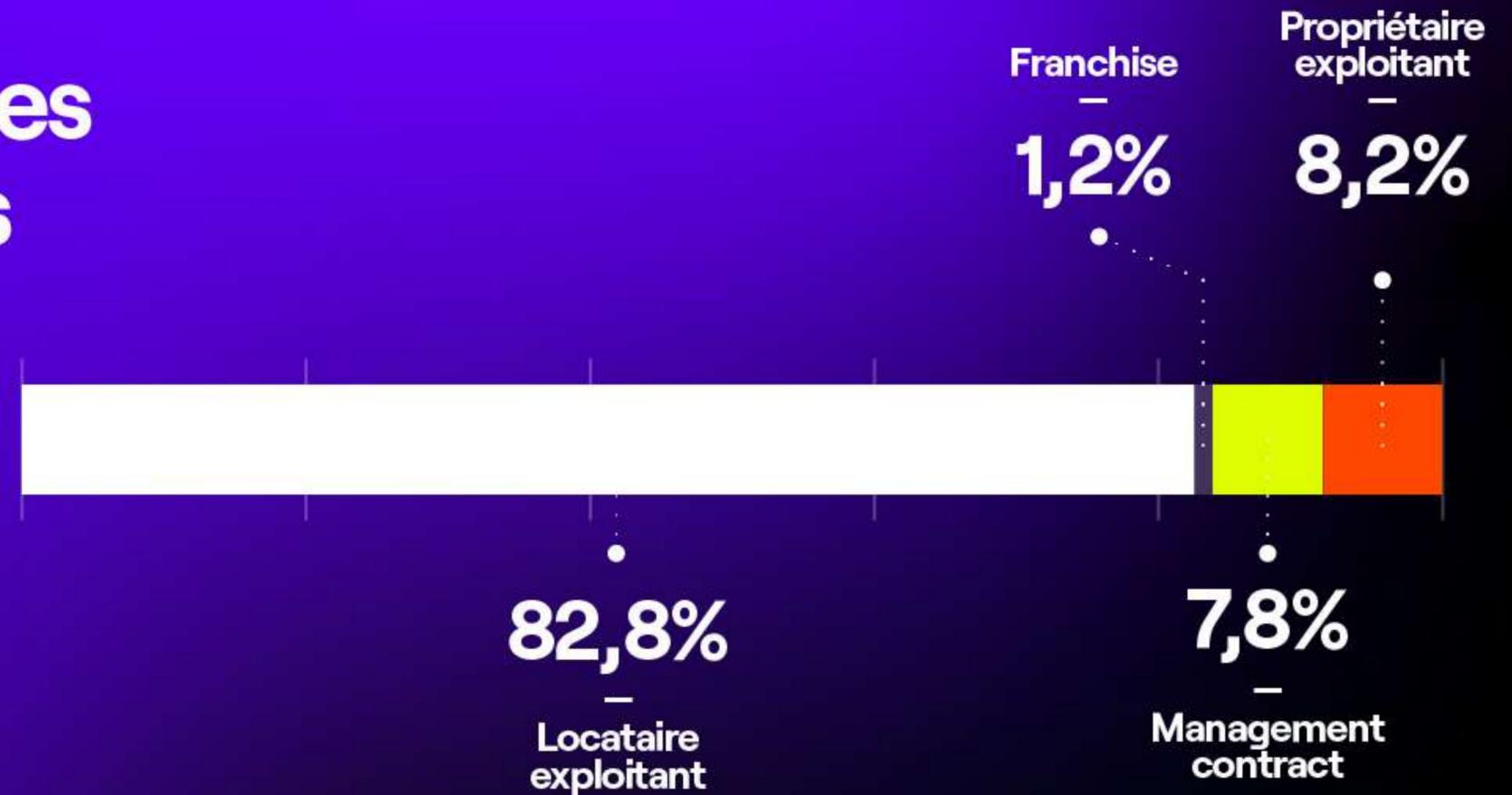
Les modèles économiques du bureau flexible à Paris

Le marché parisien du bureau flexible entre dans une phase de maturité où la question du partage du risque devient centrale.

Aujourd'hui, le modèle du locataire exploitant domine largement (82,8 %). En bref, c'est un marché où l'opérateur assume encore seul le risque locatif.

Mais la tendance évolue : les management contracts (7,8 %) et les propriétaires exploitants (8,2 %) progressent, traduisant un rééquilibrage du risque entre bailleurs et opérateurs. Ces modèles hybrides, sont déjà largement répandus aux États-Unis et au Royaume-Uni, où le flex représente près de 10 % du stock total de bureaux.

Pour que le marché français rattrape ces pays, cette évolution devra s'accélérer. La clé réside dans la capacité des acteurs à bâtir des partenariats solides, où chaque partie partage la création de valeur autant que le risque.



● Locataire exploitant

Le modèle traditionnel où l'opérateur signe un bail long terme et prend en charge tous les coûts d'exploitation.

● Management contract

Modèle émergent où opérateur et propriétaire partagent risques et bénéfices. L'opérateur gère l'exploitation contre une commission, alignant les intérêts des deux parties.

● Franchise

L'opérateur utilise la marque d'une enseigne établie et paie des royalties. Il assume l'intégralité du risque locatif avec un bail commercial classique.

● Propriétaire exploitant

Le propriétaire exploite directement ses espaces flexibles, gardant le contrôle total de l'opération et captant l'ensemble de la valeur créée.

L'offre de bureau flexible

2

Radiographie d'un marché en pleine structuration

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.

- Une étude réalisée du 1^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025
- 1 665 114 m² décryptés
- 12 869 annonces analysées
- Des données issues de la plateforme Ubiq

Coworking

Le **coworking** est un espace de travail partagé entre professionnels, indépendants & entreprises différentes favorisant les échanges et interactions et proposant une mutualisation des services.

Bureau opéré

Le **bureau opéré** est un espace de travail indépendant, clé en main, entièrement équipé et géré par un opérateur avec tous les services inclus (meublé, internet, ménage, salles de réunion) via un contrat flexible.

Sous-location

La **sous-location** de bureaux est un arrangement par lequel un locataire loue tout ou une partie de ses locaux professionnels à un tiers, tout en restant titulaire du bail principal avec le propriétaire.

 **coworking**

Top 30 du coworking en France en 2025

Du 1^{er} au 10^{ème}

	m ²	espaces
IWG	263 027	162
Morning	145 162	54
WeWork	106 208	12
Wojo	98 767	176
Buro Club	89 881	119
Newton Offices	56 197	10
Mitwit	51 650	33
Hiptown	49 138	52
Bureaux & Co	49 105	19
Flex-O	45 168	16

Du 11^{ème} au 20^{ème}

	m ²	espaces
Now Coworking	39 360	17
Patchwork	38 200	9
Work & Share	31 225	15
Wellio	27 550	7
B'CoWorker	24 906	23
Kwerk	20 550	4
Whoorks	20 000	3
La Maison du Coworking	14 700	14
Walter	12 400	5
Baya Axxess	12 125	11

Du 21^{ème} au 30^{ème}

	m ²	espaces
Héméra	11 655	9
Urban Station	11 436	3
The Bureau	10 435	4
Emergence	9 280	3
Focus	8 980	14
The Babel Community	8 872	7
Le Connecteur	8 300	1
COLOFT	7 816	3
Deskopolitan	6 500	2
At Home (Insitu)	6 100	3

1 284 693 m²

C'est le nombre de m² total que représente les 30 plus grands acteurs du coworking en France en 2025, dont **84 065 m²** d'espaces de coworking ouverts en 2025 (incluant les centres d'affaires).

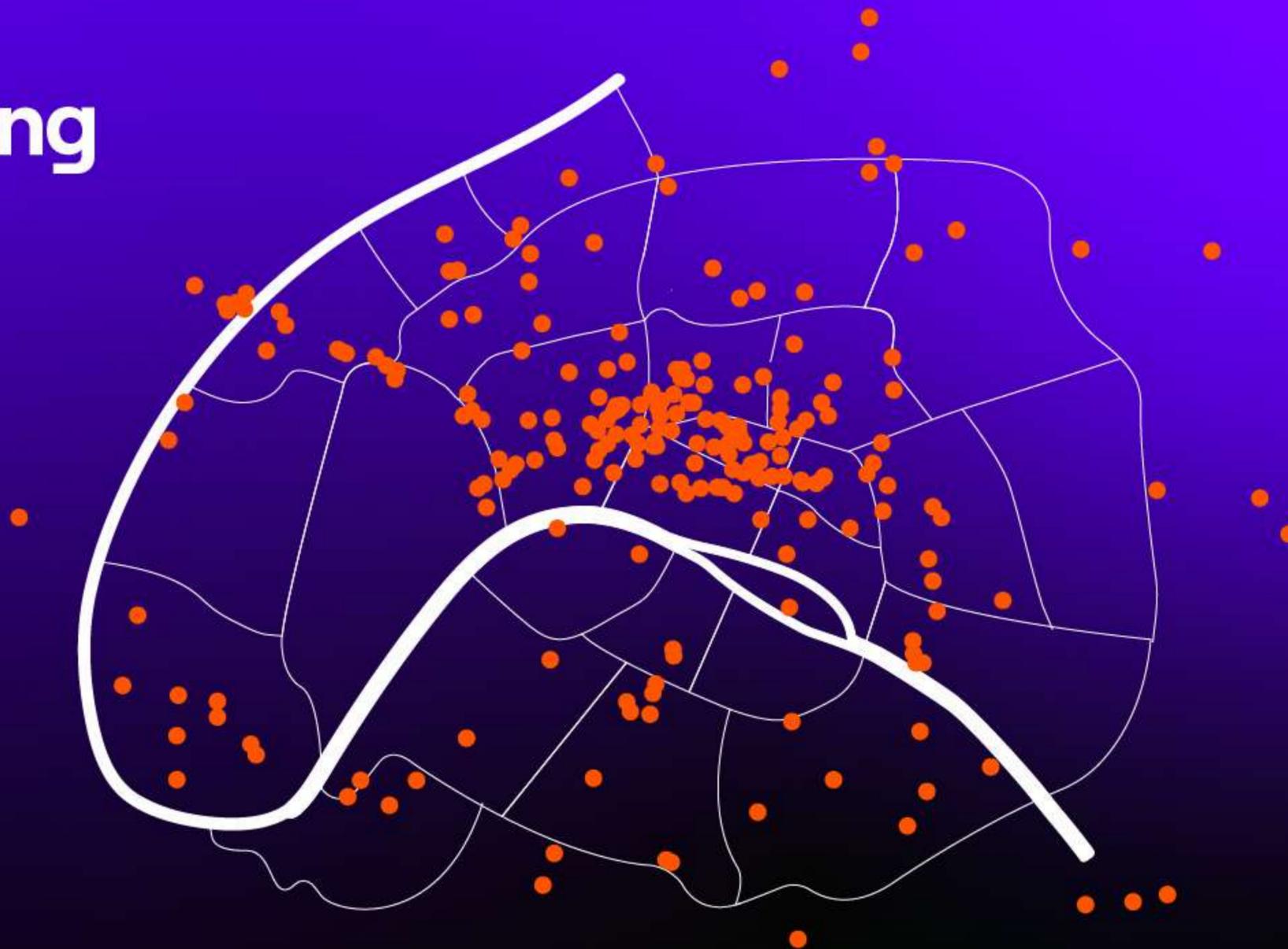
Cartographie du coworking à Paris en 2025

Les 30 plus grands acteurs du coworking en France concentrent leurs actifs dans deux principales zones :

2^{ème}/9^{ème} et l'est du 10^{ème} arrondissement qui répondent aux demandes exigeantes des entreprises du numérique et des start-ups.

Le QCA où les entreprises attendent des espaces premium dans de beaux immeubles.

Ces acteurs s'appuient sur des années d'expérience pour ouvrir des espaces dans de nouveaux arrondissements et en périphérie de Paris, après une étude approfondie de la demande.



Temps moyen de commercialisation*

Moins de 80 jours

18^{ème} (52 j) - Les nombreuses installations d'entreprises dans les espaces Morning Sofia et O65 Paris montrent l'attractivité du 18^{ème} arrondissement et plus généralement du Nord de Paris. La future installation de Mistral AI confirme que le 18^{ème} devient un nouveau pôle du bureau flexible, dynamique et en pleine mutation. Le 2^{ème} (72 j) est l'arrondissement le plus recherché sur Ubiq et cela se ressent donc dans la liquidité des offres.

Moins de 100 jours

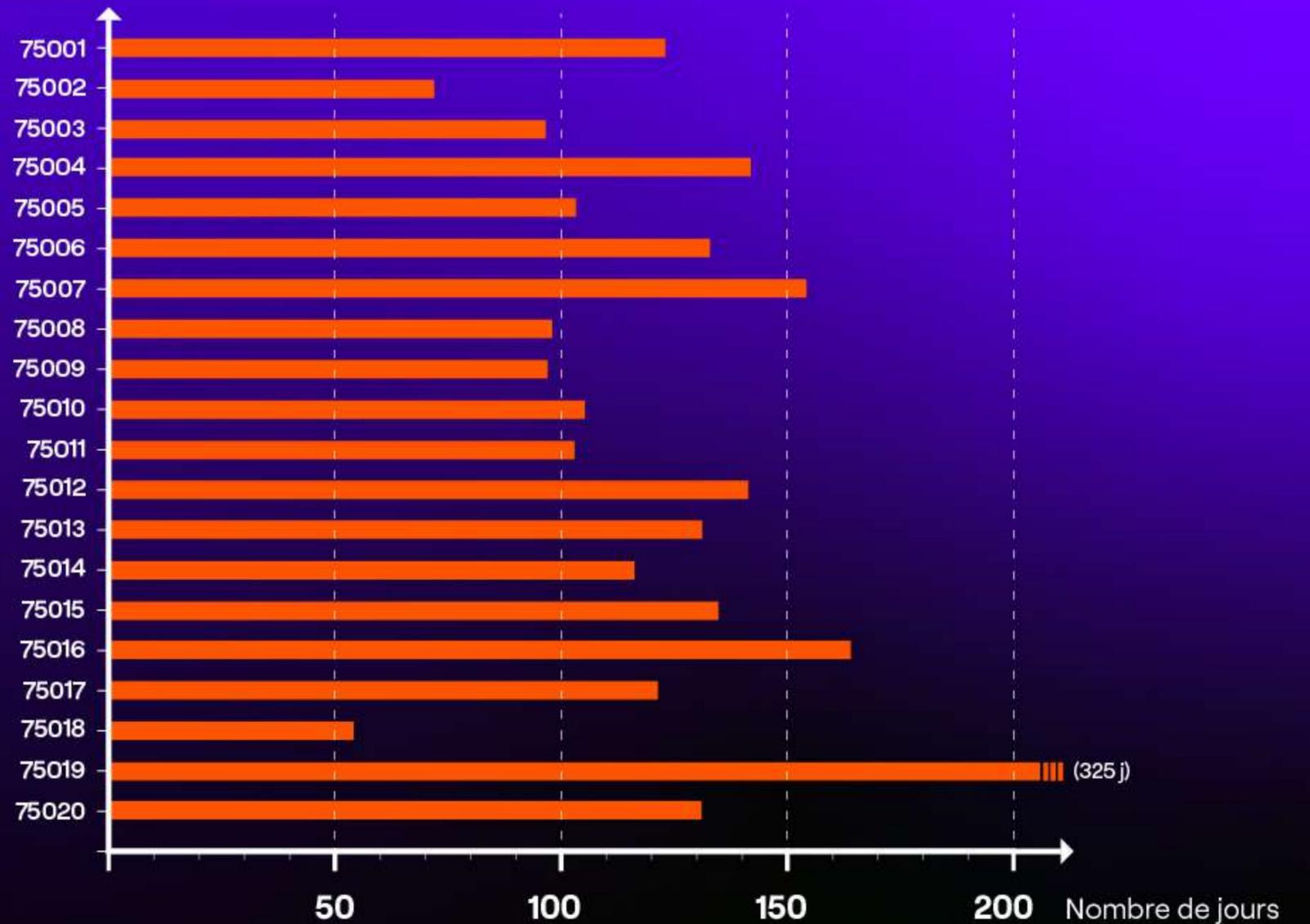
3^{ème} (96 j), 9^{ème} (97 j), 8^{ème} (99 j) - Des arrondissements emblématiques du centre d'affaires parisien et très accessibles en transports où la demande reste soutenue. Très prisés par les entreprises de 30 à 50 postes, ces quartiers allient accessibilité, image et densité d'offres.

Plus de 100 jours

Le 11^{ème} et le 10^{ème} restent en top de cette catégorie malgré un ralentissement cette année.

*sur Ubiq, en 2025.

Arrondissements



Prix du coworking en France en 2025

Ajustement à la baisse pour les principales métropoles.

Alors que Paris enregistre une seconde année de baisse (689 €) c'est une première pour Lyon (373 €), Toulouse (388 €) et Marseille (361 €). Cette stabilisation a été nécessaire pour répondre à la demande qui est à l'affût des bonnes opportunités.

La nouvelle vague.

Montpellier, Bordeaux et Rennes connaissent une dynamique positive avec des hausses confirmées. Montpellier s'impose d'ailleurs comme un marché mature à 443 € en moyenne.

Le trio accessible : Strasbourg, Nantes, Lille.

Avec des prix entre 280 € et 361 €, ces villes proposent des opportunités attractives dans un contexte de baisse généralisée des tarifs.



Prix du coworking à Paris en 2025

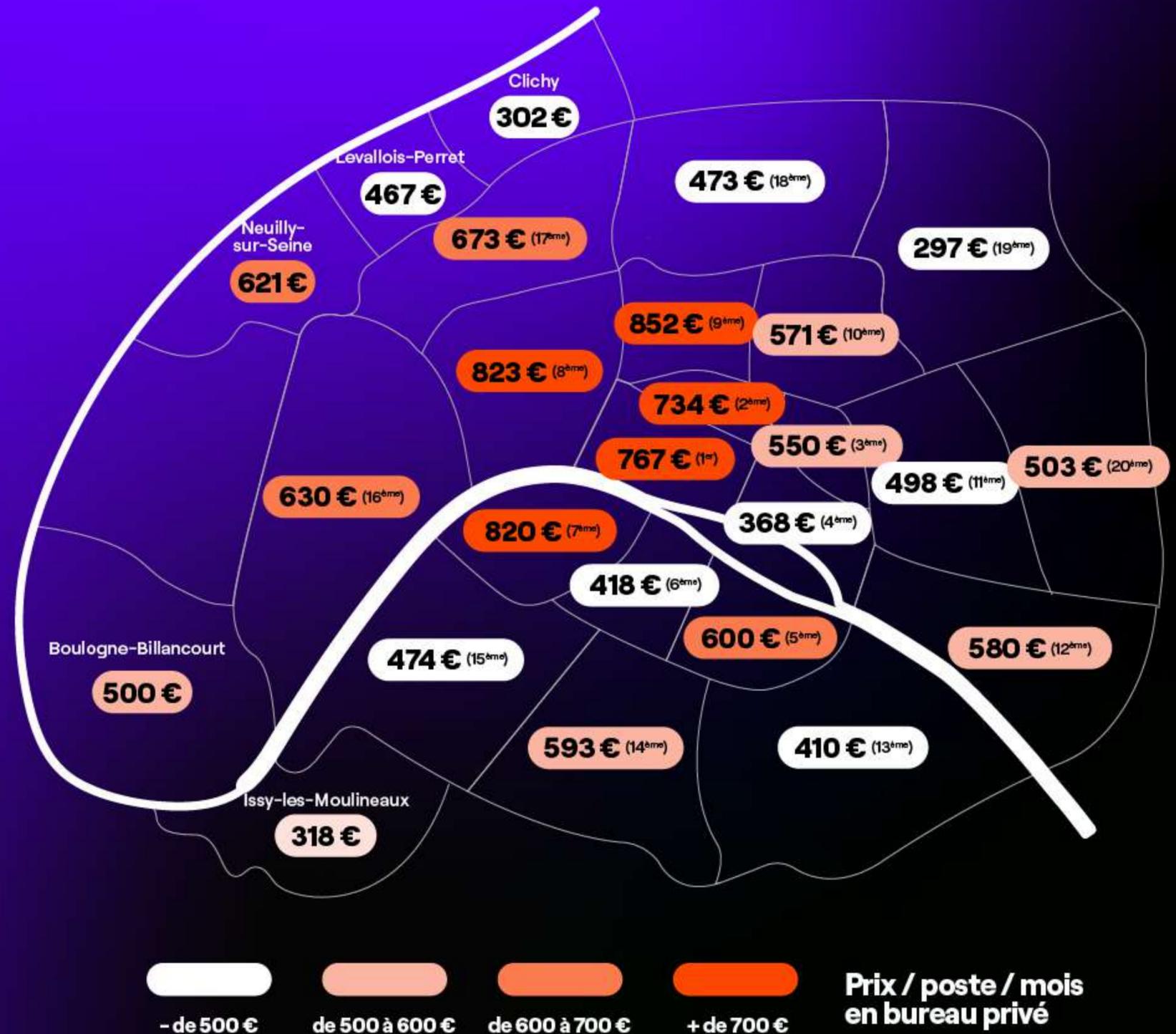
Le marché du coworking parisien confirme ses contrastes.

Les arrondissements d'affaires 8^{ème}, 9^{ème} et 2^{ème} restent les plus chers, avec des prix allant jusqu'à 852 € par poste, reflet de leur prestige et de leur centralité.

En périphérie, les 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} se positionnent entre 300 et 500 €, attirant freelances et startups en quête de flexibilité abordable.

L'ouest parisien joue l'équilibre, autour de 400 à 600 €, entre accessibilité et standing.

Derrière ces écarts se dessine une cartographie claire : à chaque quartier, son public et sa manière de travailler.



 bureau
opéré

Top 20 du bureau opéré en France en 2025

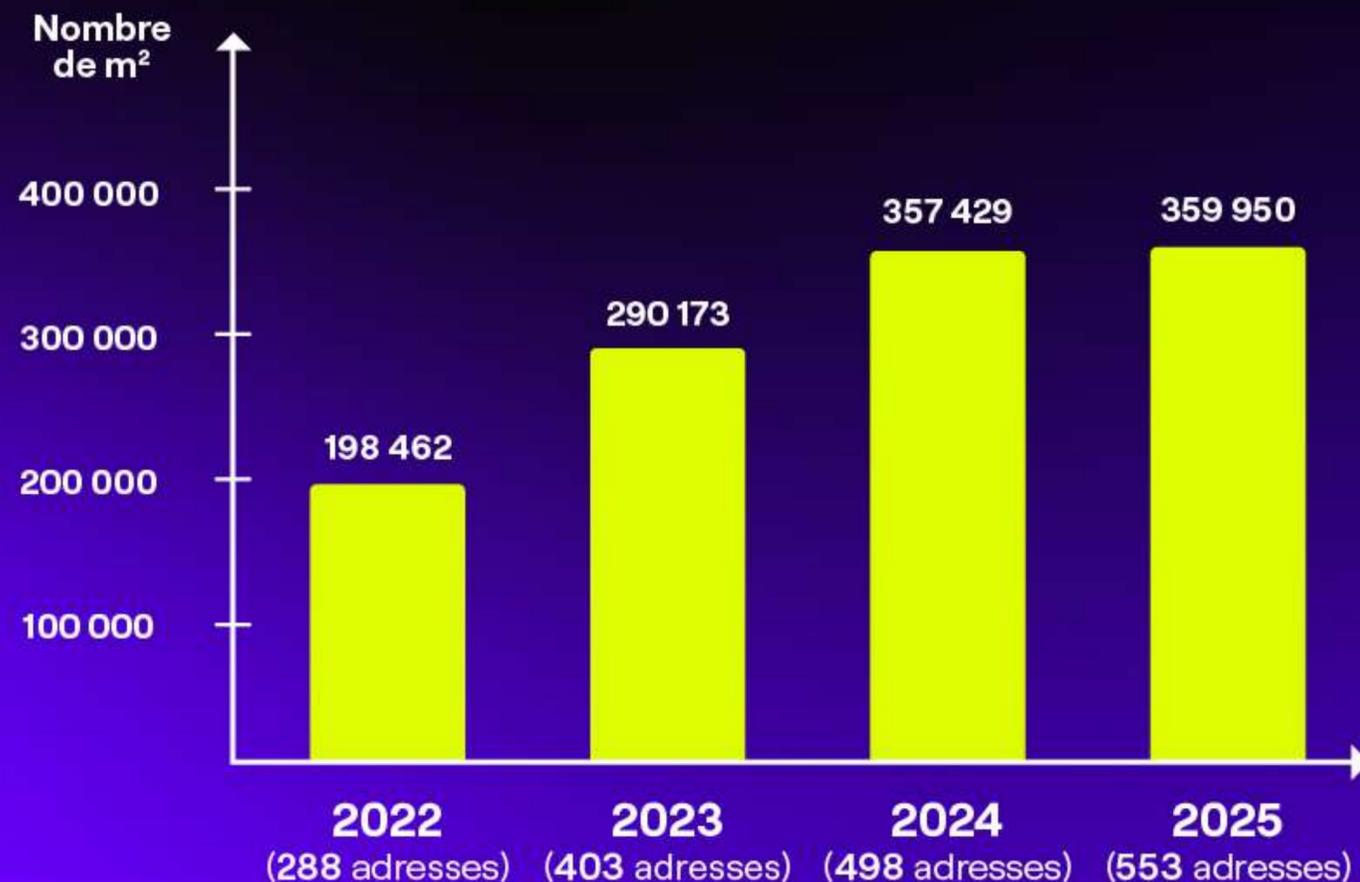
Du 1^{er} au 10^{ème}

	m ²	espaces
Deskeo	80 472	63
INSITU	50 635	10
LNB	27 795	62
HIPTOWN	24 790	35
Comeandwork	18 696	60
Yourplace	17 690	28
Joro	13 984	40
SnapDesk	13 623	47
WeWork	12 845	3
Volum	12 132	42

Du 11^{ème} au 20^{ème}

	m ²	espaces
Newton Offices	10 518	2
WorkingLab	8 980	5
Morning	8 675	7
Gustave Collection	7 456	4
BOPE	6 500	3
Allday	6 377	27
SORA	5 686	21
Urban Station	5 404	2
Reflex	5 029	15
Wellio	4 550	1

Parc de bureaux opérés en 2025



Le marché du bureau opéré entre dans une phase de stabilisation

Malgré l'ouverture de près de **69 000 m²** supplémentaires en 2025, le parc reste quasiment stable (+0,61%). Cette progression contenue s'explique par de nombreuses fermetures, notamment suite à la liquidation de Myflexoffice et les arbitrages opérés par certains acteurs sur leurs sites les moins performants.

À l'instar des fermetures d'espaces WeWork ainsi que de la marque Industrious en France, sur la partie coworking l'an passé, le bureau opéré amorce une mue qualitative, où la consolidation et la rentabilité priment désormais sur la seule expansion du parc.

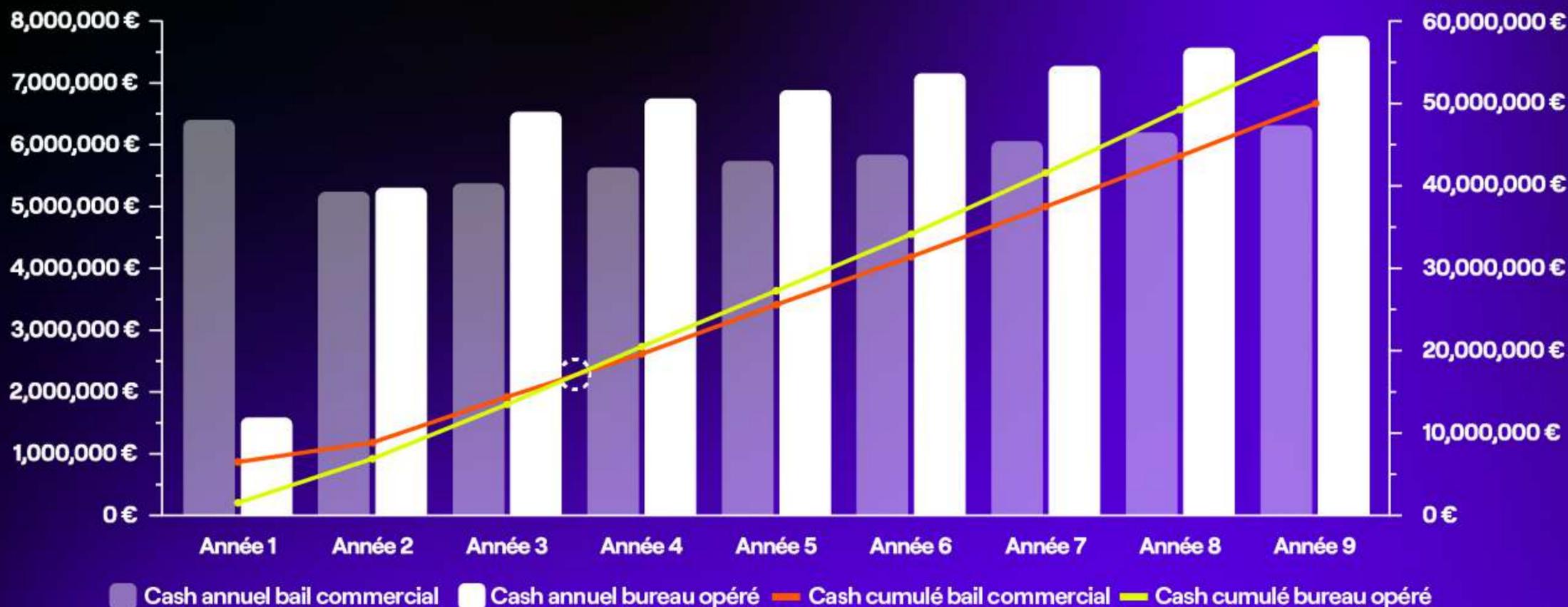
Le bureau opéré coûte-t-il plus cher que le bureau traditionnel à Paris ?

9^{ème}

4 700m²

600 postes

Loyer en bail traditionnel : 870 €/m²/an — Prix au poste : 880 €/poste/mois — Franchise : 8 mois



Ici, nous analysons un actif étudié par Ubiq en 2025 dans le 9^{ème} arrondissement, comparé en bail traditionnel et en bureau opéré. Sur une surface importante d'environ 4 700 m², le point d'équilibre apparaît plus tardivement, autour de 42 mois. À titre de comparaison, dans l'Ubiqdata 2023, le même exercice réalisé sur une surface de 300 m² montrait un break-even atteint dès le 27^{ème} mois.

Sur les grandes surfaces, le modèle opéré bénéficie pleinement des économies d'échelle de l'opérateur, ainsi que d'un effet trésorerie plus favorable lié à la structure des garanties. Ces leviers décalent naturellement le point d'équilibre et renforcent l'intérêt du bureau opéré pour les entreprises en croissance.

sous- location



Estimez vos revenus en sous-location



Pour un **espace indépendant** de **50 postes** dans le 9^{ème} arrondissement en sous-location, les revenus estimés sont :

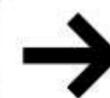
26 800€ / mois

321 600€ / an

Estimations sur la base des annonces en ligne sur Ubiq en septembre 2025.



Découvrez notre simulateur
directement sur ubiq.fr



La recherche de bureau en 2025

3

**Une demande
croissante même sous
pression économique**

Méthodo

Une étude réalisée sur les recherches de bureaux initiées sur Ubiq du 1^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025.

1 étude réalisée sur...

3 593 recherches initiées sur Ubiq

629 bureaux trouvés sur Ubiq



Panel d'entreprises qui ont cherché un bureau sur Ubiq en 2025 :

(0 à 10 collaborateurs)

 **TPE : 21 %**

(10 à 250 collaborateurs)

 **PME : 74 %**

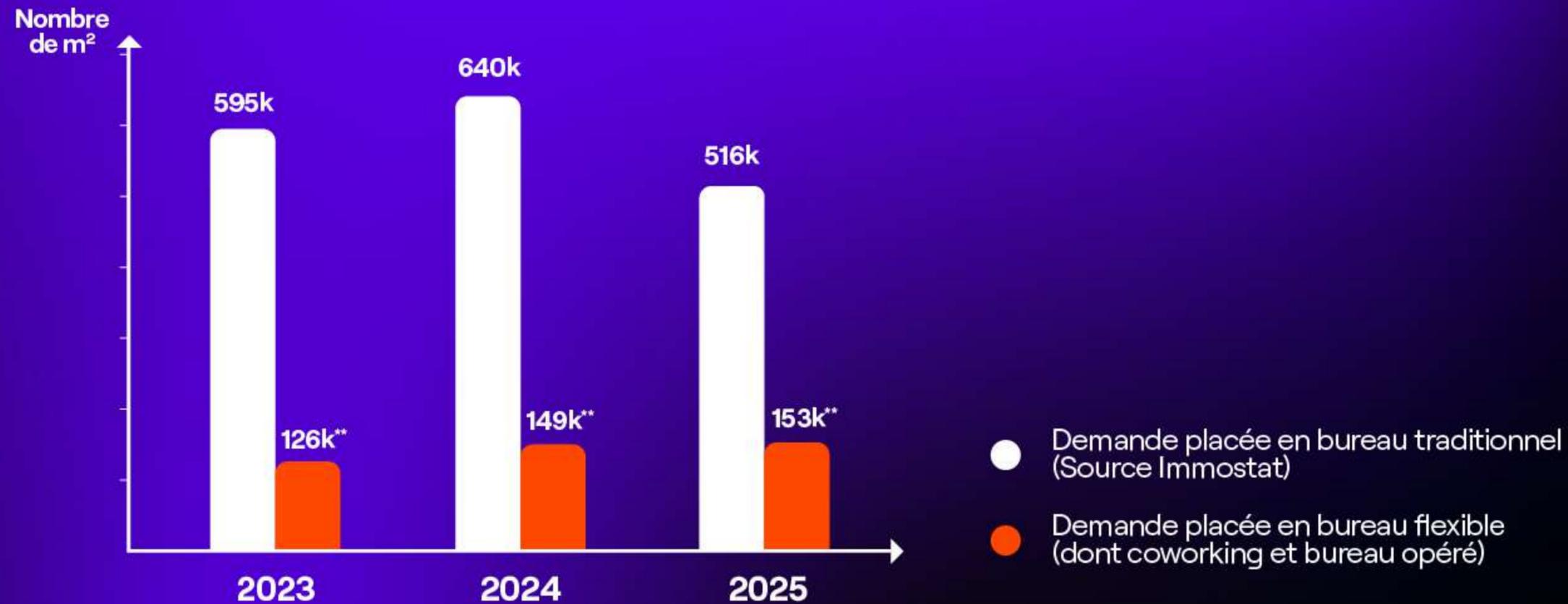
(250 à 5000 collaborateurs)

 **ETI : 4 %**

(+ de 5000 collaborateurs)

 **Grands groupes : 1 %**

Demande placée en bureau flexible en 2025



Alors que les transactions en bureau classique s'effondrent en 2025 et accusent une **baisse de 19 %** en une année, elles continuent d'augmenter en bureau flexible. Le taux de transactions en bureau flexible qui équivalait à 23 % des transactions classiques, atteint désormais l'équivalent de **30 %**.

**nombre de m² signés par des entreprises à travers un contrat de prestation de services entre le 1er janvier 2025 et le 30 septembre 2025

Origine des clients du bureau flexible

Après avoir goûté au flex, difficile de revenir en arrière.

Le marché du bureau flexible continue de convertir les entreprises venues du bail 3/6/9, séduites par la souplesse et les services qu'offre ce modèle. Aujourd'hui, 82 % des demandes émanent d'entreprises déjà installées dans des espaces flexibles, qui choisissent d'y rester lors de leur déménagement ou de leur croissance.

Une fidélité qui confirme que le bureau flexible n'est plus une solution transitoire, mais un choix durable et stratégique pour la majorité des organisations.

À noter : Ces données sont issues des chiffres Ubiq, dont l'audience est naturellement orientée vers le marché du flexible — la part de clients venus du bail traditionnel pourrait donc être légèrement sous-estimée.

82 %

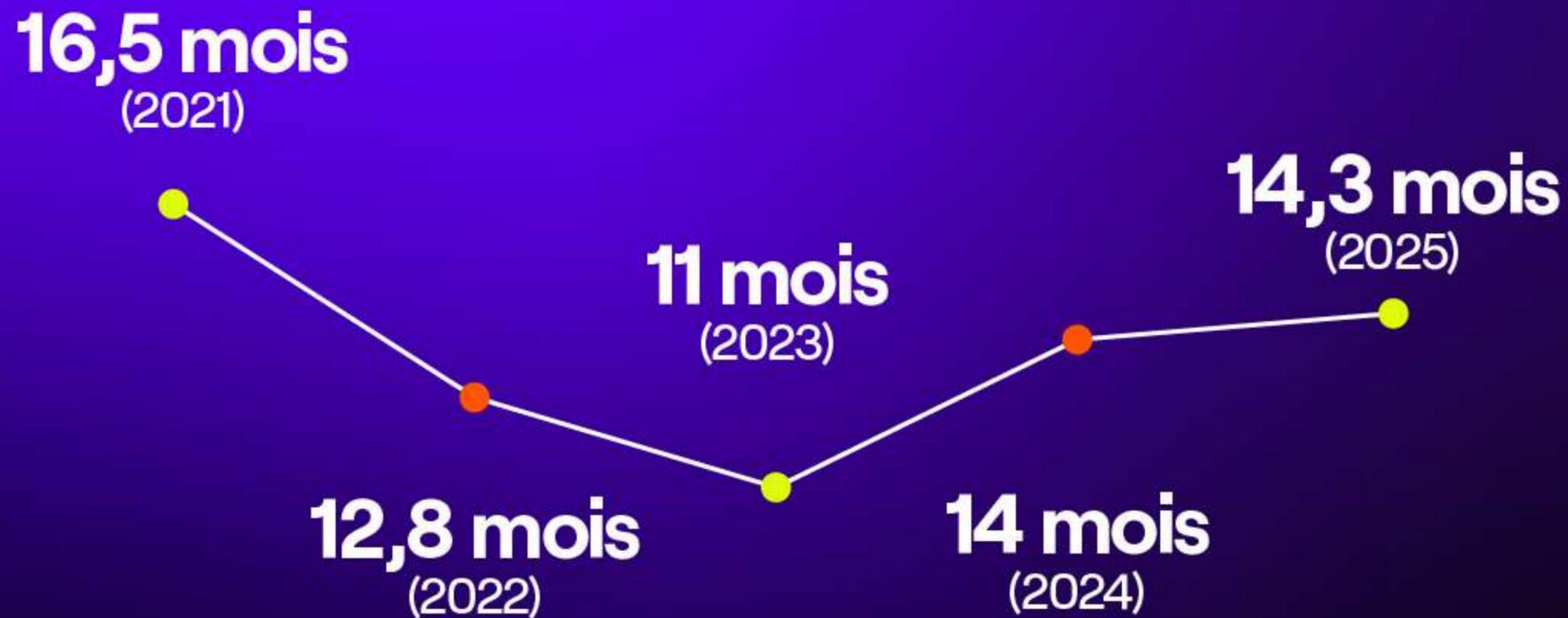
des demandes de bureau flexible sont endogènes au marché du bureau flexible

18 %

des demandes de bureau flexible sont exogènes au marché du bureau flexible

Marché du bureau flexible

Durée moyenne d'engagement d'une entreprise*

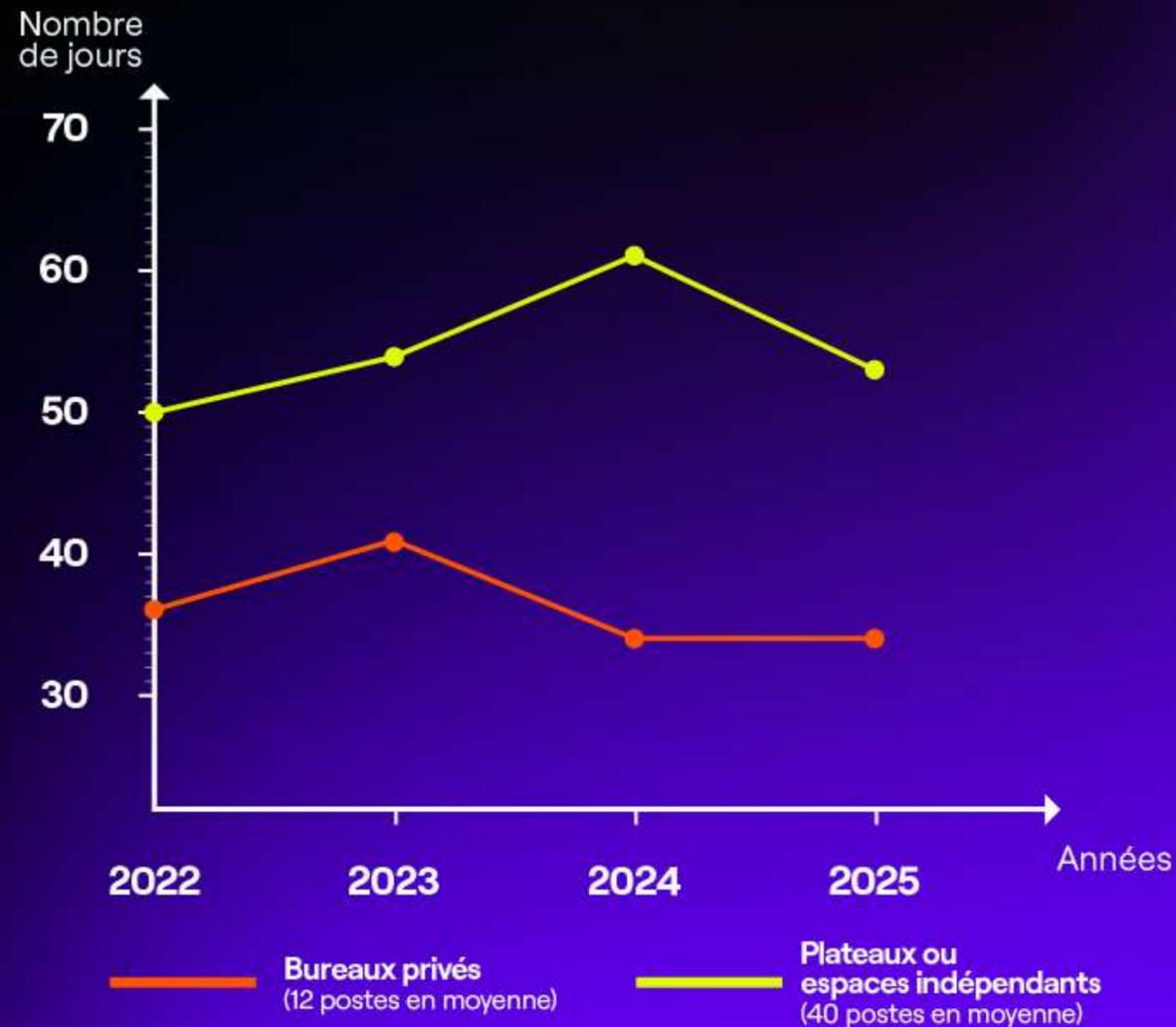


En 2025, la durée moyenne des engagements poursuit légèrement sa progression, atteignant **14,3 mois**. Cette stabilité après la hausse amorcée en 2024 s'explique par la forte croissance du bureau opéré, dont l'offre est aujourd'hui considérable à Paris. Moins contraignant que le bail 3/6/9, le modèle du bureau opéré, avec une durée de contrat minimale autour de 12 mois, permet aux entreprises de s'ancrer davantage tout en préservant une réelle flexibilité.

Cette évolution traduit la maturité croissante du marché : le bureau opéré n'est plus perçu comme une solution temporaire, mais comme un standard pérenne, qui pourrait bientôt dépasser le coworking. Les entreprises y trouvent un équilibre entre stabilité et agilité, profitant de contrats simplifiés, de services intégrés et d'espaces immédiatement fonctionnels : autant de facteurs qui renforcent leur confiance et encouragent des engagements plus longs.

*sur Ubiq, en 2025.

Temps de recherche moyen d'une entreprise*



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

Entre 2024 et 2025, la stabilité du temps de recherche des bureaux privés traduit une réelle maturité du marché comme des entreprises. Celles-ci maîtrisent mieux les codes du flexible et prennent plus rapidement des décisions, tandis que les opérateurs ont fluidifié leurs offres et leurs process.

Pour les plateaux ou espaces indépendants, la trajectoire diffère : après un pic en 2024, la durée s'est stabilisée autour de 53 jours. Le marché reste en construction, dans le sillage du bureau opéré, avec des conditions plus engageantes.

Ces 53 jours restent très courts comparés à une recherche de bureaux traditionnels, confirmant la maturité et l'efficacité du modèle flexible.

*sur Ubiq, en 2025.

Négociation moyenne en contrat flexible*

L'écart de négociation moyen est passé de 10 % l'an dernier à 5,33 % en 2025. Cette baisse reflète un ajustement plus fin des prix par les opérateurs, qui calibrent désormais leurs offres au plus proche des attentes clients dès la mise sur le marché. Résultat : moins de friction, moins de négociation, et une plus grande efficacité commerciale.

À noter : la négociation ne se limite plus à une simple baisse tarifaire. Elle s'appuie aujourd'hui sur des leviers variés : franchises de loyer, travaux d'aménagement offerts, mises à disposition anticipées etc...

Autant de mécanismes qui permettent de créer de la valeur sans toucher au loyer facial et qui témoignent de la sophistication croissante du marché.

5,33 %

567 €



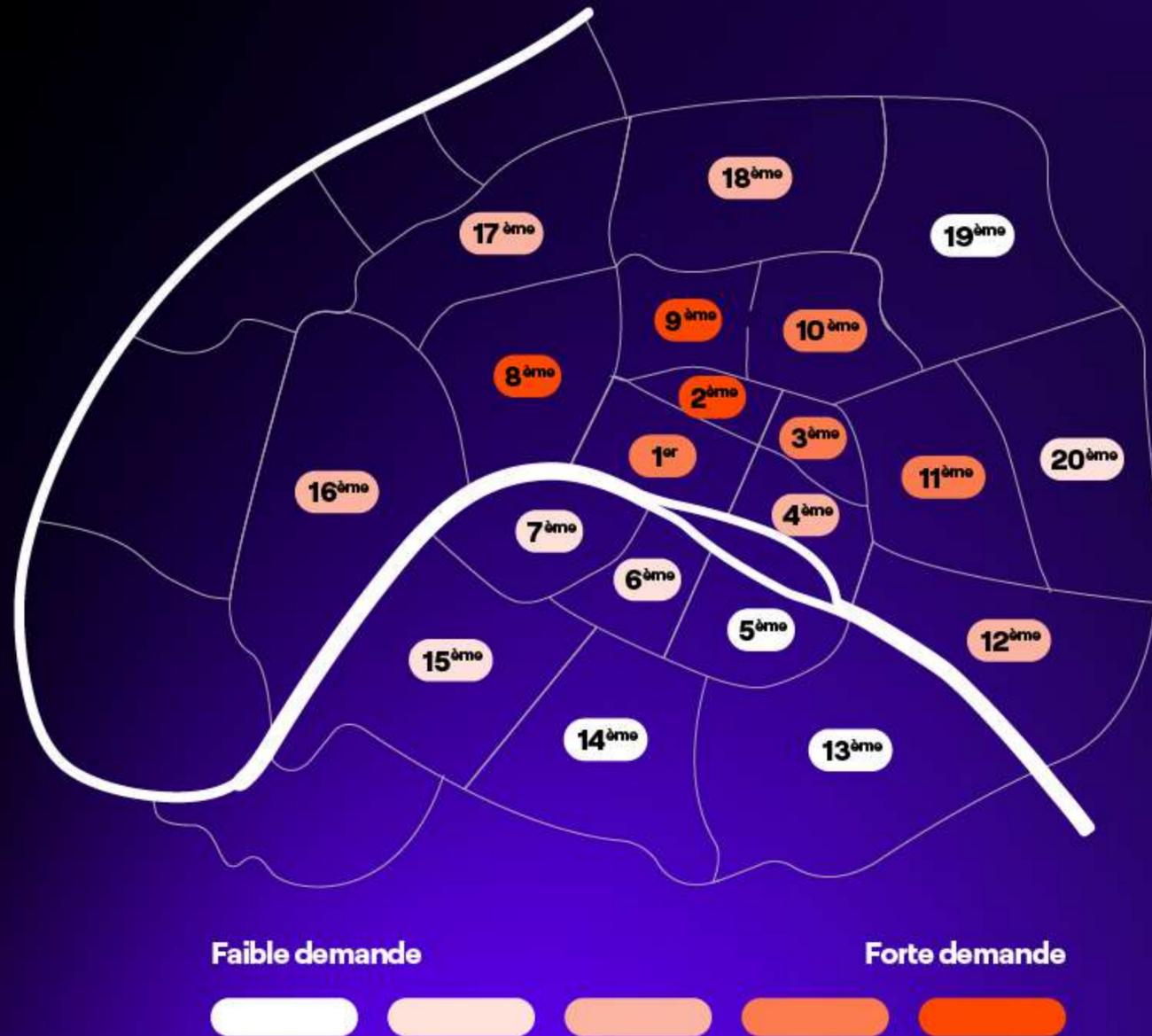
536 €

Prix moyen par poste
des annonces contactées
à Paris en 2025.

Prix moyen par poste
signé à Paris en 2025.

*Négociation moyenne sur l'ensemble des signatures réalisées via Ubiq en 2025, sur un panel d'entreprises de 10 postes et plus du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025

Arrondissements les plus recherchés à Paris*



*sur Ubiq du 1^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025.

Le centre élargi de Paris concentre toujours l'essentiel de la demande.

Les 2^e, 9^e et 8^e arrondissements forment le trio de tête, portés par une excellente accessibilité, une offre mature et un fort ancrage d'entreprises en quête de solutions clés en main.

Juste derrière, les 1^{er}, 10^e, 3^e et 11^e confirment leur attractivité, soutenus par une forte densité d'espaces flexibles.

Le 11^e reste d'ailleurs un pilier sur Ubiq, reflet du positionnement historique de la plateforme sur le bureau flexible.

Les 4^e, 16^e, 17^e et 18^e arrondissements affichent une demande plus mesurée mais des signaux encourageants.

Comme le montre l'analyse du temps de commercialisation, le 18^e se distingue : s'il concentre un volume de recherches plus faible, il affiche les délais de commercialisation les plus courts (52 jours), signe d'une adéquation efficace entre l'offre et la demande.

2025, une année de maturité pour le bureau flexible.

Le secteur s'est stabilisé après plusieurs cycles d'ajustements, porté par des acteurs désormais bien identifiés et une demande d'entreprises plus stratégique et sélective. Les modèles économiques gagnent en solidité : concentration des opérateurs, contrats plus longs, intégration accrue dans les politiques immobilières des grands groupes. La flexibilité n'est plus synonyme de volatilité, mais de résilience.

Sur le plan géographique, l'écosystème s'étend : Lyon, Bordeaux, Lille ou Toulouse confirment leur dynamique et deviennent de véritables laboratoires de nouvelles formes de travail. Cette décentralisation illustre une réalité nouvelle : la flexibilité s'ancre durablement dans tous les territoires.

Pour que le marché français rattrape les plus avancés (Royaume-Uni, États-Unis) où le flex représente déjà près de 10 % du stock de bureaux, la clé résidera dans la capacité des bailleurs et opérateurs à saisir cette opportunité, en propre ou via des partenariats équilibrés, où la création de valeur se partage autant que le risque.

2025 le confirme : le bureau flexible n'est plus une réponse conjoncturelle, mais une composante essentielle du futur du travail. Un futur où l'adaptabilité, la proximité et l'expérience seront les véritables marqueurs de performance immobilière.

Une étude publiée le 5 décembre 2025

ubiqdata

une étude réalisée par

ubiq