



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mardi 4 juillet 2017



### « Coworking : Révolution ou évolution sur le marché des bureaux ? »

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) a organisé un colloque mardi 4 juillet à l'occasion de la publication de sa nouvelle étude « **Coworking et immobilier de bureaux en Île-de-France** ». Suite à son étude sur le télétravail en 2015, l'ORIE a souhaité se pencher sur cette nouvelle offre immobilière en cours de structuration et sur son impact sur le marché des bureaux.

#### 1. Un marché en forte croissance

- **Le marché francilien du coworking au sein des bureaux est en pleine croissance et les chiffres évoluent vite.** Alors que l'Île-de-France ne comptait qu'une dizaine d'espaces de coworking en 2010, la région-capitale concentre aujourd'hui un peu plus de 250 espaces de coworking dédiés<sup>1</sup>, soit 70% de l'offre de coworking en France. En Île-de-France, ces locaux de coworking sont concentrés à 80% à Paris et dans les Hauts-de-Seine. En y ajoutant les espaces de coworking temporaires, l'ORIE estime que ces espaces représentent au moins 100 000 m<sup>2</sup>, soit 0,2% du parc de bureaux francilien (53,1 M m<sup>2</sup>). En 2016, sur Paris Centre Ouest, le coworking et les centres d'affaires ont représenté 12 % de la demande placée à la location pour les transactions de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> (CBRE). Selon certains acteurs, le parc de coworking devrait s'accroître de 3% à 10-20% de l'offre de bureaux disponibles d'ici 5 ans.
- **La grande diversité de l'offre de coworking peut rendre sa définition complexe. Le coworking, tel qu'il est aujourd'hui développé par les opérateurs immobiliers est simplement une nouvelle génération de bureaux équipés**, dédiés ou en location temporaire, conçus pour tous types de travailleurs (de l'indépendant au salarié de grand groupe). Ces locaux visent à encourager l'échange d'expertise et la réalisation d'affaires à travers d'une part, l'aménagement d'espaces de travail variés et de loisirs partagés, et d'autre part, l'existence d'une communauté, animée par un personnel et des outils digitaux (plateforme numérique, réseau social interne ...). Ce développement ne se limite pas qu'aux bureaux et se diffuse tous azimuts à différents actifs immobiliers et équipements publics (cafés, logements, hôtels, banques, entrepôts, gares, universités...).
- **Le succès du coworking s'explique à la fois par le nouvel environnement de travail flexible qu'il propose mais aussi par le levier de rationalisation économique qu'il instaure.** Propriétaires ou utilisateurs sont toujours plus nombreux à recourir aux services d'un gestionnaire d'espaces de coworking afin d'optimiser l'occupation de leurs espaces vacants ou sous-occupés.

#### 2. Perspectives d'évolution et préconisations

- **Partant de ces constats, des hypothèses d'évolution ont été formulées par le groupe de travail :** l'optimisation des espaces vacants pourrait entraîner un ralentissement du rythme des mises en

<sup>1</sup> La base Néo-nomade recense 265 espaces et l'IAU en relève 254, dont 176 espaces ayant pour fonction principale le coworking. Le coworking dédié s'oppose aux espaces de coworking temporaire.

chantier, une réduction des surfaces en entreprise de 20%, ainsi que l'accélération des reconversions des immeubles les moins modernes. Par ailleurs, une plus grande autonomisation des utilisateurs qui développeront leurs propres espaces de coworking et l'intégration des espaces de coworking aux nouveaux modes de production des bureaux pourraient avoir lieu. D'autres acteurs au contraire, ne pensent pas que le coworking aura une véritable influence sur le marché des bureaux, certains évoquent un retournement de marché (les espaces de coworking seraient complètement intégrés aux espaces de bureaux) ou y voient simplement une offre complémentaire.

- **Enfin, le rapport clarifie les enjeux juridiques et fiscaux appliqués au coworking et présente les préconisations du groupe de travail.** Les acteurs considèrent que la plupart des réglementations actuelles permettent de garantir la flexibilité qui constitue la valeur ajoutée de l'activité de coworking. Les freins se posent davantage en termes de droit public que de droit privé, puisque le contrat de prestation de services s'il nécessite quelques précautions d'usage pour éviter un risque de requalification en bail commercial, apparaît bien adapté à cette activité. Les membres du groupe de travail soulignent cependant la nécessité d'adapter d'une part, le cadre juridique et fiscal aux cas d'exploitation de coworking temporaire ou instaurant une mixité d'usage qui ne peuvent supporter les mêmes taxes que l'immobilier traditionnel, et d'encourager d'autre part, une meilleure connaissance du marché du coworking à travers la mise en place d'un organisme dédié.

---

**L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE)** est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant 160 membres issus des différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, Etat et collectivités locales). En 2017, l'ORIE poursuit ses réflexions sur l'estimation quantitative du parc de bureaux, la logistique en milieu urbain, la reconversion des actifs immobiliers en situation de vacance de longue durée.

**Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :**

Marine CARPENTIER-DAUBRESSE

01 40 61 86 47

[marine.carpentier-daubresse@i-carre.net](mailto:marine.carpentier-daubresse@i-carre.net)