

Un rapport de l'Orie souligne l'explosion du coworking en Île-de-France

-
- [Actualités](#)
- [Bureau](#)

Publié le 05/07/2017 à 14:54



Alain Bechade et Dominique Dudan © D.R.

D'une dizaine d'espaces en 2010, l'Île-de-France concentre 265 espaces de coworking à fin 2016, indique un rapport de l'[Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise \(Orie\)](#) – rédigé par [Alain Bechade](#) et [Dominique Dudan](#) – qui s'appuie sur les statistiques de Neo-nomade. La région francilienne concentre ainsi 70 % de l'offre globale en France (400 espaces). L'essentiel des espaces de coworking est regroupé sur Paris et les Hauts-de-Seine (80 % de l'offre). En 2016, ils ont représenté 12% de la demande placée de bureaux sur le seul secteur Paris Centre Ouest, selon [CBRE](#). « *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* », souligne le groupe de travail de l'Orie.

Pour autant, le coworking a explosé au cours des cinq dernières années, il reste un épiphénomène au regard de la profondeur du parc tertiaire francilien. L'Orie estime que les espaces de coworking représentent moins de 100 000 m², soit 0,2 % du parc de bureaux francilien (53,1 millions de 2) et moins de 3 % de l'offre de bureaux immédiatement disponible.

Le parc de coworking devrait s'accroître de 3 % à 10-20 % de l'offre de bureaux disponibles d'ici cinq ans, estime le groupe de travail de l'Orie qui a formulé quelques hypothèses d'évolution. « L'optimisation des espaces vacants pourrait entraîner un ralentissement du rythme des mises en chantier de surfaces neuves, une augmentation des travaux de reconversion pour les immeubles les moins modernes, ainsi qu'une réduction des surfaces en entreprise de l'ordre de 20 % », souligne le rapport. Mais, les avis sont pusillanimes. Certains estiment que le coworking n'aura pas de véritable influence sur le marché des bureaux, d'autres anticipent au contraire un retournement de marché avec des espaces de coworking qui seraient complètement intégrés aux espaces de bureaux.

Même dans le flou, l'Orie a formulé quelques préconisations pour garantir la flexibilité qui constitue la valeur ajoutée du coworking et notamment éviter un risque de requalification en bail commercial. L'observatoire souligne « *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* ».



[Gaël Thomas](#)

directeur de la rédaction - Business Immo

Auteur(e) de [675 articles](#)