



COWORKING ET COLIVING

**Fiabiliser les business models pour assurer
la pérennité du marché des espaces partagés**

COWORKING ET COLIVING

Fiabiliser les business models pour assurer la pérennité du marché des espaces partagés

Depuis une dizaine d'années, le coworking ne cesse de progresser sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, même s'il reste marginal. Plus récent, le coliving rencontre le même succès. Ces nouveaux lieux de travail et de vie en espaces partagés apportent la flexibilité et les échanges recherchés par certaines catégories de la population, en premier lieu les travailleurs nomades et les millennials.

Aux côtés des spécialistes de la première heure, les acteurs traditionnels de l'immobilier et de l'hôtellerie ont pris position. La concurrence s'intensifie. Le marché se partage entre, d'une part, les acteurs spécialisés aux concepts communautaires affûtés mais à l'assise financière fragile et, d'autre part, les grands opérateurs aux importants moyens financiers positionnés sur des projets volumineux et davantage standardisés. Tous affinent leur stratégie pour développer leur réseau d'utilisateurs et leurs services.

Les espaces partagés poursuivent leur progression. Ils s'étendent sur tout le territoire, ciblent de nouvelles clientèles et, pour certains, mêlent dans un même lieu les offres de coworking et de coliving.

Les deux segments commencent à susciter l'intérêt des investisseurs, nécessaire au développement de l'activité et au lancement de nouveaux projets. Toutefois, les espaces partagés devront parvenir à rentabiliser leur business model, fondé sur le taux d'occupation. La poursuite des efforts autour de la constitution d'une communauté et d'une offre servicielle différenciante se place parmi les moteurs de la future croissance du marché et de ses opérateurs. Dégager des revenus et fidéliser la clientèle, tout en préservant les fondamentaux ayant permis au coworking et au coliving d'éclore, représentent les principaux enjeux pour la pérennité de ces activités.



DANS CE DOSSIER

POINTS-CLÉS ET ENJEUX	4
-----------------------------	---

UN MARCHÉ CONCURRENTIEL ADAPTÉ AUX MODES DE VIE ACTUELS	8
---	---

Deux marchés jeunes à fort potentiel	8
Un contexte économique et social favorable	16
Spécialistes et acteurs traditionnels se partagent le marché	22

LES STRATÉGIES DES ACTEURS POUR SE DIFFÉRENCIER	32
---	----

La création d'une communauté	32
Le développement des services	36
L'exploration de nouvelles cibles d'utilisateurs	42
La diversification des lieux d'implantation sur le territoire français.....	44
La cohabitation des offres de coworking et de coliving en un même lieu	49
Vers la définition d'un modèle économique rentable	51

2019-2020 : L'ÉSOR SE POURSUIT MALGRÉ LA CRISE.....	56
---	----

LES FORCES EN PRÉSENCE	68
------------------------------	----

Quels positionnements adopter sur les marchés du coworking et du coliving ?	
Quatre études de cas	68
Positionnement des entreprises citées dans l'étude	74
Classement des spécialistes du coworking et du coliving selon leur chiffre d'affaires ...	76
Activités et coordonnées des spécialistes du coworking et du coliving	79

SOURCES UTILISÉES	83
-------------------------	----

LEXIQUE	90
---------------	----

Deux marchés récents répondant aux nouveaux modes de travail et de vie

Jeune, le concept du coworking s'est d'abord développé aux États-Unis au début des années 2000, avant de s'implanter sur **le marché français à partir de 2008**. Il se définit comme un lieu de travail partagé entre plusieurs professionnels indépendants ou salariés nomades. Ces espaces mutualisés s'accompagnent le plus souvent de bureaux fermés et de salles de réunion, ainsi que de services. En une dizaine d'années seulement, les lieux de coworking se sont multipliés dans l'Hexagone, jusqu'à représenter **un parc de 700 unités environ en 2018**, dont près d'un tiers en Île-de-France.

Plus récent, le coliving s'est développé à partir des années 2015 en France. D'abord né sous la forme de *hacker houses* réunissant des professionnels, cette forme d'habitat hybride mêlant logements personnels, espaces communs et services s'ouvre à différents profils. Au croisement des marchés de l'immobilier résidentiel et de l'hôtellerie, le coliving offre un confort personnalisé et des services mutualisés, souvent haut de gamme.

Prenant place sur les marchés de l'immobilier de bureau et de l'immobilier résidentiel, ces espaces partagés répondent à **des besoins économiques, sociaux et environnementaux**. Ils correspondent particulièrement bien aux **nouvelles attentes des millennials**, c'est-à-dire les personnes nées entre 1980 et 1999, désormais jeunes actifs. À l'heure où la mobilité et l'indépendance vont croissant sur le marché du travail, ils proposent une nouvelle expérience fondée autour du partage et

de la flexibilité. Le coworking et le coliving permettent également d'accéder à des lieux de travail et de vie proches des centres-villes, dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier.

Du côté des entreprises, développer le coworking permet d'attirer les millennials, de réduire les déplacements, de limiter l'impact environnemental et, enfin, d'offrir davantage de souplesse aux salariés et ainsi gagner en productivité. Le concept apporte également une solution alternative aux entreprises en croissance à la recherche d'espaces de travail pour accueillir leurs nouveaux collaborateurs. Plus encore, il permet aux entreprises disposant d'espaces inexploités d'héberger des sociétés et des travailleurs tiers sous la forme de **corpworking** (espace de coworking lié à une entreprise et situé à l'intérieur ou à l'extérieur de ses locaux).

Les différents experts s'accordent sur la promesse d'un bel avenir pour ces nouveaux segments de marché. Déjà, la croissance du parc de coworking, particulièrement en Île-de-France, a contribué au dynamisme du marché français de l'immobilier tertiaire en 2018. **Cette tendance devrait se poursuivre** pour atteindre un chiffre d'affaires estimé entre 2 milliards et 2,5 milliards d'euros à l'horizon 2022.

Décrit comme **un futur segment de l'immobilier**, le coliving enregistre quant à lui une forte demande. Il pourrait atteindre un chiffre d'affaires compris entre 4,5 milliards et 5 milliards d'euros en 2021.

Communautés et services, piliers de la différenciation

Porté par la mouvance de l'économie collaborative et numérique, les segments du coworking et du coliving se sont développés à travers **l'essor de jeunes entreprises ayant fait de ces activités leur cœur de métier dès leur création**. Des espaces de coworking indépendants se sont ainsi développés peu avant le début des années 2010 en France. Ils ont été suivis des cafés de coworking (cafés mettant à la disposition des usagers des espaces de coworking) et par l'émergence de pure players, dont certains issus de la *proptech* (start-up actives dans la transformation numérique de l'industrie immobilière).

Attirés par de nouvelles opportunités de développement, les centres d'affaires, les promoteurs immobiliers, les sociétés foncières, ainsi que les entreprises de l'industrie hôtelière, ont développé leurs propres offres à partir du milieu des années 2010. Lancement de marques, création de filiales et partenariats représentent les principaux leviers actionnés par ces **acteurs traditionnels**. Les objectifs des entreprises et des groupes de l'immobilier consistent à ne pas se laisser concurrencer et à répondre aux nouveaux modes de vie. Les enjeux pour les entreprises de l'hôtellerie reposent sur la création de revenus supplémentaires, le ciblage des millennials et de la clientèle d'affaires, tout en s'ouvrant à une clientèle locale en lui permettant d'utiliser ses services.

Après l'essor du coworking depuis 2016, des spécialistes nouvellement arrivés et des acteurs traditionnels de l'immobilier se développent en parallèle sur le segment du coliving.

Les plateformes en ligne mettant en relation l'offre et la demande sont également apparues. Elles se

rémunèrent à travers le prélèvement de commissions. Elles sont toutefois plus nombreuses dans le secteur du coworking que dans celui du coliving.

Pour se démarquer parmi une offre de plus en plus riche, les intervenants affûtent leurs armes. La **création d'une communauté** s'impose comme l'élément essentiel de l'attractivité d'un espace partagé. Pour y parvenir, les opérateurs appliquent plusieurs méthodes. Réunir des profils similaires en un même lieu, notamment via des entretiens préalables ou le recours aux algorithmes, en est une. Favoriser le réseautage en créant la rencontre entre personnes d'horizon ou d'expertises divers en est une autre. Enfin, l'animation du lieu, par l'organisation d'événements permet de transformer l'espace partagé en un lieu de vie.

Le **développement des services** est également un enjeu majeur pour la croissance des espaces partagés. Ils concernent les équipements indispensables tels que la connectivité sur le marché du coworking ou les abonnements à l'électricité et à l'eau sur celui du coliving. Ils se complètent d'une offre supplémentaire dédiée au bien-être et au confort, comme les salles de sport par exemple. Ils permettent de séduire la clientèle et de la fidéliser, tout en se distinguant de la concurrence. Grâce à eux, les entreprises de coworking et de coliving engrangent des revenus supplémentaires, en mutualisant les coûts. Les **opérateurs adoptent différents positionnements**, de l'offre haut de gamme intégrant tous les équipements et services, aux prix bas ne proposant que le nécessaire avec la possibilité de souscrire à des services payants additionnels. La flexibilité se positionne également comme un élément phare de l'offre, grâce à des abonnements ou des offres sans engagements.

Les enjeux de la rentabilité et de la pérennité du business model

La **compétition s'intensifie** sur le marché français du coworking et du coliving. Des clivages se dessinent entre les opérateurs : les acteurs indépendants aux moyens limités, les pure players aux ambitions affirmées et les grands intervenants issus des industries immobilière et hôtelière aux visées de grande ampleur.

Les petites structures font de **la bienveillance, de la décontraction et de la constitution d'une vraie communauté** leur marque de fabrique. De leur côté, les grandes entreprises utilisent leurs moyens pour mettre en place **des concepts standardisés et de grande envergure**, sans oublier pour autant d'activer le levier communautaire.

Dans ce contexte concurrentiel, l'ouverture vers de **nouvelles clientèles cibles** fait partie des outils à la disposition des acteurs. Alors que la demande surpasse l'offre sur le segment du coliving, cet enjeu concerne surtout le coworking, où le taux d'occupation n'est que de 70 % environ. La cible des entreprises se présente dès lors comme un potentiel de développement important, assurant des revenus stables. Le géant WeWork s'ouvre même à la location et à la gestion de bureaux. Pour le coliving, il s'agira de rester attentif à l'évolution des besoins sociétaux, les familles monoparentales et les seniors pouvant se profiler comme des cibles potentielles.

La question des lieux d'implantation représente un autre moyen d'action. Les espaces partagés sortent des frontières des grandes villes et de la région Île-de-France. Pour s'étendre, le coworking devra se déployer davantage dans les **grandes métropoles** du territoire, en misant sur les zones les plus

stratégiques, à **proximité des centres d'activité et des transports en commun** notamment. Alors que certains opérateurs optent pour la location des espaces dans lesquels ils déploient leur activité, d'autres acquièrent leurs locaux. L'accès au foncier et son prix souvent élevé pourraient jouer un rôle d'arbitre entre les intervenants. **Les espaces ruraux** s'inscrivent aussi comme de nouvelles terres de conquête. À l'inverse du coworking, le coliving se développe d'emblée sur l'ensemble du territoire, régions comprises. Hors des frontières françaises, l'**Europe** nourrit aussi les ambitions de nombreux acteurs, tant sur le marché du coworking que du coliving.

Plus que jamais coworking et coliving montrent leurs similarités, en allant même jusqu'à se rejoindre. Certains projets renouent avec les concepts des *hacker houses* des débuts, en réunissant **coworking et coliving en un même lieu**.

En 2019, le défi de chacun consiste à trouver le business model qui saura se montrer pérenne et profitable. Il s'agit d'augmenter le taux d'occupation des espaces, d'agrandir les surfaces et de renforcer les services associés.

Au moment de leur création comme dans leur phase d'expansion, la réussite des acteurs du coworking et du coliving repose sur leur capacité à s'assurer **un financement suffisant**. L'intérêt émergent des investisseurs, institutionnels ou privés, pourrait apporter une réponse à ce besoin. De quoi permettre aux opérateurs de poursuivre leur expansion tout en restant concentrés sur les fondamentaux de la demande : un esprit de communauté et **un accès à des services adaptés**.

POINTS-CLÉS ET ENJEUX

Ce qu'il faut retenir

LES MOTEURS

- Les nouveaux modes de travail, à travers l'essor du travail nomade
- Les nouveaux modes de vie, entraînant des besoins de flexibilité et de partage
 - La forte croissance du coworking et du coliving sur les marchés étrangers
- La volonté gouvernementale de développer les tiers lieux
- L'implantation des concepts hors de la seule région Île-de-France
 - L'intérêt des investisseurs

LES MARCHÉS DU COWORKING ET DU COLIVING

LES FREINS

- La forte concurrence due à une multitude d'acteurs
 - Des moyens financiers hétérogènes entre les différents types d'entreprises prenant position sur le marché
- L'accès au foncier
- La définition d'un business model rentable
- Le risque d'un effet de mode

UN MARCHÉ CONCURRENTIEL ADAPTÉ AUX MODES DE VIE ACTUELS

Deux marchés jeunes à fort potentiel

Une effervescence mondiale pour les espaces de travail partagés

Concept récent, un espace de coworking se définit comme **un lieu partagé entre plusieurs travailleurs, qu'ils soient indépendants ou salariés nomades**. Ils y œuvrent seuls ou de manière collaborative. Les types d'espaces de coworking sont variés. Publics ou privés, ils se présentent le plus souvent sous la forme d'un site comprenant des postes de travail – loués à la journée ou pour une période plus longue selon les centres –, une cafétéria et des salles de réunion. **Les notions de communauté, d'échanges et de services** sont au cœur des fondements de ce concept. Ces espaces représentent ainsi une catégorie des tiers lieux (lieux de sociabilité autres que la maison et le travail). En leur sein, la créativité naît de la rencontre de différents acteurs. Il s'agit des ateliers partagés, des fablabs (laboratoires de fabrication), des incubateurs, des accélérateurs, des makerspaces (ateliers de fabrication numérique), etc.

Le tout premier espace de type coworking a été créé à Berlin, en 1997, sous le nom C-Base, par des informaticiens souhaitant partager leurs connaissances sur les logiciels libres, le hardware, le software, etc. Le terme "coworking" n'a toutefois été employé pour la première fois qu'en 1999

par le *game designer* (concepteur de jeux vidéo) américain Bernie De Koven, lors d'une intervention sur les espaces de travail collaboratif. Le phénomène a réellement **pris son envol quelques années plus tard, en 2005, dans la Silicon Valley**, suite à l'ouverture du premier espace de coworking par le programmeur Brad Neuberg, à San Francisco, suivi de près par The Hat Factory. Le concept s'est alors développé et a évolué en **incluant plus de services**, comme l'accès à des applications internes et au wi-fi, la proposition de séances de sport et de massages, etc. La même année, le coworking s'est étendu partout dans le monde, en s'implantant en premier lieu dans les capitales.

L'année 2008 marque l'arrivée du coworking sur le marché français, avec la création de l'espace La Cantine, à Paris, par Silicon Sentier, une association de start-up et de PME actives dans le domaine du Web, désormais nommée NUMA. La même année, des dizaines d'autres lieux de ce type ont été créés en France sous la forme d'espaces originaux et design, aux ambiances diverses et assortis de différents types de services. **En 2013, la France s'est hissée au sixième rang mondial** en nombre d'espaces de coworking, avec 120 lieux réunissant au

1,2 million

Le nombre de coworkers
dans le monde au début
de 2018.

Source : Cushman & Wakefield,
2017.



total 100000 coworkers. En 2014, l'opérateur de télécommunications Orange, a mis en place son premier espace de **corpworking**, baptisé la Villa Bonne-Nouvelle, dans le quartier de la Silicon Sentier, en plein cœur de Paris. Il a ainsi introduit de nouvelles pratiques managériales et collaboratives. Le corpworking (contraction de "corporate" et "coworking") se distingue du coworking par le fait qu'il prend place dans les locaux d'une entreprise, ou quelquefois à l'extérieur, mais qu'il est toujours lié à cette dernière, explique la société de portage salarial Cadres et Mission.

L'expansion du concept de coworking s'est ensuite poursuivie de façon continue en France.

En 2017, 600 espaces de travail partagé étaient comptabilisés, soit un chiffre multiplié par dix depuis 2012, d'après Bureaux à partager (spécialiste français du partage et de la location de bureaux, salles de réunion et espaces de coworking). En 2018, ils étaient estimés à **700 environ**, dont 193 à 250 en Île-de-France, selon les chiffres publiés respectivement par Bureaux à partager et Cushman & Wakefield, spécialiste de l'immobilier d'entreprise et auteur d'une étude sur le secteur. Selon *Le Nouvel Économiste*, 35 centres d'au moins 1000 m² se sont ouverts dans l'Hexagone en 2018.

Le coworking, segment porteur de l'immobilier tertiaire

Le coworking révolutionne le marché de l'immobilier de bureau, selon le magazine économique *Forbes*. Phénomène en vogue, ce concept a contribué en grande partie à **la croissance du marché français de l'immobilier tertiaire en 2018**, explique *Le Nouvel Économiste*. Ce marché, qui regroupe l'ensemble des biens immobiliers liés aux métiers de services, notamment dans les domaines de la restauration, de l'hôtellerie, de la santé, mais aussi du commerce et de l'éducation, a en effet battu son record de l'année 2007, avec 29 milliards d'euros engagés dans les projets immobiliers en 2018. L'extension du parc dédié au coworking, **tout particulièrement en Île-de-France**, a été un des éléments positifs de l'année. La région concentre à elle seule près de 30 % des espaces de coworking en France. Le parc dédié à cette offre s'étendait ainsi à plus de 300000 m² dans la région au troisième trimestre 2018, selon Cushman & Wakefield. Paris, en tant que zone la plus attractive d'Île-de-France, a représenté 72 % du nombre d'implantations dans la région entre 2014 et mi-2018, suivi du croissant ouest (13 %), de la

première couronne (7 %), de La Défense et de la deuxième couronne (chacune à 4 %).

Les prises en occupation des entreprises de coworking de plus de 500 m² en Île-de-France ont connu de très fortes hausses au cours des quatre dernières années. Le marché francilien semble cependant avoir **achevé sa première**

phase de structuration en 2017. En effet, après des croissances de 600 % entre 2014 et 2015 et de 100 % entre 2015 et 2016, la hausse des prises en occupation des entreprises de coworking de plus de 500 m² a été moindre entre 2016 et 2017, pour s'établir à + 86 %. Toutefois, **le taux de croissance reste important**.

Les indicateurs s'avèrent toujours aussi positifs. Cushman & Wakefield évoquait même une année 2017 "exceptionnelle" pour l'ensemble du marché, et prévoyait des transactions de grande ampleur pour l'année 2018. La croissance devrait donc se poursuivre. Le spécialiste estime que le coworking représentera 10 % du volume en mètres carrés de l'offre immobilière disponible en Île-de-France d'ici 5 à 10 ans, contre 3 % seulement en 2017.

12 %

Le taux du coworking
parmi les surfaces de
bureaux louées à Paris.

Source : BNP Paribas Immobilier,
Le Nouvel Économiste, 2019.

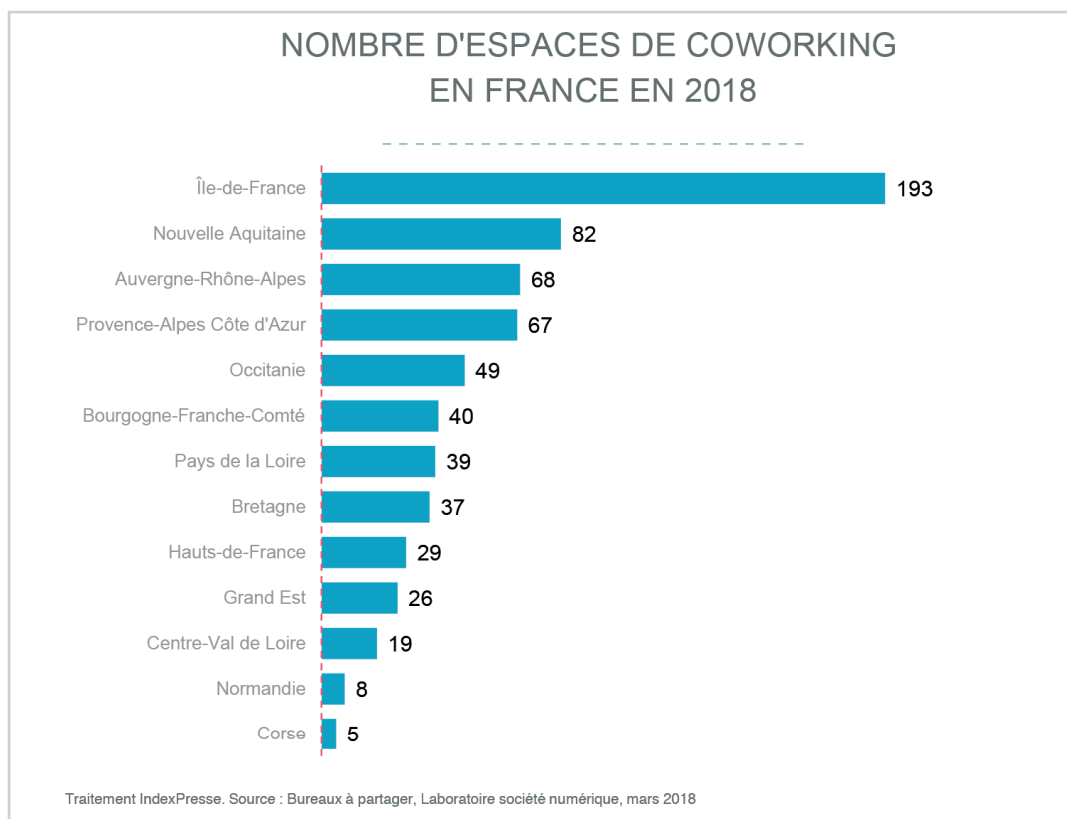
UN MARCHÉ CONCURRENTIEL ADAPTÉ AUX MODES DE VIE ACTUELS

Désormais, le marché des espaces de coworking entre dans une nouvelle phase en se développant hors de la seule région d'Île-de-France. Les **métropoles densément peuplées** gagnent en effet en attractivité auprès des entreprises de coworking. Elles ont pour atouts leur dynamisme économique, leur population jeune et active, le taux d'implantation de start-up, ou encore le développement de leurs infrastructures de transport. Lyon et Bordeaux se distinguent particulièrement en concentrant chacune 8 % des espaces de coworking en France au premier semestre 2018. Ce dynamisme gagne également Marseille et Nantes. D'autres villes représentent encore un potentiel important à explorer.

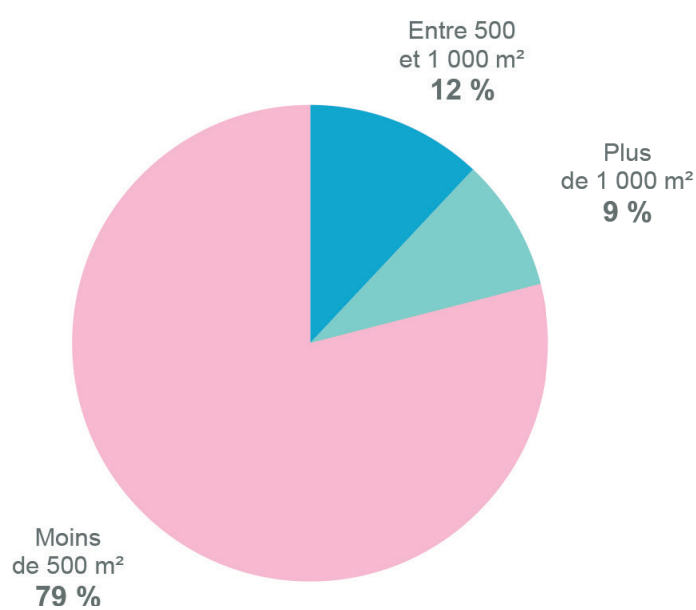
Sur l'ensemble du territoire français, les espaces de coworking existants sont de tailles variables. Ainsi, 79 % d'entre eux font moins de 500 m², 12 % entre 500 et 1000 m² et 9 % occupent plus de 1000 m². Toutefois, **la catégorie des très grands espaces de coworking occupe près de la**

moitié du marché selon le nombre de postes. Elle est représentée par de grosses entreprises de coworking.

“Les espaces de bureaux flexibles n'en sont encore qu'à leurs prémices en France, avec un nombre encore limité de centres comparativement au parc de bureaux classiques (estimé à 0,6 % du parc pour les centres hybrides et à 1,1 % avec les centres d'affaires)”, analysait JLL, spécialiste américain du conseil en immobilier d'entreprise en 2018. “La réussite de ces espaces dans les pays anglo-saxons et dans d'autres pays européens laisse penser que le gisement potentiel de développement est encore important en France”, expliquait-il. Toutefois, au cours des prochaines années, la croissance du marché français du coworking devrait être plus mesurée. Contrairement à JLL, Magali Marton, directrice des études chez Cushman & Wakefield estime que “la France devrait rester loin des niveaux enregistrés aux États-Unis et en Grande-Bretagne”.



RÉPARTITION DES ESPACES DE COWORKING SELON LEUR TAILLE, EN FRANCE (en %)



Traitement IndexPresse. Source : Bureaux à partager, juin 2017

DES TARIFS VARIABLES

Les tarifs des espaces de coworking varient selon leur lieu d'implantation et l'offre proposée. À Paris, un poste en open space coûte en moyenne 313 euros par mois contre 187 euros en région, selon une étude réalisée par le groupe Bureaux à partager à la fin de 2017 auprès de 200 gestionnaires d'espaces de coworking. Les bureaux fermés sont quant à eux proposés au prix de 698 euros à Paris et 331 euros en dehors de la capitale. En moyenne, 41 % de la surface des espaces de coworking est consacrée aux espaces communs. Les 59 % restant sont partagés entre open space et bureaux fermés.

Source : Bureaux à partager.

Selon la spécialiste, durant les prochaines années, les transactions concernent **surtout des surfaces petites et moyennes**, plutôt que d'immenses ensembles.

Mais le développement du marché devrait être bien réel. De nombreux et divers acteurs se positionnent, et les investissements se poursuivent. *Les Échos Etudes* prévoient **un chiffre d'affaires compris entre 2 milliards et 2,5 milliards d'euros à l'horizon 2022**. Le secteur devrait également bénéficier d'un plan de soutien du gouvernement. L'État encourage en effet le développement du coworking. Julien Denormandie, alors secrétaire d'État et devenu depuis ministre du logement, a déclaré le 19 septembre 2018 vouloir "mettre de l'argent significativement [...] dans l'aménagement des espaces de coworking et des tiers lieux", selon *Les Échos*. Il s'appuiera sur un fonds d'amorçage de 60 millions d'euros sur trois ans, abondé par l'État. Ce dernier concernera surtout le volet immobilier. Il s'agit du principal poste de dépense des tiers lieux. En complément, un fonds d'investissement socialement responsable (ISR) de 50 millions d'euros aidera à la reconversion d'espaces en tiers lieux. Il sera financé par des fonds privés. À travers les espaces de coworking et autres tiers lieux, le gouvernement souhaite "réanimer les régions délaissées", selon *Challenges*. Ces espaces sont en effet bénéfiques, tant pour l'économie locale que nationale. Ils dynamisent les territoires et favorisent le travail flexible. Ainsi, ils pourraient rapporter 123 milliards d'euros à la France d'ici 2030. Ce chiffre correspond aux gains de productivité des travailleurs et aux économies

réalisées en ce qui concerne les déplacements grâce au développement du travail flexible, selon une étude commandée par Regus auprès de Development Economics, en 2018.

Les espaces de coworking devront cependant **parvenir à dégager de la rentabilité**. Seulement 40 % des tiers lieux, qu'ils soient associatifs, publics ou privés, seraient rentables selon un rapport remis au gouvernement par Patrick Levy-Waitz, président de la fondation Travailler Autrement. "Le principal poste de dépense est le loyer (40 à 60 % du budget) suivi par les salaires (21 %). Si une poignée de tiers lieux, de plus de 1 500 m², dégagent entre 400 000 et un million d'euros de chiffre d'affaires, la grande majorité sont de petites tailles, de moins de 500 m², et ont du mal à trouver leur public", rapportait le journal *Les Échos* en septembre 2018. À l'image de l'industrie hôtelière, l'enjeu des entreprises de coworking repose sur l'optimisation du remplissage de l'espace. Or, **le taux d'occupation des espaces de coworking était de seulement 68 %** en 2017, selon Bureaux à partager. Les recettes des espaces de coworking, quant à elles, proviennent principalement de la location de bureaux libres (à 36 %), de la location de bureaux privés (18 %) et des abonnements (18 %), selon les chiffres du magazine *Deskmag* diffusés par Cushman & Wakefield. Les locations de salles de réunion et des espaces dédiés à l'organisation d'événements en représentent chacune 10 %. Les recettes restantes proviennent des services virtuels, de la vente de billets événements, des sponsors, des aides publiques et de la vente de nourriture.

INTERNATIONAL

LA CROISSANCE À VENIR DU COWORKING DANS LE MONDE

Le coworking devrait connaître de fortes croissances en Chine (+ 154 %), en Inde (+ 116 %) et aux États-Unis (+ 96 %) d'ici 2030, selon l'étude réalisée en 2018 par Development Economics à la demande de Regus, spécialisé dans le coworking. L'expert a étudié le potentiel économique de l'activité dans 16 pays (Allemagne, Australie, Autriche, Canada, Chine, États-Unis, France, Hong Kong, Inde, Japon, Nouvelle-Zélande, Pays-Bas, Pologne, Royaume-Uni, Singapour et Suisse). Il prévoit une moindre croissance dans les pays européens, avec une hausse attendue entre 57 % et 85 % selon les pays.

Le coliving, nouveau segment des espaces partagés

Un concept pensé pour les professionnels, élargi à tous

Le développement du coworking a favorisé l'essor d'un autre marché, dans le domaine du logement : le coliving. Il s'agit d'un modèle d'habitat partagé mêlant des espaces privatifs et des espaces communs. Ce concept représente un **nouveau mode d'habitation sous la forme d'un "espace hybride"**, entre lieu de travail et lieu de vie. Il aurait été **inventé "par et pour les freelances"**, explique Bureaux à partager, avec pour objectif de leur permettre de se rassembler et d'échapper à la solitude. Parfois, il prend également le nom de *hacker house*, pour désigner "des lieux où entrepreneurs, informaticiens, développeurs, designers, codeurs, graphistes, journalistes, 'digital nomades' vivent et travaillent à la fois, partageant savoirs, compétences réseaux et moments de convivialité", selon *Le Monde*. Dans l'ère du "co", cette tendance traduit la volonté de ne plus seulement travailler côte à côte, mais aussi de partager des moments du quotidien. Le concept s'apparente ainsi à un nouveau mode de vie. Né dans la Silicon Valley à partir de 2013, il s'est développé en Allemagne, en Suède, au Portugal, en Espagne, ainsi qu'en Asie et en Amérique latine, selon le quotidien. Sans oublier la France, où a été fondée, en 2015, Seed-Up, première *hacker house*.

Visant à l'origine une cible professionnelle, **le concept s'est élargi à d'autres catégories de personnes**. En 2018, en France, l'association professionnelle Co-Liv, réunissant les acteurs du coliving, a en effet élaboré une définition en concertation avec ses membres.

Il s'agit "d'espaces, de ressources et de services mutualisés, gérés de façon professionnelle ou semi-professionnelle, qui **permettent aux résidents les plus variés possible d'accéder à une meilleure qualité de**

vie". Cette définition, volontairement très large, "permet d'englober toutes les variations du coliving, presque aussi nombreuses que les acteurs développant ce type d'habitat partagé", explique le magazine *Les Échos week-end*. Elle recouvre ainsi les acteurs mettant l'accent sur l'aspect communautaire et ceux promouvant la praticité de ce type d'habitat.

10 000

L'estimation du nombre d'espaces de coworking et de coliving dans plus de 70 pays, fin 2016.

Source : Le Monde.

Plusieurs types d'offres autour d'un même concept

"Les déclinaisons du coliving sont assez variées et reflètent des visions très différentes du concept du 'vivre ensemble' en fonction des convictions culturelles et des contraintes architecturales de chaque lieu", explique le cabinet de conseil en stratégie et innovation Stonup. Ce dernier a étudié le modèle et a retenu trois approches majeures. La première, nommée "coliving résidence", ressemble aux résidences étudiantes, avec des studios indépendants (équipés de kitchenettes et de salles de bains privatives) et un accès à des espaces communs partagés à l'échelle de l'immeuble. La seconde approche, dite "coliving colocation", se décline sous la forme "d'écosystèmes autocentrés" de petite ou moyenne échelle, composés d'appartements traditionnels de deux à six chambres et dans lesquels le salon, la cuisine et éventuellement la salle de bains sont partagés. Enfin, entre ces deux catégories, l'approche du "coliving multicellulaire" comprend des unités de plusieurs chambres, des espaces semi-privatifs partagés à l'échelle de l'appartement, ainsi que des espaces mutualisés à l'échelle de l'immeuble, comme une laverie, une salle de

10 mois

La durée moyenne passée par un locataire en coliving.

Source : blog-immobilier-toulouse.fr

LES HABITATS PARTAGÉS SE DÉVELOPPENT SOUS D'AUTRES FORMES

Le marché français compte d'autres modèles d'habitat partagé, tels que l'habitat participatif et l'habitat intergénérationnel. Le premier consiste en un "regroupement de particuliers dans une structure associative, pour concevoir leur propre projet d'habitat, parfois avec le soutien d'un acteur spécialisé", explique *Les Échos week-end*. Environ 200 projets déjà aboutis de ce type et 105 en travaux sont recensés sur le site Internet la Coordin'action. L'habitat intergénérationnel, souvent à l'initiative de bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs, consiste, quant à lui, en "des ensembles résidentiels conçus pour accueillir différentes générations (étudiants, familles, personnes âgées) où chacun a son logement et partage des espaces communs".

Source : Les Échos week-end, mai 2019.

sport ou des espaces de détente. *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment* précise que les lieux mutualisés à l'échelle de l'immeuble (piscine, restaurant, jardin, etc.) sont pour la plupart ouverts au public extérieur.

Les services et les animations représentent également deux caractéristiques importantes d'un lieu de coliving. Par exemple, les "colivers" (habitants des espaces de coliving) ne font pas le ménage eux-mêmes, selon *Courrier international*, et des animations, de type soirées musicales, séances de cinéma, conférences et cours divers sont organisées.

Un marché porteur, à la croisée de l'industrie hôtelière et de l'immobilier

Inspiré des offres déjà déployées aux États-Unis et au Royaume-Uni, le coliving "est en passe de s'imposer dans le paysage immobilier hexagonal", estimait *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment* en mai 2018. Le concept se développe en majorité en région parisienne et dans les grandes métropoles, selon *Les Échos Investir*. La demande est forte. "En France, il y a **dix fois plus de demandes en coliving que de places disponibles**", commente Amaury Courbon, cofondateur de Colonies, opérateur français de logements en coliving. Le concept a pour avantage de réunir les atouts de la colocation, des résidences étudiantes et de l'hôtellerie.

**850 euros
environ**

Le loyer mensuel d'un logement loué par Colonies dans le 20^e arrondissement de Paris.

**700 euros
environ**

Le loyer mensuel d'un studio de 18 m² loué par Colonies en province.

Parfois appelée “colocation 2.0”, cette nouvelle offre se positionne **entre les activités d’immobilier résidentiel et d’hôtellerie**. Elle s’inspire du développement de l’habitat partagé et des résidences services proposées dans l’industrie immobilière, ainsi que des codes design et de la gamme *all inclusive* de l’industrie hôtelière. Ces deux secteurs, confrontés chacun à leurs propres enjeux, ne se laissent pas concurrencer et saisissent de **nouvelles opportunités de développement** en s’emparant des tendances du coworking et du coliving. Comme l’explique Xerfi, l’industrie immobilière, impactée par la baisse de rendement de l’immobilier tertiaire, est à la recherche de nouveaux relais de croissance. L’industrie hôtelière, quant à elle, est confrontée à l’hybridation des concepts d’hébergement touristique, selon la revue *Espace, tourisme et loisirs*. Elle compte parmi ses défis la nécessité de séduire la cible des millenials – clientèle phare des espaces de coworking et de coliving –, ainsi que les voyageurs d’affaires. Développer les durées des séjours représente un autre de ses enjeux.

Le secteur du coliving offre dès lors un fort potentiel. Prisé des investisseurs, il jouit d’un véritable engouement. Certains d’entre eux, aux États-Unis, tablent sur des rentabilités de 10 % supérieures à celles des logements collectifs, dans un premier temps, selon *Les Échos* en février 2018. Au vu du nombre de projets lancés pour les douze à vingt-quatre prochains mois, en France aussi “le marché du coliving ne restera pas longtemps une niche”, précise *Les Échos week-end* en mai 2019. Il ne s’agit pas seulement d’une simple tendance mais “d’un **nouveau segment de l’immobilier de demain**” pour les spécialistes du secteur, selon le *Blog Immobilier Toulouse*. Encore émergent, le marché français pourrait atteindre de 4,5 à 5 milliards d’euros hors taxes en 2021, estime *Les Échos Études*. Toutefois, comme sur le marché du coworking, le coliving comprend une inconnue concernant **la rentabilité de ce nouveau produit** immobilier.

JURIDIQUE

QUEL STATUT POUR LE COLIVING ?

Le modèle du coliving pose des problèmes juridiques. L’offre, à la frontière du logement et du service, n’est pas encore définie, confirme l’Institut de l’épargne immobilière et foncière. “Puisqu’il consiste à fournir un logement, le contrat entre le prestataire de services et l’occupant est a priori qualifié de bail. Mais plus l’offre de services annexes est abondante, plus on s’écarte de la loi de 1989. Le contrat peut se rattacher à celui d’un logement foyer soit être un contrat sui generis [de son propre genre]”, commente l’organisme. Ainsi, le cadre juridique mis en place s’adapte au produit proposé, explique Renaud Baguenault de Puchesse (avocat associé). Gide François Roth, cofondateur de l’opérateur Colonies à la tête de plusieurs projets de coliving, propose la signature d’un bail et d’un contrat de prestation de services. Toutefois, les deux sont indissociables.

Il est également à noter que le prestataire de services conclut de son côté un bail commercial avec l’investisseur qui est propriétaire de l’immeuble.

Dans la sphère non professionnelle, le coliving peut être recouvert par le statut fiscal de LMNP (loueur en meublé non professionnel) pour ceux qui désirent réaliser un investissement en immobilier locatif. Le statut de loueur en meublé non professionnel est accordé aux personnes qui ne sont pas inscrites au registre du Commerce et des Sociétés (RCS) mais dont les revenus perçus rentrent dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Un contexte économique et social favorable

Le coliving et le coworking se développent grâce à leur adéquation avec l'évolution des modes de vie et de travail. La mutualisation des espaces offre une réponse durable aux nouveaux enjeux économiques et environnementaux qui s'imposent tant aux usagers qu'aux entreprises, qu'elles soient **petites** ou grandes.

L'offre d'espaces partagés **séduit tout particulièrement la génération des millennials**, c'est-à-dire des personnes nées à partir des années 1980 et âgées de 20 à 39 ans en 2019. Ces derniers souhaitent évoluer dans un monde plus durable et solidaire. Il ne s'agit plus simplement de vivre et de travailler côte à côte. Les jeunes actifs veulent désormais connaître des expériences de partage avec les personnes avec lesquelles ils cohabitent et travaillent.

Ainsi, le coliving convient aussi bien aux étudiants qu'aux jeunes actifs souhaitant réduire leur impact sur l'environnement, au budget limité et découragés dans leur installation par l'inflation des loyers. Cette forme hybride d'habitat permet au locataire de bénéficier à la fois d'un confort personnalisé et de prestations collectives, souvent à proximité du centre-ville.

Parallèlement, les espaces de coworking progressent dans le secteur de l'immobilier de bureaux. Ils offrent aux travailleurs indépendants et salariés la possibilité de se rencontrer au sein d'un espace partagé et collaboratif. Ils représentent également une solution aux problématiques des entreprises, jeunes ou anciennes, en matière de gestion de leur immobilier d'entreprise.

L'inflation des loyers

Depuis plusieurs années, les pays européens connaissent un fort mouvement de métropolisation. La part de la population urbaine est passée en France de 53 % en 1936 à presque 90 % au quatrième trimestre 2018, selon les chiffres de l'Insee. Se loger ou s'implanter dans les grandes villes européennes en tant que particulier ou entreprise devient ainsi de plus en plus difficile. La **hausse des coûts du mètre carré** est un phénomène généralisé dans les grandes métropoles européennes.

Ainsi, le prix du mètre carré parisien s'est accru de 6,4 % en 2018 sur le marché de l'immobilier résidentiel ancien pour l'achat d'un appartement, et devrait atteindre 9 990 euros en juillet 2019, selon les chiffres de l'Insee. Cette tendance de fond pourrait s'accroître encore avec le Brexit. De nouveaux investisseurs commencent à entrer sur le marché de l'immobilier du reste de l'Europe avec un budget estimé entre 2 et 5 millions d'euros, selon la journaliste Juliette Rengeval, spécialiste

immobilier au sein de *RFI*. L'impact du Brexit se ressent tant sur le marché de l'immobilier résidentiel que sur celui de l'immobilier d'entreprise. Elle estime que ce phénomène devrait continuer et s'accroître jusqu'en 2021, avec notamment les relocalisations d'entreprises du Royaume-Uni vers l'Europe. Depuis l'annonce du Brexit, 350 mouvements d'entreprises en provenance de Londres, principalement dans le domaine tertiaire, ont été recensés, selon David Bourla, directeur Études et Recherches chez Knight Frank. Depuis janvier 2019, il y aurait même eu une accélération des mouvements de relocalisation et de création d'emplois dans l'Union européenne. Selon David Bourla, 14 % de ces mouvements d'entreprises concerneraient Paris, mais cette part devrait augmenter en raison de son bassin de population plus important que les autres capitales européennes, du fait de l'importance de sa place financière et de l'installation de l'Autorité bancaire européenne dans le quartier d'affaires de la Défense. Le coût

des loyers d'entreprises devrait ainsi connaître une hausse entre 2019 et 2020. L'organisme d'étude Europlace estime à environ 90 000 m² de demande supplémentaire de bureaux en Île-de-France en 2019 en raison du Brexit.

Sur le marché du logement, **l'habitat partagé s'impose peu à peu comme une solution** dans les grandes villes où l'inflation des loyers est plus forte que l'augmentation moyenne des salaires. Selon *Le Figaro Immobilier*, les loyers ont augmenté de 1,8 point supplémentaire par rapport au revenu moyen en Île-de-France entre 2017 et 2018. Le marché de

la colocation est ainsi en progression constante depuis plusieurs années. Selon le site La Carte des Colocs, le marché a crû de 30 à 40 % par an entre 2013 et 2016. Cette augmentation touche principalement les salariés selon l'étude. Cette catégorie devrait représenter la majorité des profils dans la capitale en 2022.

Sur un marché résidentiel locatif où les petites surfaces à louer manquent, le coliving représente une **alternative particulièrement adaptée aux salariés mobiles**. Cette solution se distingue également de la colocation traditionnelle grâce à son offre de services haut de gamme à un tarif équivalent à celui du marché, grâce à la mutualisation des coûts entre les différents résidents. Ce modèle répond à la demande des jeunes actifs, désireux d'être en relation avec des personnes de leur génération elles aussi sur le marché du travail. Le coliving est ainsi particulièrement adapté aux freelances, ces travailleurs indépendants exerçant des professions intellectuelles, au fort besoin de flexibilité et aux revenus souvent insuffisants pour se loger seuls au plus près des zones d'activité. "C'est un concept qui répond notamment aux attentes des jeunes actifs dans les métropoles où les loyers des petites surfaces sont élevés", résume Amouty Degroote, responsable du pôle Hospitality de CD&B.

Les loyers de l'immobilier professionnel ont connu une évolution similaire à ceux du résidentiel au cours des dernières années. Malgré un niveau record des investissements en immobilier

d'entreprise en Europe (253 milliards d'euros en 2017, selon une étude de BNP Paribas Real Estate), le taux de vacance a diminué et les loyers ont augmenté. En 2018, la hausse était même légèrement plus forte pour les loyers de bureaux à Paris que pour le logement résidentiel, avec une augmentation de + 6,6 % d'après une étude de BureauxLocaux.

Les travailleurs indépendants ne sont pas les seuls concernés par cette inflation de l'immobilier de bureaux. Les jeunes entreprises, très rarement

bénéficiaires les premières années et très sensibles aux aléas de la conjoncture, sont impactées. Une étude

de Géolocaux révèle que **le coût du loyer des bureaux est le deuxième poste de dépense pour les entreprises après les salaires**.

Cette tendance est renforcée par un taux de création d'entreprises en hausse. Selon l'Insee, l'année 2018 a connu un nouveau record avec 691 000 créations d'entreprises, soit 17 % de plus qu'en 2017.

Hors micro-entrepreneurs, 6 % des entreprises embauchent l'année de leur création. Elles démarrent leur activité avec 2,7 salariés en moyenne, un chiffre en augmentation depuis 2015. Elles ont alors **un fort besoin de flexibilité** pour accompagner leur future croissance. Gênées par l'inflation du prix de l'immobilier, les nouvelles entreprises ont des difficultés à réaliser les investissements parfois nécessaires pour agrandir leur structure. Le coworking, grâce à sa souplesse, peut alors s'inscrire dans leur stratégie d'expansion.

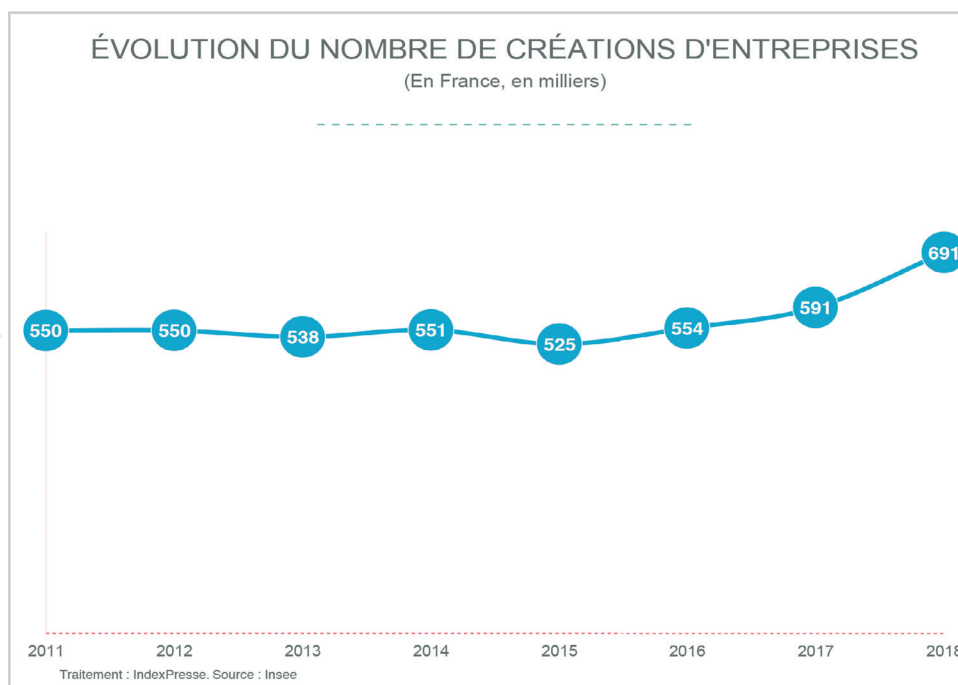
40 %

La hausse du nombre de colocations en Île-de-France entre 2013 et 2016.

Source : Étude La Carte des Colocs, 2017.

LE NOMBRE DE FREELANCES EN HAUSSE EN FRANCE

Selon les organismes d'études Malt et Ouishare, le nombre de freelances en France s'établissait à 830 000 en 2016, un chiffre en augmentation de 126 % en 10 ans.



Le coworking peut aussi représenter **un complément de revenus** pour certaines entreprises ayant une structure physique trop importante par rapport à leur niveau d'activité ou la composition de leurs équipes. Selon l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise, il y avait en 2018 2,9 millions de m² de bureaux inutilisés en Île-de-France, soit un taux de vacance de 5,5 %. Grâce au coworking les entreprises concernées peuvent saisir la possibilité de sous-louer ces espaces inoccupés. Cette orientation présente des avantages tant pour l'entreprise hôte, qui accueille des coworkers, que pour l'entreprise hébergée qui incite ses salariés à y travailler. Les entreprises hôtes rentabilisent les surfaces inutilisées tout en conservant la possibilité de les récupérer rapidement si elles en ont besoin. Et une start-up ou une petite société ne pouvant pas s'engager dans un bail commercial, faute de visibilité sur son développement, y trouve une formule flexible plus conforme à ses besoins.

Alors qu'elle prévoyait de fermer 20 % de ses agences bancaires d'ici 2020, la Société générale a par exemple décidé de transformer une vingtaine de ses agences du Grand Sud-Ouest en autant

d'espaces collaboratifs ouverts aux indépendants et aux salariés nomades, en décembre 2016. Pour cela, la banque s'est appuyée sur la start-up Base10, qui permet de réserver en ligne des bureaux et des espaces de réunion. Cependant, un risque de perte de confidentialité existe pour l'entreprise hébergeant des coworkers. La Société générale a ainsi donné la consigne de ranger minutieusement chaque bureau afin d'éviter qu'un coworker n'ait la possibilité de tomber par hasard sur des informations confidentielles, explique *L'Usine Digitale*.

La Société générale a choisi de reverser les recettes perçues par cette activité à des associations implantées à proximité des sites concernés. L'avantage escompté par l'entreprise n'est donc pas prioritairement d'ordre financier. Il concerne davantage **le gain d'expérience potentiel offert à ses salariés**, grâce à leur mise en contact avec des actifs venant d'autres sociétés, notamment du milieu financier, comme l'explique l'entreprise elle-même sur son site Web. Enfin, la création de ces tiers lieux a également pour but de confirmer l'engagement social et sociétal de la Société générale et son implantation dans le paysage

local, notamment dans le cadre des petites communes. “Avec cette opération, nous rappelons aux élus des municipalités où nous sommes présents que la Société générale est un acteur de

l'économie locale dans laquelle nous nous impliquons à fond”, explique Jean-Yves Dupuy, délégué général de la Délégation Grand Ouest de la Société générale.

La progression des valeurs de partage

Les nouvelles générations se démarquent par un “nouveau socle commun quant aux attentes de la vie professionnelle et privée: un environnement humain”, analyse Ludovick Legendre consultant chez Capgemini. Les millennials sont particulièrement concernés. Ils représenteront 50 % de la population active en 2020, selon un rapport publié par le groupe de conseil CBRE. Ils ont été élevés dans un contexte économique et social en nette rupture avec celui de la génération précédente. Ainsi, près de 80 % des personnes âgées de 18 à 30 ans estiment avoir **une conception du travail et des modes de vies différente de celle de leurs parents**, d'après une étude ViaVoice et *Les Échos*.

Selon l'institut Nielsen, les millennials cherchent à **multiplier les relations et à s'investir pleinement dans les sphères privées comme professionnelles**. Ils ont grandi avec les messages de sensibilisation sur les différents enjeux sociétaux. Boston Consulting group note que cette tranche de la population “se distingue des générations antérieures par ses habitudes de consommation, préférences en termes de marques, valeurs, personnalités et perspectives générales sur la vie”.

Ils souhaitent également créer de nouveaux liens. Le coliving répond au besoin croissant de partage. “C'est un produit hybride qui répond à un besoin d'une population en quête de vivre-ensemble”, résume Lucie Molina, directrice Coliving chez Bouygues Immobilier. Mêlant à la fois autonomie et collaboration, ce nouveau modèle de logement s'inscrit donc dans une tendance de fond qui ne fera que s'accroître au fur et à mesure que les jeunes générations investiront le marché du logement.

Le développement du coworking semble également correspondre à cette évolution des valeurs.

Le baromètre Actineo sur la qualité de vie au travail, publié en avril 2019, indique que les espaces de travail influent sur la santé (50 %) et le bien-être (48 %) des salariés interrogés, des chiffres en progression de cinq points depuis la précédente édition, en 2017. Les espaces de coworking sont désormais fréquentés occasionnellement par 31 % des actifs en 2018, contre 15 % il y a seulement deux ans, selon Odile Duchenne, directrice générale d'Actineo, interrogée par *Capital*. “Les jeunes sont les sources de cette tendance, ils sont en demande d'espaces ouverts rendant les interactions possibles”, précise-t-elle. Seuls 66 % des travailleurs seraient satisfaits par leur poste de travail. Les espaces de coworking apporteraient une réponse à cette problématique en mettant au cœur de l'espace de travail le partage et la communication entre les travailleurs. Ils devraient donc continuer à se développer dans le futur, souligne *Capital Management*.

Les lieux de coworking et de coliving s'inscrivent également dans un autre phénomène sociétal, **la lutte contre la solitude**. Selon une étude du Crédoc, 12 % des 12-35 ans (soit 1,4 million de personnes) sont en situation de “vulnérabilité sociale”. “Le coliving est une solution clés en main qui permet de recréer du lien social, à mi-chemin entre l'hôtellerie et le logement”, explique Dominique Esnaul, directrice générale de Quartus Coliving. Le coworking est également un fort vecteur de lien social. Les évolutions du marché du travail tendent à isoler les travailleurs. Que cela soit dû à la numérisation du travail, qui réduit fortement les interactions humaines, ou bien à la multiplication des freelances, ou “nomades-actifs”, de plus en plus de travailleurs recherchent une façon de lutter contre cet isolement.

Un moyen de réduire son impact environnemental

Les Français parcourent en moyenne 30 kilomètres par jour entre leur lieu de travail et leur domicile. Cela représente plus de 12 millions de tonnes de CO₂ émises chaque année. Selon les dernières données compilées par Inrix, société américaine spécialisée dans l'analyse de données sur la circulation, un automobiliste parisien a passé 64 heures dans les bouchons en 2017 contre 45 heures en 2015. Au total, 82 % des Français estiment être prêts à utiliser un autre moyen de transport que la voiture personnelle d'après une étude de l'IFOP, mais la distance est le principal facteur entravant cette évolution. **Rapprocher lieu de vie et lieu de travail** est donc une étape importante dans la transition vers une mobilité durable. D'après une étude réalisée par Regus, le coworking représente actuellement 100 millions d'heures économisées en France. En s'installant à proximité des gares et des lieux regroupant les transports en commun, le coworking accumule aussi plusieurs arguments en faveur de la **réduction de l'impact environnemental des actifs**, car il permet à un plus grand nombre de personnes de bénéficier d'un espace de travail au plus près de chez soi. Selon l'étude, la limitation de l'utilisation des transports pourrait permettre de réduire de 7 millions de tonnes les émissions de dioxyde de carbone chaque année. Le rapport explique également que la baisse de l'utilisation de la voiture a aussi un effet positif indirect en permettant la fluidification du trafic global. Bien que ce phénomène soit encore marginal, et donc impossible à quantifier précisément, il s'inscrit dans la prise de conscience environnementale générale. Les nouvelles générations sont de plus en plus concernées par la cause environnementale. Selon une étude IFOP réalisée en octobre 2018, les 18-24 ans sont 93 % à se déclarer inquiets du réchauffement climatique, contre 86 % des 25-50

7 millions

Le nombre de tonnes de CO₂ que le coworking pourrait permettre d'économiser chaque année en France.

Source : Étude Regus (IWG), 2018.

ans et 79 % des plus de 80 ans. Le coliving permet de réduire les coûts en partageant des espaces et donc de vivre plus près de son lieu de travail. Permettre à des jeunes actifs d'habiter à proximité des lieux d'activités et donc de réduire leur impact environnemental, est ainsi un **argument important pour le développement des lieux de coliving et de coworking** dans un contexte où la prise de conscience environnementale s'ancre de plus en plus dans les esprits. Le coworking apporte également une véritable alternative dans **la consommation des espaces**, en mutualisant ces derniers. La plateforme Bureaux à partager déclare disposer en moyenne de 30 000 m² d'espace de bureaux inoccupés transformés en espace de coworking, soit autant de constructions de bureaux en moins nécessaires. Selon les estimations de BCO2 Ingénierie, cela représente une économie de près de 30 000 tonnes de CO₂. Par ailleurs, les lieux de coworking sont élaborés de manière à inciter à consommer autrement, et à rendre accessibles et durables les espaces occupés. Certains espaces de coworking cherchent à promouvoir un comportement plus écologique et responsable grâce à des centres de tri, des gobelets nominatifs consignés ou encore des équipements peu énergivores. Les initiatives se multiplient en ce sens pour attirer les jeunes actifs soucieux de leur impact environnemental.

INTERNATIONAL

LE COWORKING EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Pour limiter son impact écologique, Amsterdam vise à devenir une "smart city". Elle mise sur le développement d'espaces de travail partagés proches des zones résidentielles. D'après Ger Baron, chef des services technologiques de la ville, ces espaces ont permis de réduire les embouteillages de 20 % de 2008 à 2013.

Les nouveaux modes de vie et de travail

Selon une étude Cégos réalisée en 2017, 68 % des jeunes actifs français estiment que le marché de l'emploi est instable et qu'ils connaîtront des périodes de transition plus fréquentes que les générations précédentes. Leur mobilité pourrait s'accroître en conséquence. Face à ces changements structurels, les nouveaux espaces de coworking et de coliving viennent répondre à cette **nécessité croissante de flexibilité** des millennials et des générations à venir, en offrant des possibilités de lieux de travail et de logement accessibles beaucoup plus aisément.

Les espaces de coworking se démarquent en effet par une très grande **souplesse dans leur offre**, avec des locations à l'heure, à la demi-journée, à la semaine, au mois, ou plus. Dans le cadre d'un hébergement en coliving, il est possible dans certaines résidences de donner un préavis de seulement sept jours, contre trois mois dans l'immobilier locatif standard.

Ces évolutions se ressentent déjà au sein des entreprises. Plus de trois entreprises sur quatre pratiquent le télétravail et 94 % d'entre elles déclaraient que leurs salariés en étaient satisfaits, selon une étude de Bureaux à partager et Fabernovel réalisée entre juin et novembre 2018. Le télétravail devrait continuer à se développer en France. Il est encore peu répandu en comparaison avec d'autres pays européens, souligne *Les Échos*. De plus, les règles qui le régissent ont été assouplies dans le cadre des ordonnances Macron, entrées en vigueur le 29 mars 2018. La révolution digitale a joué un rôle primordial dans l'évolution des méthodes de travail. Depuis une dizaine d'années, la généralisation du travail sur ordinateurs, tablettes et autres outils numériques a entraîné un changement en profondeur de l'espace de travail, voire de la notion de travail. "La diffusion des outils numériques a favorisé le développement de modes d'organisation

alternatifs", soulignait un rapport commandé par le ministère du Travail en 2015. En 2010, 8,9 % seulement des Français pratiquaient le télétravail. La proportion est passée à 25 % de télétravailleurs en France en 2018, selon une étude IFOP Malakoff Médéric.

Les jeunes actifs sont particulièrement représentés dans ces nouveaux modes de travail avec 32 % des 25-39 se considérant comme des freelances et prévoyant de travailler uniquement dans des conditions de flexibilité.

Mais cette tendance touche peu à peu l'ensemble des actifs. Selon une enquête IPSOS At work, 52 % des Français souhaitent travailler plus souvent ailleurs que sur leur lieu de travail, dans des espaces de coworking notamment. Dans ce cadre, l'entreprise Capgemini Consulting suggère ainsi depuis 2017 à ses salariés de travailler plusieurs jours par semaine au sein de structures de coworking.

"L'entreprise a compris que les salariés avaient besoin de plus de flexibilité" résume Baptiste Broughton, directeur général de la plateforme de réservation d'espaces Neo-nomade.

Selon une étude réalisée en 2017 par Manpower Group et *Les Échos*, **la mobilité est très importante pour les 18-30 ans**. Ils sont souvent prêts à changer de région voire de pays souligne l'enquête. Seuls un tiers (36 %) privilégie la stabilité, en souhaitant rester dans une même entreprise. Il semble donc y avoir une tendance forte d'orientation des futures générations d'actifs vers des emplois et des modes de vie plus flexibles.

Le développement de nouvelles technologies permettant de travailler depuis n'importe quel lieu et les nouvelles pratiques de travail comme le télétravail ont également permis au coliving de progressivement émerger, souligne *cowork.io*. Il devrait voir sa croissance s'accroître, notamment par la multiplication des modèles de type *hacker houses*.

68 %

Le pourcentage de jeunes actifs estimant qu'ils vivront de nombreuses périodes de transition durant leur carrière.

Source : Étude Cégos, 2016.

Spécialistes et acteurs traditionnels se partagent le marché

Créé par des entreprises spécialisées, c'est-à-dire des sociétés ayant pour cœur de métier cette activité, le segment du coworking a également rapidement suscité l'intérêt des acteurs traditionnels de l'industrie hôtelière et de l'industrie immobilière. Sur le segment du coliving, les

acteurs spécialisés ainsi que les entreprises de l'immobilier se développent conjointement. Les deux secteurs ont ainsi la particularité de se partager entre plusieurs acteurs de typologies comparables venus de secteurs divers.

Les spécialistes des espaces partagés



L'essor du coworking en France : premiers acteurs indépendants aux alentours des années 2010

Sur le segment du coworking, Cushman & Wakefield identifie **les acteurs dits "de la première génération"**. Ces entreprises ont été

créées en France à l'approche des années 2010, en s'inspirant du concept de coworking **tel qu'il avait été fondé aux États-Unis** quelques années auparavant. Les principes de la "flexibilité", de "l'ambiance communautaire", du "lien social", de "la décontraction" et de "la bienveillance" constituent leurs principaux leviers de développement

comme l'explique le spécialiste de l'immobilier d'entreprise. Grâce à ces arguments commerciaux, ils attirent une clientèle essentiellement composée de freelances, travailleurs indépendants et auto-entrepreneurs. Pour se distinguer des centres d'affaires, déjà actifs à l'époque sur le marché de l'immobilier d'entreprise à travers une offre de bureaux à louer pour de courtes durées, les premiers spécialistes du coworking ont misé sur une décoration atypique et une ambiance donnant aux usagers l'impression d'être comme "à la maison".

Parmi eux figurent par exemple La Ruche (fondée en 2008, et disposant aujourd'hui de huit espaces de coworking dédiés à l'innovation sociale dans les territoires), La Mutinerie (née en 2010, à Paris, et fermée depuis), La Cordée (fondée en 2011, une dizaine d'espaces en Île-de-France et en région), Laptop (créée en 2012, un seul espace) et Remix Community (trois espaces parisiens).

Le développement des cafés de coworking au milieu des années 2010

Le marché a également été investi quelques années plus tard par **des acteurs venus de secteurs autres que celui des bureaux**, à l'image des cafés de coworking. À la croisée de la restauration et du coworking, ces établissements sont décrits par Bureaux à partager comme "**des lieux hybrides** qui fonctionnent comme un véritable café, mais où l'on ne paie pas à la consommation mais au temps passé [...]. Ils mettent à la disposition des 'sans bureaux fixes' tout le nécessaire pour travailler convenablement tout en joignant l'utile à l'agréable". Certains de ces acteurs intègrent également l'événementiel dans leurs activités en mettant à la disposition des particuliers et des entreprises des salles de conférence et de réunion.

Anticafé, créé en 2013, appartient à cette catégorie. Ce réseau a notamment reçu du ministère de l'économie, en 2016, le prix Blue Ocean, récompensant les entreprises capables de créer de nouveaux marchés grâce à une offre innovante. Depuis, le nombre d'Anticafé est passé de six à douze unités en France et à l'étranger. Paris

compte plusieurs autres acteurs ayant le même positionnement, comme Nuage Café, Café Craft, TWO: Eat Work Café, 10h10, Hubsy Café et Coworking, etc. L'offre se déploie aussi en dehors de la capitale. Par exemple, l'enseigne Soffa est née en 2016 à Lyon et Workhouse café a ouvert ses portes à Nice en 2017.

L'émergence de pure players au cours des années 2010

Depuis la naissance des premiers acteurs spécialistes du coworking, certains acteurs se sont transformés en pure players. Pour la plupart nés pendant les années 2010, ils ont pris **une grande importance sur le marché** au cours de la décennie. Cushman & Wakefield les classe parmi les acteurs de l'industrie immobilière.

Parmi eux figure le Français Kwerk, né en 2015 autour du concept du *wellworking* (bien-être au travail) et du haut de gamme. Ce positionnement est mis au service des conditions de travail des salariés et des performances économiques des entreprises qu'il accueille. L'entreprise StartWay, dont les origines remontent à 2008, est elle aussi un pure player français. Elle revendique un "rôle d'aménageur de centres d'affaires collaboratifs et d'espaces de coworking", comme l'explique Zevillage.

Certains de ces pure players proviennent de la proptech (contraction de *property* et technologie). Ce mouvement se définit comme "une petite partie d'une transformation numérique plus large de l'industrie immobilière", selon le site *Immobilier 2.0*. "Cela comprend à la fois les changements technologiques, les changements de mentalité du secteur, des consommateurs et de nos attitudes, des mouvements et transactions impliquant à la fois les bâtiments et les villes". **L'Américain WeWork en fait partie.** Fondé en 2010, il est actif en France depuis 2017 avec quatre immeubles. Qualifié de leader mondial du coworking, il compte une communauté de plus de 335 000 membres issus de divers secteurs, dont 10 000 en France. "La société loue d'énormes quantités de mètres carrés à des propriétaires, les transforme et loue des espaces de travail à ses clients contre un loyer mensuel qui débute à quelques centaines

de dollars", explique un article publié par *The Economist*. "Il faut reconnaître à WeWork d'avoir réinventé le bureau traditionnel", annonce-t-il. En 2017, l'entreprise a généré un chiffre d'affaires de 886 millions de dollars, dont 93 % provenant des loyers versés par les membres. En France, son chiffre d'affaires était de 36 millions d'euros cette même année. Mais, avec des pertes s'élevant à 934 millions de dollars en 2017, en raison des montants qu'elle a investis, **l'entreprise cherche encore la rentabilité**. Toutefois, elle poursuit sa croissance, avec un chiffre d'affaires de 2 milliards de dollars en 2019 d'après *Les Échos weekend*. Qualifiée de "Google de l'immobilier" par le journal, l'entreprise dispose d'importants moyens techniques, à travers une base de données sur les quartiers d'affaires et les modes de travail de quatre continents. Cependant, elle cherche déjà à **diversifier ses activités** en proposant aux entreprises, sous la bannière Powered by We, d'aménager leurs locaux. Elle devient aussi propriétaire de ses locaux. Enfin, elle décline également son modèle dans le logement avec WeLive.

Coliving: des start-up devenues marques immobilières à la fin des années 2010

Plus récemment, le secteur du coliving a vu naître **des start-up spécialisées**. Colonies fait figure de pionnier d'après *Le Figaro*. L'entreprise est née en 2017 après le constat par ses trois cofondateurs (Alexandre Martin, Amaury Courbon et François Roth) de la difficulté pour les jeunes actifs de se loger dans les grandes villes. En 2018, soit un an plus tard seulement, Colonies affichait déjà une vingtaine de projets. La même année, la société Sharies a été fondée par Augustin Midon, avec le même positionnement.

Ces spécialistes du coliving se définissent eux-mêmes comme des acteurs de l'immobilier. En 2019, Colonies se présente en effet comme "**une marque immobilière** flexible qui correspond aux modes de vie d'aujourd'hui". Elle s'adresse à une cible élargie, composée d'étudiants, d'expatriés, de personnes vivant seules suite à une rupture amoureuse ou changeant d'emploi, de travailleurs

COWORKCRÈCHE: MISER SUR UN POSITIONNEMENT ATYPIQUE

Faisant partie des acteurs venus des secteurs autres que celui de l'immobilier de bureau, Coworkcrèche a pris position sur le marché du coworking avec une approche atypique. S'adressant aux jeunes parents actifs, cette structure leur permet de venir travailler avec leurs enfants. Fondée dans le 11^e arrondissement de Paris en 2015 par Muriel Ighmouracène, ancienne infirmière puéricultrice et directrice de crèche, grâce à une campagne de crowdfunding, elle a choisi le statut d'association de loi 1901. Toutefois, l'activité de l'unité parisienne a pris fin en décembre 2017. Plus tôt dans la même année, un autre projet Coworkcrèche s'était développé à Bordeaux.

indépendants... Dans ce cadre, la société travaille avec des promoteurs, des collectivités locales et des architectes pour la réhabilitation et la construction d'immeubles de cohabitation. Sharies est également décrite par son fondateur comme "un opérateur immobilier qui conçoit, exploite et anime des résidences de logements meublés avec services". À leurs côtés, le marché français compte également de plus petites start-up, telles que La Casa. Cette dernière a par exemple ouvert à Maisons-Alfort en juillet 2018 sa première maison de coliving destinée à 13 locataires seulement.

"Le logement a été **disrupté** [c'est-à-dire transformé par l'innovation] mais le monde ne le sait pas encore", expliquait en 2018 Chris Bledsoe, l'un des deux fondateurs de la société de coliving Ollie, créée cinq ans auparavant et gérant un immeuble de 55 studios à New York, selon *Les Échos*. Face au développement récent du coworking et du coliving par de **nouveaux venus, nés dans la mouvance de l'économie collaborative et numérique**, les acteurs historiques de l'industrie hôtelière et de l'industrie immobilière ont pris part à ces activités.

L'industrie hôtelière développe ses services à travers le coworking

Dès 2017, AccorHotels a misé sur le développement du coworking, **en s'associant** avec le promoteur immobilier Bouygues Immobilier et en prenant 50 % de son enseigne Nextdoor, rebaptisée depuis Wojo. Les deux partenaires ambitionnaient alors l'ouverture de 80 espaces Nextdoor d'ici 2022 en France et en Europe.

À l'image de ce groupe hôtelier, plusieurs chaînes hôtelières ont pris position sur le marché du coworking au cours des dernières années. Mercure et Elegancia ont par exemple **créé leurs**

marques respectives, Easywork et Business On Board. Okko Hotels s'est également positionné.

Certains rencontrent déjà le succès. Mama Shelter (également propriété d'AccorHotels) a ouvert son enseigne de café de coworking, sous le nom Mama Works, avec un premier espace implanté en 2017 à Lyon pour un investissement d'un million d'euros. Il se présente comme un lieu chaleureux de 1 600 m² pouvant accueillir 230 postes de travail. Depuis, le concept s'est implanté à Bordeaux et Lille. En mars 2018, Jérémie Trigano, PDG de

Les acteurs de l'industrie hôtelière actifs dans le coworking

Exemples : AccorHotels (Wojo),
Mama Shelter (Mama Works),
Mercure (Easywork),
Elegancia (Business On Board),
Okko Hotels, Mob Hôtel...

Mama Shelter, témoignait alors de la réussite de ce concept auprès d'*Industrie Hôtelière*, avec des premiers retours positifs et des taux d'occupation proches des 100 %. Il annonçait alors viser d'autres villes, dont Nantes et Montpellier. Ces établissements "mixent le café d'hôtel et l'espace de travail, et se destinent à la clientèle nomade de passage", explique Cushman & Wakefield.

Ce relais de croissance intéresse également les hôtels indépendants. En effet, "les hôtels se prêtent bien à ces prestations en **offrant de multiples services et leur environnement** qui répond aux attentes des travailleurs nomades en quête d'un nouveau cadre", explique Nathalie Foulon, journaliste d'*Industrie hôtelière*. Le besoin de ces travailleurs peut même être pris en compte dès la conception de l'établissement, comme l'a par exemple fait le Mob Hôtel, ouvert à Saint-Ouen en 2017 par Cyril Aouizerate. Il comprend un espace de coworking baptisé Kolkhozita accueillant des start-up, entrepreneurs et associations. Pour 30 euros par mois, il propose aux usagers un bureau, une connexion Internet à très haut débit ainsi que des services d'impression. Un deuxième établissement Mob Hôtel a été ouvert à Lyon, en septembre 2017, avec ce même concept.

L'objectif des hôtels, à travers ces offres, est de **générer des revenus supplémentaires**. Ce service leur permet également d'animer les espaces communs et de rentabiliser les espaces non utilisés. Ils améliorent alors l'expérience client de leur clientèle d'affaires, tout en captant **une nouvelle cible commerciale, à savoir la clientèle locale**. En effet, "une tendance majeure se développe avec la mise à disposition de plus en plus fréquente d'espaces de coworking dans les hôtels pour les clients mais aussi pour les personnes à proximité de l'établissement", soulignait Philippe Guaguier, associé Tourisme, Culture et Hôtellerie chez In Extensio auprès d'*Industrie hôtelière*. Les hôtels possèdent **des atouts pour se différencier** parmi l'étendue de l'offre de coworking. "Si aujourd'hui ces espaces fleurissent un peu partout en ville, peu de services sont généralement associés. L'hôtel propose dans un cadre confortable des prestations plus étendues, telles que l'accès au restaurant. Un cadre plus calme, davantage propice aux rencontres et aux échanges", selon Fabien

Moreau, président de Minutup, une start-up proposant l'accès à différents services hôteliers dont des espaces de coworking, sans avoir à séjourner dans l'hôtel. De plus, les hôtels disposent déjà du personnel nécessaire au développement de ces services, et peuvent ainsi mutualiser les coûts des salaires.

Proposer davantage de services permet aux hôtels de **diversifier leur modèle économique et de pérenniser leur activité**. Cette évolution de l'offre correspond aux besoins des acteurs de ce secteur, engagés dans une "réflexion profonde" et une "nouvelle conception du métier d'hôtelier" face à la concurrence d'Airbnb, explique Vanessa Guerrier-Buisine, journaliste de *L'Hôtellerie*.

Dans le domaine du coliving, l'offre des hôteliers se rapproche parfois des services développés par les opérateurs spécialisés. Certains hôtels proposent ainsi des appartements à la location et leur ajoutent un service hôtelier. Par exemple, "à l'hôtel Beau Rivage de Nice (Alpes-Maritimes), les clients qui louent les appartements voisins de l'hôtel peuvent ainsi profiter des mêmes services. Cela permet de donner vie au bar et aux espaces communs", détaille Vanessa Guerrier-Buisine. Certains offrent également leurs services à la population locale jusqu'à "devenir parfois les animateurs de leur quartier", explique la journaliste. Le Mob Hôtel de Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) ouvre par exemple les cours de yoga dispensés dans son hôtel aux clients extérieurs. Les objectifs restent de **rentabiliser les mètres carrés de l'établissement** tout en l'ouvrant à la clientèle locale.

10 à 15

Le nombre d'ouvertures
visées par an,
à partir de 2018,
par le réseau Nextdoor.

Source: *Industrie hôtelière*,
2018.

Les acteurs traditionnels de l'industrie immobilière contribuent à "l'industrialisation" des secteurs

Coworking: les acteurs de l'immobilier ciblent les entreprises

Les acteurs de l'industrie immobilière se sont également emparés des concepts du coworking. En premier lieu, **les centres d'affaires**, ou immeubles de bureaux équipés, historiquement positionnés sur le marché de l'immobilier de bureau, ont été

contraints de se réinventer face à l'émergence de la nouvelle concurrence des espaces partagés. Ils ont ainsi développé leur activité dédiée comme Multiburo (Le Spot). Regus a pour sa part acquis le spécialiste d'origine hollandaise Spaces (siège social implanté au Luxembourg) dès le milieu des années 2010.



Les **sociétés foncières**, c'est-à-dire les sociétés détentrices d'un parc immobilier en vue de le valoriser ou de la commercialiser, sont également à la manœuvre. Elles ont créé leurs propres marques, telles que les Blue Office par Nexity en 2014, Smartdesk par Icade en 2015, ou encore Secondesk par Gecina en 2016.

Le marché compte aussi les **promoteurs immobiliers**, définis comme les spécialistes de la construction immobilière en tant que vendeurs d'espaces construits, dont Bouygues Immobilier, actif dans le coworking depuis 2014 et partenaire d'AccorHotels depuis 2017, et Nexity, autre société foncière. Ces derniers ont développé des "concepts d'hôtellerie d'entreprise, cosy **et standardisés**", explique Élodie Deloire, journaliste des *Échos week-end*.

Comme les acteurs de la première génération du coworking, les sociétés du secteur de l'immobilier ciblent les travailleurs nomades. Mais elles **s'adressent davantage aux entreprises qu'aux particuliers**. Les entreprises représentent en effet une clientèle plus stable que celle des travailleurs indépendants et des freelances. Pour s'adresser à elles, les acteurs de l'immobilier actifs dans le domaine du coworking proposent notamment des espaces plus design. Travail collaboratif, intelligence collective, optimisation du temps de travail, méthodes agiles, motivation, et surtout productivité sont les principes et arguments sur lesquels ils s'appuient pour convaincre les entreprises de recourir à leurs espaces de coworking, comme l'explique Cushman & Wakefield.

Coliving: les acteurs de l'immobilier développent de grands projets

Les **sociétés foncières**, à l'image de la Foncière des régions, et les **promoteurs immobiliers** prennent également position dans le coliving. Contrairement au mouvement opéré sur le marché du coworking, où ils semblent s'être positionnés après la naissance des premiers opérateurs indépendants, les grands acteurs de l'immobilier ont pris place sur le segment du coliving dès les débuts de cette activité. Très offensifs, ils **multiplient les projets depuis 2016**, que ce soit via

la création de nouvelles filiales ou de nouvelles marques.

Le groupe montpelliérain HPC, développeur depuis 20 ans de produits immobiliers et de solutions d'exploitation de résidence, a par exemple créé Ecla, une filiale consacrée au coliving, en 2016. Axis a lancé son label Babel Community à Marseille en 2017. Quartus a quant à lui proposé deux offres en 2018: "Livinghomes by Quartus" pour les jeunes actifs, et "The Opener" à destination des étudiants, via une dizaine d'opérations à Paris et en Île-de-France. La même année, le groupe Bouygues Immobilier a développé sa marque Koumkwat avec pour objectif de proposer une "solution résidentielle souple, flexible, servicielle et communautaire", comme l'a expliqué François Terrier, directeur général partenariats et services au sein du groupe. De son côté, BNP Paribas Real Estate (filiale immobilière de la banque du même nom), lauréat du concours "Inventons la métropole du Grand Paris" avec 17&CO, était également engagé dans la création d'une auberge de coliving de 4000 m² à la porte de Saint-Ouen, selon *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, en 2018. À son tour, Vinci a annoncé le lancement d'une nouvelle filiale baptisée Bikube à l'occasion du Mipim (le grand salon de l'immobilier organisé à Cannes du 12 au 15 mars 2019) afin de développer des résidences comprenant des appartements privatifs et des espaces partagés.

Ces acteurs nourrissent **de grandes ambitions**. L'objectif de Bikube est par exemple de réaliser cinq résidences de 150 à 160 appartements par an. Ces immeubles seront notamment composés d'un lieu de rencontre sur le toit, d'un café ouvert sur l'extérieur au rez-de-chaussée, ainsi que d'endroits pour travailler.

L'arrivée des acteurs du marché de l'immobilier et de l'industrie hôtelière – qui jouissent d'importants moyens financiers – sur les marchés du coworking et du coliving entraîne **une évolution des concepts**. Dans le domaine du coliving, "le marché se développe dans deux directions: de grandes résidences, mêlant l'hôtellerie revisitée et le résidentiel assorti de services; et, d'autre part, des projets plus petits, davantage centrés sur l'aspect communautaire", explique Jessica

Berthereau, journaliste aux *Échos week-end*. Julien Morville, de l'opérateur Sharies, espère ainsi que "le produit ne va pas être vulgarisé et industrialisé avec des résidences de plus de 250 lots et que derrière le terme de coliving, il y aura bien une véritable expérience". Mais comme l'explique Vincent Desruelles, directeur d'études chez Xerfi, "c'est plutôt **une stratégie de volume** qui se met en place à travers l'émergence de grands projets comme Babel à Marseille". De plus, à l'avenir de nouveaux venus pourraient prendre part au marché, comme les bailleurs sociaux, qui ont l'expérience des foyers de jeunes travailleurs, ou les spécialistes de l'hôtellerie urbaine.

Dans le secteur du coworking, La Mutinerie témoignait également d'une mutation du concept

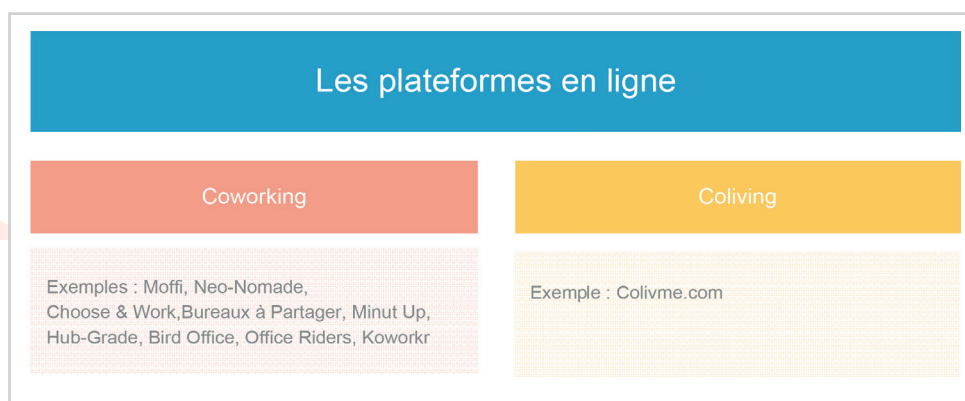
au moment de l'arrêt de son activité parisienne, en 2018: "Chemin faisant, le coworking, qui était un mouvement, est devenu un marché, avec tout ce que cela implique: moins de coopération, plus de compétition et aussi **l'arrivée de gros acteurs capables de mobiliser des moyens absolument hors de portée des petits opérateurs indépendants** qui avaient ouvert la voie." La crainte est ainsi de voir l'esprit communautaire des débuts disparaître. Blandine Bréchnignac, fondatrice du cabinet de ressources humaines HR&D expliquait également auprès des *Échos week-end*, en janvier 2018: "Deux visions du coworking s'opposent: celle qui propose de la gestion d'espaces et celle qui offre un lieu de rencontre. Dans la première, la dimension animation disparaît".

LES COLLECTIVITÉS LOCALES, PARTIES PRENANTES DU DÉVELOPPEMENT DES ESPACES DE COWORKING

L'accélérateur de start-up du secteur du tourisme Open Tourisme Lab, lancé en 2017 avec le soutien de la Région Occitanie et Nîmes Métropole, a inauguré son espace de coworking en 2018, à Nîmes. Il s'agit d'un lieu de rencontres et d'échanges ouvert à toute start-up, freelance, coach, entreprise, partenaire, etc. L'espace, d'une surface de 520 m², comprend 50 postes, 11 bureaux fermés, 2 open spaces, 2 salles de réunion. De nombreux services sont déployés, dans les domaines de la connectivité, de l'événementiel et de la conciergerie. Un programme d'accélération et de promotion sera également mis en place pour les premières start-up à s'y implanter. Des entreprises en corpworking y seront également présentes.

Source: Gazette officielle du tourisme Lab.

Les plateformes de mise en relation



S'adressant à une clientèle connectée, les spécialistes du coworking et du coliving référencent leurs offres sur Internet. À leurs côtés, **les plateformes en ligne reliant l'offre et la demande se sont multipliées**. À l'image de leurs homologues dans les secteurs de l'hébergement touristique, elles référencent les offres disponibles. Elles permettent de les comparer en ce qui concerne l'emplacement, les places disponibles, les tarifs, la durée et les services proposés. Il est ensuite possible de réserver en ligne des espaces implantés partout en France, ainsi qu'à l'international pour certaines.

Les plateformes Choose & Work, Moffi, Neo-nomade, Bureaux à partager, OfficeRiders, Hub-Grade et Bird Office se partagent le marché du coworking, où les espaces à louer sont nombreux. **Le coworking représente la plupart du temps une des catégories de l'offre disponible sur leurs sites**, aux côtés de la location de salles de réunion, de formation, de séminaire, de bureaux à partager ou de bureaux privés. À l'inverse, en tant que site spécifiquement dédié au coworking à Paris et en France, Koworkr adopte un positionnement différent. Ce portail est édité par la société Adveris Publishing, du groupe de communication et média Adveris.

Ces sites en ligne permettent aux entreprises de référencer leurs espaces disponibles et de **devenir des "partenaires" de la plateforme**,

comme le présente par exemple Bird Office. Bruno Rebillé décrit ainsi son site Choose and Work comme une **"plateforme collaborative [...]** mettant en relation *seekers* [professionnels à la recherche d'un espace de travail] et *providers* [ceux qui proposent des espaces]". Neo-nomade référençait par exemple les offres des entreprises Generali, EDF ou encore Crédit Agricole en 2017, d'après *Les Échos*. De son côté, Moffi offre **une solution en marque blanche** aux entreprises, espaces de coworking et gestionnaires d'immobilier de bureaux pour permettre aux entreprises louant leurs espaces de se créer une communauté et de la gérer au quotidien. Elle met à leur service un outil disponible sur Android ou iOS et en mode SaaS.

Ces plateformes se rémunèrent via **une commission prélevée auprès des hébergeurs**, selon les explications apportées sur leurs sites Internet par Moffi, Bureaux à partager, Bird Office ou encore Choose & Work. Cette dernière prélève par exemple une commission de base de 10 % hors taxe, pouvant varier jusqu'à 23 % suivant les options de visibilité choisies par l'hébergeur.

Minutup, quant à elle, adopte **un positionnement singulier en ciblant les hôtels** qui proposent leurs services pendant la journée (piscine, parking, consigne), dont la location d'espaces de coworking. La start-up, fondée en 2017, se rémunère à partir d'une commission comprise entre 16 % et

UN MARCHÉ CONCURRENTIEL ADAPTÉ AUX MODES DE VIE ACTUELS

20 % prélevée sur le chiffre d'affaires réalisé. Le montant varie en fonction du service fourni et de la localisation.

La start-up franco-américaine OfficeRiders, créée en 2014, se distingue en proposant **la location d'espaces de travail chez les particuliers**. Une offre qu'elle nomme "espaces de coworking privés". En complément de la location de l'espace, le site permet aux clients de sélectionner des services proposés par des artisans et des intervenants locaux.

Dans le secteur du coliving, créé plus tardivement, les plateformes semblent moins nombreuses. Les

entreprises développant ces espaces, qu'il s'agisse de start-up ou de grands groupes, possèdent leur propre site pour répertorier leurs disponibilités, à l'image de La Casa, Colonies ou The Babel Community par exemple. **Le marché compte cependant la plateforme ColivMe**, développée par la société BNP Paribas. Cette dernière a pour vocation de mettre en relation les professionnels du coliving proposant des espaces à la location et des personnes intéressées par ces espaces, dans plusieurs villes françaises et européennes.

LES STRATÉGIES DES ACTEURS POUR SE DIFFÉRENCIER

La création d'une communauté

Réunir des profils similaires

L'aspect communautaire se place au centre des arguments des espaces de coworking et de coliving. Dans cette approche, la mise en commun et le partage sont particulièrement incités par les différentes entreprises qui proposent ces espaces. Pour cela, ils accompagnent la création de liens durables entre les membres, mais les stratégies diffèrent selon les acteurs.

Selon la définition du sociologue Michel Maffesoli, une communauté est "d'abord basée sur le partage de goût et d'expérience". C'est l'axe stratégique choisi par La Casa, société spécialisée dans l'offre d'habitats partagés, pour développer son offre d'espaces de coliving. L'idée majeure est de réunir les "membres fondateurs" dans des maisons à thèmes, autour d'une activité que l'ensemble des participants apprécient et censée faciliter la vie en communauté comme la musique, le jardinage ou bien le sport. Dans ce but, l'entreprise met en place **un processus de sélection**.

Les candidats sont choisis afin de maximiser les chances d'une bonne entente entre les différents colivers.

Dans le cadre du coworking, il s'agit d'aller au-delà d'une relation basée uniquement sur le travail. Selon une étude Domplus-BVA, avoir une bonne ambiance au travail et "entretenir une relation amicale avec ses collègues" sont des facteurs importants pour 62 % des millennials. Certaines plateformes de coworking choisissent d'axer leur offre vers une certaine catégorie de travailleurs. Des sites de coworking spécialisés se sont ainsi développés **en s'adressant à un public plus restreint**. À l'image d'un incubateur axé sur l'innovation, ces espaces sont conçus pour accueillir des entreprises, des actifs d'un même secteur voire d'une même profession. La Food Factory (spécialisée dans le domaine culinaire), Cowork'immo (dans l'immobilier) ou La Station F (dans l'innovation) sont autant de lieux où les actifs peuvent

62 %

Le pourcentage de millennials pour qui nouer des relations avec ses collègues est un facteur important dans leur vie professionnelle.

Source : Domplus-BVA, 2016.

se retrouver autour de sujets communs avec d'autres coworkers. Outre le secteur d'activité, des espaces de coworking ont choisi de **privilégier des occupants ayant des projets similaires**. C'est le cas de La Ruche Montpellier. Cet espace propose une offre dédiée en priorité aux porteurs de projets orientés vers le social, dans "un cadre de vie et d'échange favorisant les synergies", explique Christelle Siddi, directrice de la structure. La Ruche Montpellier accueille tout porteur de projet, entreprise, association ou freelance, pourvu qu'il y ait un accord sur les valeurs communes de "bienveillance et d'entraide". Des entretiens préliminaires sont ainsi obligatoires avant de pouvoir intégrer La Ruche.

Le numérique, et notamment l'utilisation d'algorithmes, est également un moyen utilisé par certains acteurs du coliving pour faciliter la création d'une communauté autour de leurs espaces de vie. Ce levier a déjà été développé dans le secteur de la colocation par la start-up Whoomies. Elle propose un algorithme de "matching" pour "assurer la compatibilité des modes de vies", comme l'explique sa cofondatrice Laura Dannay. Elle a créé une application et un service dédiés aux espaces de coliving. "Whoomies facilite la vie des propriétaires et professionnels de l'immobilier

partagé en leur offrant une visibilité gratuite et un accès privilégié à la cible des millennials, tout en facilitant la création d'une synergie au sein de l'habitat", précise-t-elle.

Pour sa première résidence d'appartements à partager, dont l'inauguration était prévue en juin 2019, l'incubateur de start-up Station F utilisera lui aussi un algorithme pour répartir les occupants dans les appartements, fondé sur les caractères, les habitudes alimentaires, etc. "Le défi du coliving, ce sera d'arriver à trouver le bon équilibre entre intimité et ce que l'on veut partager", résume Fabrice Simondi, un entrepreneur qui a organisé, en octobre 2018 à Paris, des rencontres internationales du coliving. D'autres espaces de coliving utilisent des questionnaires afin de comparer les différents profils. Destinesia, espace de coworking et de coliving imaginé par la fintech Moneytis, à Lisbonne, en 2016, demande ainsi aux aspirants colivers de répondre à douze questions telles que le pays d'origine, le domaine d'activité, ou encore de sélectionner la photo leur permettant de se définir au mieux parmi six possibilités. Autant de façons de mettre en place un processus de sélection entre les différentes demandes que reçoit l'entreprise pour assurer au mieux les affinités entre les différents locataires.

Inciter l'échange via l'animation

Dans ce processus de création d'une communauté, les acteurs multiplient les idées innovantes pour fédérer les occupants autour de leur structure. Afin de réunir les personnes et de les encourager à se connaître, la mise en place d'événements est une stratégie appliquée par de nombreux espaces de coworking. À travers l'organisation d'"happy hours", de petits-déjeuners ou encore de séances de yoga, les entreprises organisent des activités déjà pratiquées par les coworkers hors des espaces du coworking. Elles transforment **le lieu de travail en un lieu de vie**. Pour créer l'alchimie entre les coworkers, le levier de la convivialité est activé. "Les *hot-deskers* sont très friands de nos apéros du mercredi, qui ont lieu tous les quinze

jours", souligne Adélie, manager de Deskopolitan. Les espaces de coliving proposent aussi des animations pour faciliter la rencontre entre les résidents et l'insertion des nouveaux arrivants. Un argument de poids pour des actifs venant d'emménager dans la ville et souhaitant tisser rapidement de nouvelles relations.

Les acteurs multiplient également les événements ouverts à l'ensemble des colivers. La société Bouygues Immobilier prévoyait ainsi de **créer une société chargée de l'animation et des services** de ses espaces de coliving, en 2018. WeWork a quant à lui racheté la plateforme d'événements communautaires new-yorkaise Meetup. Cette plateforme de réseautage américaine permet d'ajouter

à son offre immobilière une valeur sociale. Fin 2017, Meetup revendiquait près de 32 millions de membres dans 182 pays. Elle affirmait générer plus de 600 000 rassemblements chaque mois. Intégrer un espace de coliving de l'entreprise WeWork signifie donc, depuis ce rachat, intégrer également une communauté nettement plus large avec des événements de rencontre réguliers. Afin de faciliter ces événements et de s'assurer que l'ensemble des colivers en sont informés, **des applications peuvent**

venir en soutien, à l'image de la résidence The Babel Community et de son site mobile Babel Zone. Les colivers peuvent y suivre l'actualité de leur lieu de vie, y retrouver les dernières informations, l'ensemble des services proposés et leur disponibilité. Ces événements ne sont pas l'apanage des grosses structures de coliving. Le modèle des *hacker houses*, où entre quatre et sept résidents passionnés par l'entrepreneuriat se retrouvent, est également basé sur la mise en place d'événements dans le but d'inciter les résidents à échanger et à partager. À Ivry, Stéphane Bounmy, propriétaire d'une *hacker house*, organise ainsi régulièrement des "Hackatelon", des "meet-up pour favoriser les échanges, l'entraide et développer les rencontres", explique-t-il.

600 000

Le nombre de rassemblements organisés chaque mois par WeWork grâce à sa plateforme Meetup, en 2017.

Plus encore, certains espaces font le choix d'**embaucher des Chief Happiness Officer (CHO)**. Il s'agit d'un nouveau poste né dans le sillage du développement des espaces de coworking. Au contact des actifs présents sur le site, ils ont pour rôle de fluidifier les échanges entre les coworkers et l'organisation d'événements communautaires. Regus & Spaces, quant à lui, nomme ses gestionnaires de centres *community managers*, un terme qui qualifie habituellement les animateurs des réseaux sociaux. En plus de la gestion des sites, il leur est également demandé d'organiser des afterworks, des workshops et des conférences.

Pour favoriser les interactions, les sites de coworking et de coliving **optimisent leur agencement**. La disposition des lieux est réfléchie dans le but de faciliter l'organisation d'activités et de multiplier les lieux de rencontre entre coworkers. "L'aménagement de l'espace est adapté pour les événements qui facilitent les rencontres, et des animateurs sont au cœur du lieu et à l'écoute de la communauté", explique Pascal Givon, cofondateur de Now Coworking. Dans l'espace de coworking La Louvrière, un étage est même entièrement dédié à l'organisation d'événements entre coworkers.

Promouvoir le réseautage grâce aux rencontres

Selon une étude Creatests réalisée en 2016 auprès d'un panel de 1 032 Français âgés de 18 à 68 ans, 47 % des personnes interrogées citent le réseautage comme l'un des premiers avantages du coworking. Il se place même devant le fait de ne pas travailler seul (42 %). "Les bureaux partagés permettent de rencontrer des gens avec lesquels on peut initier une familiarité, avoir confiance dans leurs solutions et ainsi créer un réseau", explique Nicolas Vanbremeersch, président de la jeune start-up Spintank. Des acteurs du coworking cherchent ainsi à **favoriser les rencontres**

entre des entreprises de différentes tailles, aux caractéristiques diverses. Il s'agit d'utiliser comme argument commercial pour les coworkers le fait d'augmenter les chances de rencontrer une personne que l'on souhaiterait avoir dans son réseau. De plus, certains mettent en avant les synergies qui peuvent se créer à travers ces rencontres entre des acteurs d'envergures variées. "On ne voulait pas d'un lieu réservé aux start-up, mais une offre universelle ouverte à tous les profils d'entreprises", explique Adélie Guers, manager chez Deskopolitan. Acteur récent sur le marché

français du coworking, Newton Offices utilise ce même argument des rencontres entre des acteurs aux profils multiples. Ouvert en 2017 dans le quartier d'affaires de La Joliette à Marseille, ce nouvel espace de coworking a été pensé pour faciliter la mise en relation. "Quand on a conçu ce lieu, nous avions le souhait de mixer des start-up innovantes, des TPE/PME locales et des grands groupes", explique Guillaume Pellegrin, PDG de cette société lancée par Tivoli Capital, spécialiste de la valorisation d'immobilier d'entreprise. Pour ce lancement, ce dernier s'est notamment associé à KKR, un des leaders mondiaux de l'investissement.

Cette stratégie de mise en avant du réseautage se retrouve aussi chez de nombreux acteurs du coliving. À Paris, la start-up Colonies promet "une communauté vibrante" avec "des personnes venues des quatre coins du monde". Pour véhiculer cette idée, **nombre de prestataires insistent sur la dimension sociale et communautaire de leur offre**. Ainsi, le site Web Ollie ne propose pas de découvrir ou de visiter ses immeubles ville par ville, mais plutôt "d'explorer ses communautés et d'intégrer un nouveau réseau". Dans les modèles de coliving de type *hacker house*, la notion de réseautage au sein de l'espace d'habitat partagé s'avère également prépondérante. Au sein de l'*hacker house* Ivry, en banlieue parisienne, les résidents doivent rester un minimum de deux mois, "le temps de nouer des relations", mais pas plus de huit mois afin de rendre possible un certain turnover et de multiplier les profils au sein de l'habitat. "L'idée est que les locataires changent au fil du temps", explique Stéphane Bounmy, propriétaire.

Les résidents viennent profiter d'un écosystème, créer une communauté avec des personnes partageant les mêmes passions et les mêmes centres d'intérêt, notamment professionnels.

À l'image des espaces de coworking promouvant la rencontre entre jeunes freelances et entrepreneurs accomplis, des espaces de coliving cherchent également à promouvoir la rencontre entre différents profils de jeunes actifs. Les résidents sont alors choisis par l'équipe de gestion. On ne "loue" pas un appartement, une chambre, on "postule" comme à une offre d'emploi.

La notion de durée minimale se retrouve également chez certains acteurs du coworking. La Ruche Montpellier ne propose ainsi que des abonnements au mois. Le temps de présence dans la semaine est variable, mais l'entreprise veut ainsi s'assurer de la création d'un lien entre les différents participants. "Contrairement à d'autres espaces de coworking qui font de la location à la journée, nous ne proposons que des abonnements mensuels. C'est la condition pour que les gens se connaissent", explique Christelle Siddi, la directrice. Antony Gutman, cofondateur de la communauté Remix, un ensemble d'espaces de coworking dans Paris, partage la même vision et applique des mesures similaires. Au sein de cette communauté, les abonnements "se font au minimum au mois avec un engagement de deux mois au début. [...] C'est le minimum pour connaître les gens", explique-t-il.

Imposer une durée minimum d'occupation des lieux de travail ou d'hébergement est ainsi un outil pour assurer aux usagers la possibilité de créer des liens durables.

47 %

Le pourcentage
de Français citant
le réseautage comme
une raison de pratiquer
le coworking.

Source : Étude Creatests,
2016.

Le développement des services

Une offre haut de gamme

La qualité et la diversité des services proposés constituent un levier pour les acteurs du coworking et du coliving, afin de se distinguer de la concurrence, de séduire la clientèle et de la fidéliser. Les membres des espaces de coworking en sont souvent demandeurs. Selon l'étude Creatests de 2016, les services constituent une raison de pratiquer le coworking pour 37 % des Français.

Certains acteurs font le choix de se positionner ouvertement sur le segment du haut de gamme. Au sein du marché des espaces de travail partagés, ce type d'offre a pour nom **pro-working**, contraction de *professional* et *coworking*. En déployant des bureaux spacieux, confortables, ergonomiques, accompagnés d'une multitude de services annexes, ces lieux ressemblent à l'aménagement des bureaux des grandes entreprises. Les acteurs ainsi positionnés cherchent à attirer un certain profil de travailleurs. Selon l'étude de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France (IAU) qui a distingué quatre grands profils d'usagers, ces espaces seraient pensés pour des indépendants ayant une expérience d'entreprise, âgés de 35 à 45 ans, préférant exercer seuls. Disposant de moyens importants et d'une plus grande stabilité professionnelle, financière et souvent d'un réseau conséquent, ils sont à la recherche d'un cadre de travail soigné tout en étant au contact de personnes de leur milieu.

Dans le domaine du coliving, les résidents se voient souvent proposer **une formule avec tous les services inclus**. "Il ne leur reste plus qu'à poser leur valise, parce que tout a déjà été pensé pour eux", explique Dominique Esnault, directrice générale de Quartus Coliving. Les opérateurs affirment que ces prestations, pourtant positionnées haut

de gamme, restent accessibles. "Le tarif mensuel pour vivre dans un appartement meublé en bon état avec tous les services sera plus compétitif qu'une location d'un studio dans l'ancien", avance Sandrine Peney, directrice de la stratégie et de l'innovation de Redman. À Fontainebleau, la start-up Colonies a développé une offre de ce type. Ses studios entièrement meublés sont accompagnés de nombreuses prestations telles que des vélos à disposition, le ménage, et même les courses de bases comme la lessive et autres produits de première nécessité. "Tout est inclus dans le loyer, compris entre 1050 et 1350 euros", explique Alexandre Parent, le directeur des opérations. Les prix se situent au niveau du marché. L'entreprise **génère de la marge grâce à l'ampleur de son offre** et à la mutualisation des coûts. À l'échelle d'un immeuble, ces services lui coûtent peu et permettent de rendre son offre plus attrayante que les locations standards. Dans le 20^e arrondissement de Paris, Colonies propose une gamme de prix différente. Ses logements ont un loyer de 850 euros par mois. Aux premiers abords, ce

37 %

Le pourcentage de Français citant les services proposés comme une raison de pratiquer le coworking.

Source: Étude Creatests, 2016.

UNE OFFRE PEU ORDINAIRE

La société Coboat propose une offre de coliving sur un catamaran voyageant dans les mers du Sud. À destination des entrepreneurs, et donc également espace de coworking, le bateau possède un espace de travail de 60 mètres et peut accueillir jusqu'à 20 freelances. De sept jours à une année, pour 980 euros la semaine ou 3680 euros par mois, l'entreprise a accueilli en 2015 près de 125 passagers.

prix est supérieur au prix moyen pour un appartement similaire sur le marché habituel, environ 680 euros. Mais la jeune pousse ne propose pas seulement un logement et des espaces de vie en commun. “On s’occupe des recharges en lessives ou en liquide vaisselle. On fournit également le ménage, le wi-fi, l’électricité, l’eau”, précise Alexandre Martin, cofondateur. Au total, l’entreprise estime ainsi être 155 euros moins cher que le prix du marché si l’on ajoute tous ces services annexes tels que le ménage ou l’assurance habitation. La start-up propose **des prestations encore plus poussées**, cette fois-ci moyennant un surcoût, comme trouver un coach sportif, un vélo électrique, un service de pressing ou en proposant une aide administrative pour acquérir son Pass Navigo. Cependant, “le côté abordable est pour l’instant malheureusement le moins pris en compte par les marques qui se lancent. En tout cas, ce n’est pas ce qu’elles mettent d’abord en avant”, explique Claire Flurin, animatrice de Pure House Lab, un *do tank* franco-américain organisateur de la première conférence internationale sur le coliving, à San Francisco en décembre 2017.

Dans le domaine du coworking, un nouvel acteur est arrivé sur le marché français en avril 2019. Welkin & Meraki, société belge, propose désormais en Île-de-France une offre haut de gamme, une “expérience 5 étoiles” selon ses concepteurs. “Il n’existait pas de **produit cinq étoiles orienté vers les sociétés corporate**”, explique Alain Brossé, cofondateur de la marque, qui précise cibler en particulier les banques et les cabinets de conseil, étrangers et locaux, ainsi que les ambassades. L’établissement propose à sa clientèle des bureaux privés meublés de façon sobre et élégante, d’une taille plus importante que la moyenne. En ce qui concerne les prestations haut de gamme, le lieu met notamment à la disposition des coworkers un service de restauration préparé par un chef étoilé. Dans les locaux de Paris, Benoît DeWitte, classé en 2018 parmi les 50 meilleurs chefs du monde, est en charge de la cuisine. En outre, les coworkers ont également accès à une infrastructure technologique équivalente à celle d’une vraie banque, “le nec plus ultra en matière de sécurisation des accès”. Un service extrêmement important pour une

clientèle principalement composée de cadres à fortes responsabilités qui ont donc **un besoin important de confidentialité**. Pour répondre à cette clientèle exigeante, une offre d’événements est aussi offerte. Elle permet de venir écouter, entre autres, des conférences animées par des personnalités reconnues sur des sujets divers. À chaque niveau, il y a également un espace cuisine et un salon. De nombreuses terrasses complètent l’offre des surfaces. L’immeuble est situé en centre-ville, et donc facilement accessible par les transports en commun. La palette tarifaire se situe environ 15 % au-dessus de l’offre existante sur ce marché. Des espaces de travail proposant **des services haut de gamme existent également en dehors de la capitale**. À Lyon, l’entreprise Atome a inauguré un espace de coworking premium, “avec des prestations de qualité”. L’accent est également mis sur des bureaux spacieux et confortables, un nombre limité de coworkers, des outils technologiques perfectionnés et la mise à disposition sans frais d’un espace studio photo avec du “matériel professionnel”.

DES POSTES DE TRAVAIL THÉRAPEUTIQUES

Matérialisé par des sièges semi-assis, des bureaux à hauteur variable qui incitent à changer de position régulièrement, sans oublier les cabines expérientielles : telle est l’offre de coworking proposée dans les espaces Kwerk. Elle est axée autour de 4 objectifs : la concentration, l’endurance physique et mentale, la gestion du stress et la motivation. Pour se différencier de l’offre déjà existante sur le marché, Kwerk développe son activité sous le nom de WellWorking. Les membres ont ainsi accès à des cours de yoga, des séances de méditation ou encore des équipements de cardio-training. Lancé en 2016 par Lawrence Knights et Albert Angel, Kwerk propose en 2018 quatre adresses parisiennes regroupant plus de 1 200 membres.

La flexibilité comme argument commercial

En France, 67 % des freelances déclarent l'être devenu notamment pour la flexibilité et l'indépendance que ce statut procure, d'après Malt, spécialiste de la mise en relation des freelances et des entreprises. Or leur nombre a augmenté de 126 % en 10 ans, selon son étude sur le freelancing réalisée en 2018 avec Ouishare, association dédiée à l'économie de partage et l'économie collaborative. Les espaces de coworking et de coliving répondent aux besoins des travailleurs nomades changeant souvent de lieux de vie et de travail, souligne le GPO, le site d'information pour les dirigeants d'entreprise.

Chez Station W, réseau d'espace de coworking dans Paris, la flexibilité **se traduit via un forfait unique** à 99 euros par mois et sans engagement. Il donne accès à tous ses espaces. Le coworker est libre de résilier son contrat sans contrainte et sans surcoût. Il est également libre d'interrompre son abonnement pendant une certaine durée sans l'annuler, et de le reprendre plus tard, sans que cela ne nécessite de justificatifs et n'engendre de coûts supplémentaires. Au sein des espaces Meeting Point, à Rennes, la même souplesse est proposée aux coworkers. Les abonnements sont disponibles à la journée, à la semaine, au mois ou à l'année. Aucune forme d'engagement n'est demandée. Les coworkers n'ont besoin d'apporter aucune caution ou justificatif de leur activité. Ce type d'offre ne se retrouve pas uniquement chez les acteurs de milieu de gamme. Chez Welkin & Meriaki, acteur haut de gamme sur le marché du

coworking, la flexibilité est également mise en avant dans la stratégie de la société. "Nous abordons le marché avec une offre haut de gamme et flexible qui n'était pas aboutie jusqu'ici", explique Alain Brossé, l'un de ses deux fondateurs.

Les opérateurs bénéficiant d'**un réseau de coworking étendu à plusieurs villes** facilitent les usages de leurs espaces par les coworkers dans le cadre de leurs déplacements. Chez WeWork, avec un seul abonnement, il est possible de travailler dans un espace de coworking à New York comme à Shanghai. À plus petite échelle, Anticafé déploie quant à lui une carte prépayée permettant de travailler indépendamment à Lyon, Bordeaux ou dans l'un de ses trois établissements parisiens.

De nombreux espaces de coliving ont également développé la flexibilité comme axe stratégique. Face aux difficultés administratives, aux cautions, aux mois de préavis, ils proposent une solution de facilité particulièrement adaptée à de jeunes actifs multipliant les déplacements. "Le logement reste déterminé par la norme du CDI, alors que ce n'est plus la réalité du marché", constate Lucie Molina, directrice du coliving chez Bouygues Immobilier. Lors de l'inauguration de Colonies en 2017, Alexandre Martin, cofondateur, explique l'idée de son entreprise. "Pour avoir un appartement à Paris aujourd'hui, on vous demande trois mois de salaires d'emblée, un garant, un CDI... Autant de critères exigeants qui ne correspondent pas forcément à des travailleurs indépendants ou

67 %

Le pourcentage
de Français qui ont choisi
d'être freelance pour
le besoin de flexibilité.

Source : Étude Malt des
Individus, 2017.

des jeunes qui commencent dans la vie active.” Au sein des espaces de coliving proposés par l’entreprise Colonies, ni garant ni CDI ne sont exigés pour avoir accès aux différents logements proposés. L’entreprise assure à ses locataires une grande souplesse : la seule garantie demandée est une preuve de la situation du locataire et **toutes les démarches sont simplifiées** (réservation en ligne, formules tout inclus, etc.). Pour les espaces de coliving, **la facilité administrative** est un argument stratégique particulièrement important pour attirer une clientèle internationale, souligne Capcampus spécialisé dans l’immobilier

étudiant. Les étudiants étrangers sont plus particulièrement concernés. Pour ces derniers, les démarches sont nombreuses et la barrière de la langue peut constituer une difficulté supplémentaire. Colonies souhaite aussi placer la technologie au cœur du fonctionnement de son activité. Il est déjà possible de louer un appartement exclusivement via le site Web de l’entreprise en y déposant numériquement ses feuilles de salaire, son dépôt de garantie et en y signant directement son bail. Le coliver n’a plus besoin de se déplacer pour signer des contrats, tout peut se faire avant même son arrivée.

Coupler les prix bas à des services payants additionnels

Afin de se démarquer de la concurrence par des prix bas, **certain opérateurs optent pour une offre de services simple**. C’est notamment le cas de Covivio. Contrairement aux autres promoteurs, seules des prestations telles que le wi-fi ou le pressing sont proposées dans son offre d’espaces de coliving. Selon son directeur général Thierry Beaudemoulin, “il s’agit de se positionner comme une alternative à l’offre de colocation souvent désordonnée”.

La même stratégie est adoptée sur le segment du coworking. Trouver le bon positionnement prix est une nécessité. En effet, 41 % des 1 032 Français interrogés par Createst en 2016 perçoivent dans le coworking la possibilité de réaliser des économies. Mais 49 % des personnes interrogées citent le coût comme principal frein à l’utilisation d’espaces de coworking. La start-up Station W se positionne par exemple parmi les tarifs les plus bas en Île-de-France – ils sont en moyenne de quatre à cinq fois moins élevés que ceux de ses concurrents, selon une étude publiée par *Capital Management*. Aucun service annexe n’est proposé à part le Wi-fi, le café et l’impression. Pour proposer des prix si faibles, la jeune start-up contacte des cafés afin de leur proposer de louer leur salle pendant les heures creuses pour y mettre en place leur offre de coworking. Station W propose la possibilité de privatiser les lieux à la demande d’entreprises. La start-up dénombre

en 2019 huit lieux de coworking à Paris. Le choix des espaces de café n’a pas été fait au hasard. Le site spécialisé PlanetCoworking décrit ces lieux comme des espaces hybrides à mi-chemin entre le café traditionnel et l’espace de travail partagé. Ce succès s’expliquerait par la réunion des avantages du café en centre-ville, des boissons de qualité, une ambiance agréable et détendue, auxquels s’ajoutent les nécessaires du coworking, des salles privées, des prises, le wi-fi haut débit et des imprimantes. Le coworking intéresse également les restaurateurs, qui y voient, comme pour les cafés, un moyen d’élargir leur clientèle. La start-up française FrenchWork, fondée en 2016, proposait ainsi de mettre en relation les restaurateurs aux salles inexploitées et les coworkers. Le concept reposait sur la réservation d’une place de coworking dans les restaurants durant les heures creuses, au prix de 10 euros la demi-journée en moyenne, en raison d’une offre de service limitée, comprenant seulement le strict nécessaire.

Toutefois, la proposition d’une offre à bas prix ne semble **pas toujours couronnée de succès**. FrenchWork a été radiée du Tribunal de commerce de Toulouse en août 2018. Précédemment, la société immobilière française Nexity avait également fait le choix de développer une offre d’espace de coworking discount depuis 2014 sous le nom d’une nouvelle marque, Blue Office. Son positionnement était relativement similaire

à celui des acteurs de la première génération, notamment dans sa stratégie prix, avec une offre simple et peu de services pour un prix compétitif. Cette offre n'a cependant pas réussi à se faire une place sur le marché. Début 2019, Nexity a remplacé sa marque en rachetant 54 % de Morning Coworking, plus haut de gamme, auprès de Bureaux à partager.

Proposer la souscription de services additionnels est un levier actionné pour se positionner sur des prix bas, sans pour cela négliger les prestations de haut niveau. Des opérateurs développent ainsi une gamme hybride à travers **un ensemble de services annexes plus haut de gamme, mais non compris dans leur tarif initial.**

Dans les espaces de coliving, cette stratégie se traduit par un loyer fixe comprenant les charges telles que l'eau et l'électricité. Les services annexes sont proposés moyennant un surcoût. Ces prestations additionnelles s'inspirent du modèle de l'hôtellerie, les locataires peuvent souscrire des services supplémentaires, conciergerie, aide administrative, cours de sport, explique *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*. Bouygues Immobilier développe ce même type d'offre. "Le montant se situe au niveau des prix du marché. Ils comprennent la location du studio, avec a minima l'eau, l'électricité, Internet, les taxes, le ménage et l'animation du site. Les locataires peuvent ensuite souscrire à des services supplémentaires: conciergerie, aide administrative, cours de sport...", détaille Lucie Molina, directrice de projets à la direction des partenariats du groupe. La start-up Colonies, quant à elle, s'est par exemple inspirée du modèle économique des résidences étudiantes et seniors. Les charges ne dépassent pas 100 à 150 euros par mois pour l'eau, l'électricité et le wi-fi. L'entreprise développe des services payants en parallèle, tels que le ménage privatif ou le service de conciergerie.

Dans les espaces de coworking, l'offre de services complémentaires a toujours été présente. Il est par exemple possible d'y louer un espace de réunion avec vidéo-projecteur ou un bureau pour travailler en équipe pour une durée déterminée. Mais des acteurs proposent désormais des services annexes situés en dehors du cadre professionnel, afin d'**apporter confort et bien-être aux**

usagers. Deskopolitan se développe par exemple sur le marché français du coworking depuis 2016 avec des prestations sur-mesure. Installée au cœur de Paris, l'entreprise mise sur des services tels que barbier, coiffeur, "nail bar" et conciergerie, moyennant un surcoût de 10 % par rapport aux prix de l'immobilier classique. "Le coworking est une autre façon d'occuper l'espace, son modèle est très proche, en termes d'exploitation, de l'hôtellerie", explique Alexis Rebiffé, cofondateur de Deskopolitan. En février 2019, la société a ouvert un nouvel espace de coworking dans le 11^e arrondissement de Paris, sur le boulevard Voltaire. L'éventail de services est encore élargi. Le Deskopolitan Paris Voltaire se compose d'une crèche, d'une salle de fitness, d'une résidence hôtelière, et même d'un espace de 1 000 m² de jardin sur le toit avec un potager. "Ces offres de qualité sont précieuses pour notre rentabilité", explique Alexis Rebiffé, qui propose aussi un café importé directement dans ses locaux depuis The Beans on Fire, torréfacteur collaboratif parisien. Tous ces services annexes sont **sous-traités à d'autres entreprises**: le service de barbier a été confié à Big Moustache, la crèche à la Maison Kangourou, etc. Les tarifs varient en fonction des services utilisés par les coworkers.

Des acteurs proposant une offre premium font également le choix de présenter des services annexes non inclus dans le tarif initial. Au sein des espaces de coworking de la société The Bureau, il est par exemple possible de souscrire à un abonnement mensuel de 1 800 euros par mois pour un bureau individuel dans un espace proposant gratuitement un accueil de conciergerie "dont les équipes sont issues des meilleures écoles hôtelières", selon la description faite par l'entreprise, ainsi qu'une salle de fitness par exemple. L'entreprise propose aussi des casiers pour 30 euros par mois ou encore un service de parking pour 300 euros par mois.

Sur cet axe stratégique des services, **l'hôtellerie se démarque.** Le secteur possède en effet des atouts, du fait de son activité originelle. Une série de services sont déjà présents dans les établissements, telle que le wi-fi, des imprimantes, la restauration, les boissons à disposition. Les hôtels s'adaptent aux nouvelles attentes des usagers en

mettant en avant ces prestations auprès des freelances et d'entrepreneurs en voyage d'affaires. Par exemple, l'hôtel haut de gamme Radisson Blu à Lyon, qui compte déjà un espace business de 500 m², a créé un Coffee & Food Shop en 2018 afin d'attirer de nouvelles cibles professionnelles. Les salles de sport semblent également devenir peu à peu un service indispensable. "Les voyageurs d'affaires sont de plus en plus sportifs, 80 % des hommes font du sport pendant leurs déplacements professionnels", explique Boris Provost, directeur du salon EquipHotel. Au sein de l'hôtel Adagio, situé dans le centre parisien, des salons et des espaces de coworking ont été aménagés. Pour compléter l'offre, des cours de cuisine, de yoga ou encore de sensibilisation à l'écologie sont également proposés moyennant un surcoût.

Des observateurs mettent cependant en garde contre **l'accroissement irraisonné du nombre de services** mis en place dans les espaces de coworking. Il ne faut pas les multiplier inutilement, souligne le site spécialisé cowork.io, mais sélectionner ceux qui sont vraiment utiles aux coworkers. Ces

services doivent apporter une véritable valeur ajoutée. Le site recommande de mettre en place la domiciliation des entreprises, des services d'aide-comptable ou juridique, la location d'écran et un service d'aide technique notamment pour les ordinateurs défectueux. Cushman & Wakefield partage cette prudence. Selon une étude menée à Londres, les services centrés sur le bien-être et le confort des usagers ont certes "un fort potentiel de développement". Salles de gym, bar, douche pourraient ainsi rejoindre le socle des services standard déjà existants, et la moitié des opérateurs projettent de les développer. Toutefois, l'expert en immobilier d'entreprise recommande la prise en compte des attentes des utilisateurs en fonction des pays. "Par exemple, la France a le plus faible pourcentage d'espaces sportifs pour les entreprises" selon l'étude, alors qu'à Londres, les attentes des usagers concernent plus la connectivité en Internet professionnel, les salles de réunion privatisables, la mise en réseau avec les autres usagers et les espaces de détente.

LES ESPACES DE COWORKING, NOUVELLE CIBLE POUR LES ENTREPRISES DE CONCIERGERIE ?

Qorner, un service de conciergerie d'entreprise décentralisé (de la société Quatre Épingles) a fait le choix d'implanter une de ses unités au sein d'un hôtel particulier reconverti en espace de coworking et salles de réunion, dans le 16^e arrondissement de Paris. Le lieu est notamment géré par le groupe NCI (spécialiste des espaces de travail et des services associés). Cette unité permet aux usagers de commander un service de pressing, de cordonnerie, de repassage ou encore de retouche de vêtements. Se rapprocher des espaces de coworking pourrait ainsi être une opportunité à saisir pour les conciergeries.

L'exploration de nouvelles cibles d'utilisateurs

Alors que le marché du coliving est marqué par une demande nettement supérieure à l'offre, le marché des espaces de coworking connaît une situation opposée. "En France, il y a dix fois plus de demandes en coliving que de places disponibles", estime Amaury Courbon, cofondateur de Colonies, un opérateur spécialisé dans le coliving. À l'inverse, "il est certain que nous allons arriver à un point où il y aura trop de lieux par rapport à la demande", note Marie Hélène Féron, spécialiste des sujets coworking et tiers lieux au sein de La Fonderie Île-de-France. Dans ce contexte, les opérateurs doivent se saisir de nouvelles cibles en développement.

Le coworking, initialement destiné aux indépendants, séduit de plus en plus les **grands groupes**. Ces derniers encouragent leurs équipes à travailler dans les espaces partagés, pour quelques mois ou plusieurs années. Capgemini incite ses salariés à réaliser un ou deux jours par semaine au sein de l'une de ces structures. Cette démarche s'inscrit dans la tendance du **flex-office**, définie par Bureaux à partager et Fabernovel Institute comme "un mode d'organisation consistant à libérer le collaborateur de son poste attribué. Il n'a pas de poste fixe et nominatif, mais partage son espace de travail et peut changer de place librement en fonction des disponibilités." Selon une étude réalisée en 2018 par les deux entités, 68,7 % des entreprises interrogées déclarent pratiquer le flex-office. Pour 61 % d'entre elles, plus de 75 % des effectifs sont concernés. Et 68 %

estiment que leurs salariés sont satisfaits.

Selon cowork.io, Air France, JLL et Casino représentent à eux trois 20 % de la clientèle de Morning Coworking. "Ils font clairement des économies lorsqu'ils viennent chez nous par rapport aux frais d'un siège social, même en tenant compte du coût de la flexibilité", explique Clément Altaresco.

Les entreprises, particulièrement les grands comptes, et leurs salariés sont en effet devenus depuis quelques années une nouvelle cible pour les acteurs du coworking. Afin de répondre à leurs besoins, plusieurs espaces proposent une offre haut de gamme qui leur est destinée, le **pro-working**.

Les entreprises intéressées par le coworking représentent également une cible potentielle pour le développement des espaces partagés en leur sein. Il peut s'agir de bureaux mis à la disposition de leurs salariés et parfois ouverts aux intervenants extérieurs. Ces espaces sont installés au sein des locaux de l'entreprise ou dans des tiers lieux extérieurs, mais toujours en lien avec l'entreprise. Ce type de coworking est baptisé **corporeworking**. En 2014, Orange a fait office de précurseur en ouvrant un espace de ce type, nommé La Villa Bonne Nouvelle. Conçu comme un "laboratoire vivant", ce lieu de 350 m² est situé dans le quartier du 2^e arrondissement de Paris baptisé "Silicon Sentier". Il offre à une soixantaine de participants, salariés d'Orange, startupper et freelances, la possibilité de travailler côte à côte.

20 %

La part représentée par Air France, JLL et Casino au sein de la clientèle de Morning Coworking.

Pour reproduire les codes des espaces de coworking, Orange a débauché certains spécialistes du secteur afin de l'aider dans la construction de son tiers lieu. L'agence de conseil Spintank a également inauguré en 2018 le Tank, un projet de corpoworking où les salariés de la start-up côtoient en moyenne cinquante indépendants extérieurs. Une nouvelle fois, l'entreprise s'est inspirée et a été accompagnée par des acteurs du marché du coworking. Ces derniers semblent ainsi bénéficier d'un nouvel axe stratégique pour développer leurs activités, en devenant des prestataires de services auprès des entreprises désireuses de mettre en place des espaces de corpoworking. Viser les entreprises semble un choix logique pour le futur des espaces de coworking, car les résidents semblent prendre peu à peu le pas sur les travailleurs nomades. Chez Deskopolitan par exemple, la part de salariés nomades serait tombée en dessous de 30 % selon *Les Échos week-end*.

Dans le secteur du coliving, les acteurs cherchent également à élargir leur clientèle en diversifiant leur offre pour l'adapter à de nouvelles catégories de la population. En 2019, la plupart des projets d'espaces d'habitat partagé ont été imaginés pour une population ciblée : la génération des millennials actifs, des jeunes urbains adeptes d'un mode de vie, de consommation et d'habitat radicalement différents de celui de leurs aînés. Plus enclins au partage et à la création de relation, ils sont demandeurs de lieux où les rencontres sont incitées, facilitées et où ils auront l'opportunité de multiplier les expériences. Toutefois, peu à peu, **les acteurs se diversifient vers d'autres types de clients**. "Depuis maintenant deux ans, notre cible est plus large que les seuls jeunes actifs urbains, nous nous adressons aussi aux gens qui dorment souvent à l'hôtel pour leur travail ou qui se retrouvent seuls à un moment de leur vie", explique Émilie Schalgeter, la directrice du projet Bikube.

Croyant fortement en de nouvelles cibles, les promoteurs espèrent également séduire à terme d'autres profils d'occupants. Selon *Le Point*, le coliving pourrait répondre aux besoins ponctuels de logement de **personnes récemment divorcées, en mission professionnelle ou de familles monoparentales**. Le nombre de familles monoparentales est en effet en hausse constante depuis

1975, et il représente en 2018 près d'un quart des familles, selon le Centre d'observation de la société. Elles sont parfois touchées par des difficultés financières pour lesquelles le coliving pourrait représenter une solution. De plus, ces familles monoparentales sont de plus en plus jeunes, selon l'Observatoire des Inégalités. Les parents correspondent donc de plus en plus au profil global auquel s'adressent les différents espaces de coliving.

Une autre cible potentielle du coliving pourrait être **les retraités**. Plusieurs projets de colocation pour ce type de demandeurs ont déjà été développés. En France, Olivier Lambour a créé une maison colocative spécifiquement dédiée aux personnes âgées. Au quotidien, les six locataires vivent dans une résidence partagée, où ils prennent leurs repas en commun et bénéficient d'activités organisées. S'ils le souhaitent, ils peuvent faire intervenir des professionnels du service à la personne au domicile.

Ces nouvelles cibles devraient peu à peu prendre de l'ampleur dans l'offre de coliving. En effet en France, la taille des ménages est en baisse en même temps que la population vieillit, souligne *Les Échos*, même si les jeunes actifs et les freelances restent toujours les principaux usagers des espaces de vie partagés.

"Pour résumer, je dis souvent que le coliving s'adresse à toutes les personnes qui sont en transition dans leur vie, le coliving touche des gens de tous âges", explique Kevin Cardona, directeur de l'innovation chez BNP Paribas Real Estate. Ce n'est pas une niche, mais une vraie tendance sociétale qui devrait à terme ne plus concerner uniquement les jeunes actifs, mais un plan plus large de la population, selon Meero Immobilier. Dans un entretien recueilli par *Les Échos*, certains membres de l'administration de Comet, association regroupant des espaces de coworking bordelais, perçoivent l'arrivée et le développement d'une deuxième vague de coworkers. D'après leurs observations, **les administrations, les collectivités ainsi que les artisans** commencent à s'installer au sein de ces espaces de travail partagé. Ils représentent eux aussi de nouvelles cibles à explorer.

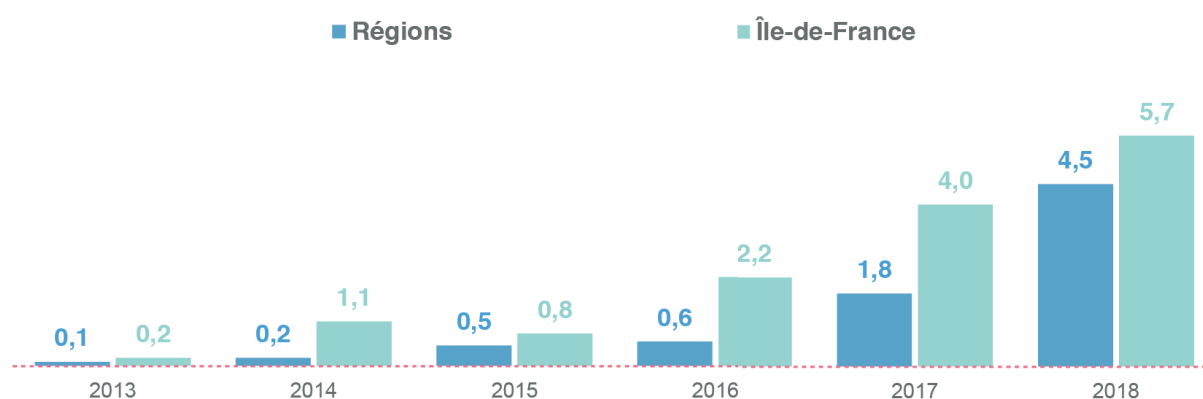
La diversification des lieux d'implantation sur le territoire français

Le coworking s'étend hors de l'Île-de-France

“Après la déferlante observée en Île-de-France, il semble que cette fois **le phénomène [du coworking] s'étende en région**. D'abord sporadique et porté principalement par des acteurs locaux, le marché se structure aujourd'hui avec des players nationaux ou internationaux”, expliquait Guillaume Joly, directeur du département Research France chez BNP Paribas Real Estate, auteur d'une étude sur ce sujet fin 2018.

En hausse constante depuis 2013, le coworking en région devient ainsi une “tendance de fond”. Alors qu'il ne représentait que 0,1 % du volume des transactions immobilières en région en 2013, le coworking constituait 4,5 % de ces transactions en 2018. Les acteurs du coworking y occupent des espaces de plus en plus importants, avec une surface moyenne des prises à bail passée de 1300 m² en 2014 à 5000 m² au premier semestre 2018.

PART DU COWORKING DANS L'ENSEMBLE DES LOCATIONS OU DES VENTES À L'OCCUPANT
(en %)



Traitement IndexPresse. Source : BNP Paribas Real Estate

Hors de la capitale, les perspectives sont importantes, selon Maï-Lin de Marcilly, directrice de KKR Immobilier Europe. “En France, 31 milliards d'euros sont investis dans ces espaces, dont neuf en région: il y a de la marge sur ce secteur”, explique-t-elle dans le *Moniteur des travaux publics et du bâtiment* en avril 2019. Son fonds d'investissement vise à implanter le nouvel opérateur de coworking Newton Offices, dont il est propriétaire à 60 %, dans toutes les métropoles françaises. Cette entreprise de coworking est née en 2019 dans le cadre d'une association entre le fonds KKR Immobilier Europe et Guillaume Pellegrin. Ce dernier est le fondateur de Tivoli Capital (spécialiste de la valorisation d'immobilier d'entreprise en région) et a créé deux ans auparavant un premier espace de coworking, sous la marque iLOV'it Worklabs, à Marseille. Dès la naissance de leur nouvelle marque, les deux partenaires ont programmé son développement national. Leur première plateforme de coworking sous la bannière Newton Offices ouvrira d'ici la fin de l'année 2019 dans un immeuble de 4 200 m² à Montpellier. À terme, ils souhaitent atteindre une quinzaine de sites au total. Marseille, Lille, Aix-en-Provence pourraient être les prochaines villes

ciblées selon les projets de l'entreprise. L'offre, composée de bureaux privatifs ou partagés et de coworking à la carte, s'adressera aux **TPE et aux PME régionales, ainsi qu'aux grands groupes envisageant de se développer en région.**

Sur l'ensemble du territoire, les grandes villes représentent en effet d'importantes opportunités de business, à affiner en fonction de leur tissu d'entreprises, leur population, leur fréquentation par les touristes d'affaires, le développement de leurs infrastructures de transport, etc. Lyon, Bordeaux et Nantes sont particulièrement attractives auprès des opérateurs de coworking. **L'offre y est déjà structurée** avec une quarantaine de sites de coworking. Bordeaux est arrivée en tête des métropoles les plus dynamiques en 2018, avec 10 nouvelles ouvertures de sites selon BNP Paribas Real Estate. Dans ces villes, le marché se partage entre les acteurs locaux et les acteurs nationaux. Nantes affiche toutefois une particularité, car elle est principalement investie par des opérateurs locaux, tandis que les acteurs nationaux du coworking sont nettement moins présents. **Certaines métropoles offrent encore un potentiel de développement important**, à l'image de Strasbourg, Orléans ou encore

LE MARCHÉ DU COWORKING SE STRUCTURE EN RÉGION

Dans son étude “L'avenir est-il en région?”, BNP Paribas Real Estate répertorie trois catégories de métropoles selon leur état de développement :

- Les métropoles au marché structuré: Lyon, Bordeaux et Nantes (environ 40 sites de coworking chacune);
- Les métropoles en cours de structuration: Rennes, Lille, Toulouse, Montpellier et Aix-Marseille (25 sites chacune);
- Les métropoles avec un marché du coworking encore peu structuré, à fort potentiel de développement: Strasbourg, Orléans ou Grenoble (une dizaine de sites chacune).

Source: BNP Paribas Real Estate.

Grenoble. L'offre y est peu développée, avec seulement une dizaine de sites de coworking dans chacune d'elles.

Cependant, **les régions n'attirent pas tous les intervenants du marché**. WeWork, bien que sollicité par des maires et des promoteurs en région, donne par exemple la priorité à son développement sur Paris. Cette stratégie s'inscrit dans la continuité de son expérience sur le marché britannique. "Au Royaume-Uni, nous avons attendu de compter 21 bâtiments à Londres avant de nous installer à Manchester. Nos équipes ne

sont pas assez conséquentes pour prendre des baux importants en périphérie parisienne ou en région", expliquait Audrey Barbier-Litvak, directrice générale de WeWork Europe du Sud, dans *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment* en 2018. Elle ajoutait toutefois : "La stratégie diffère selon les pays, puisqu'en Espagne, nous développons des espaces en même temps à Madrid et Barcelone." En France, elle indique qu'une "belle opportunité" (c'est-à-dire un site bien placé) en région pourrait certainement la conduire à reconsidérer son positionnement.

Centres-villes, périphéries, campagnes... ou la stratégie de localisation du coworking

La concurrence des emplacements intra-muros

Outre le choix de la ville d'implantation, **la localisation intra-muros prend une grande importance, à Paris comme en région**, afin de se démarquer de la concurrence. Dans le cadre de ses futurs projets d'implantation dans les métropoles en région, Newton Offices vise ainsi des espaces en centre-ville, à proximité des moyens de transport, ou au sein de parcs d'activité dynamiques. À Paris, telle a également été la stratégie d'implantation de l'opérateur d'espaces de coworking Mozaik. Ce dernier dispose de deux espaces dans

le 9^e arrondissement de Paris, et d'un troisième espace dans le 8^e arrondissement. "J'estime que nous n'avons pas de concurrents car nous sommes les seuls à avoir un pricing [politique de prix] intéressant sur **un quartier très business**, dans des espaces très corporate avec une importante flexibilité", expliquait Jeanne Moury Bezian, sa directrice, auprès d'*Entreprendre* en juin 2018. Elle se fixait alors pour objectif de poursuivre l'implantation de ses futurs espaces au cœur de la capitale. À plus grande échelle, en 2018, Regus, déjà numéro un des centres d'affaires, souhaitait atteindre un parc de 38 000 m² à Paris, selon *Management*. Il possédait déjà quatre implantations : dans le

53 %

La part des Français
estimant que le centre-ville
est la meilleure implantation
pour les espaces de
coworking.

Source : Étude Creatests, 2016.

quartier de l'Opéra, à Bonne-Nouvelle, Paris Ouest (Boulogne-Billancourt) et rue de Réaumur. Ses futurs projets portaient sur l'ouverture de 9 000 m² supplémentaires près de la gare Saint-Lazare et de 18 000 m² à la Défense. Pour ne pas rater une occasion de s'implanter dans un lieu de choix à Paris, où les constructions prennent généralement deux ans, WeWork essaie quant à lui de s'engager de plus en plus tôt sur les projets. Pour cela, il mise sur **des collaborations avec les sociétés foncières** Gecina et Société foncière lyonnaise, auprès desquelles il a signé des Befa (bail en l'état futur d'achèvement). Ces dernières connaissent ses contraintes et ses envies. "Cette relation facilite les collaborations futures", explique Audrey Barbier-Litvak.

Toutefois, les stratégies des opérateurs diffèrent quant à la gestion de leurs parcs. Certains, à l'image de WeWork jusqu'alors ou de Mozaïk, **louent les espaces dans lesquels ils déploient leurs offres de coworking**, tandis que d'autres, comme Newton Offices par exemple, sont propriétaires des lieux qu'ils occupent. "Nous sommes opérateurs de coworking et, nous tenons à cela, **propriétaires immobiliers de nos espaces**. Cela fait partie de notre ADN. Nous sommes avant tout des acteurs de l'immobilier", soulignait Maï-Lin de Marcilly dans *La Tribune* en avril 2019.

Viser les périphéries ?

Alors que **la concurrence est forte dans les centres-villes** où les prix du foncier et les loyers sont élevés et difficiles à rentabiliser, les espaces de coworking pourraient se tourner vers un développement en périphérie des villes. Ce mouvement est déjà amorcé en Belgique par exemple. "Si l'ensemble des acteurs désirent être présents dans les centres-villes, à proximité de gares et de nœuds de communication, certains d'entre eux souhaitent se différencier par une présence dans des villes secondaires", expliquait Xavier Attout, journaliste de *Trends*, en janvier 2019. "Il n'y a pas que les centres-villes. Les problèmes de mobilité font qu'il est nécessaire d'avoir des implantations en périphérie. Notre atout est de jouer sur ces deux volets. Ce n'est qu'en se positionnant de manière différente que l'on pourra se partager le gâteau", précisait de son côté William Willems,

directeur général de Regus et de Spaces Belgique. Son entreprise est aussi engagée dans une politique de développement, avec l'objectif de sortir 15 000 m² espaces de coworking par an.

En France, la ville de Nantes, où l'offre de coworking est importante avec 38 sites, compte par exemple quatre espaces dans sa périphérie nord. Ces lieux de coworking se situent majoritairement le long des tramways, selon BNP Paribas Real Estate. Toutefois, **s'implanter en périphérie ne représente pas toujours une stratégie gagnante**. "Nous avons pensé nos centres comme des relais géographiques, proches des transports publics et des quartiers d'habitation; malgré leur occupation à 70 % environ, nous ne trouvons pas de modèle économique et nous ne gagnons pas d'argent", a déclaré Alain Dinin, le PDG de Nexity lors de l'annonce de la fermeture de plusieurs de ses espaces de coworking Blue office de la périphérie de Paris, en 2018.

Les espaces ruraux, nouvelles terres de conquête

Lorsqu'ils s'implantent **à la campagne**, les acteurs du coworking ont pour objectif de développer de nouveaux concepts et de **toucher de nouvelles cibles de travailleurs**. Ainsi, Le 50 Coworking, situé à Méré dans les Yvelines, ou encore La Mutinerie Village ont choisi cet environnement pour leurs espaces de coworking. La Mutinerie représente un exemple d'un acteur de la première génération d'espaces de coworking passé de la capitale à la campagne. Né en 2010 à Paris, il a annoncé en 2018 sa décision de fermer son espace parisien pour des raisons économiques. La même année, il a ouvert un nouvel espace de coworking, au cœur des vallons perchons, à 1h30 de Paris. Il y déploie également une offre de coliving. Auprès de ses usagers, il met ainsi en avant "un cadre exceptionnel" composé d'un espace de coworking tout équipé permettant de rester productif. Son fondateur, William Van Den Broek, résume alors son concept en un mot: **"workation"**, contraction de *work* (travail) et *vacations* (vacances), selon *20 Minutes*. Ainsi, "un espace de travail rural comme La Mutinerie Village permet de se ressourcer et de se recentrer

en améliorant la qualité de son travail et le plaisir que l'on prend à le faire", explique l'entreprise sur son site Internet.

Le réseau de tiers lieux Relais d'entreprises développe quant à lui des espaces de coworking à la campagne, en s'adressant aux télétravailleurs et aux entreprises "agiles". Son offre répond à des "besoins grandissants", estime Dominique Valentin, son fondateur, notamment ceux des **ex-urbains cherchant une meilleure qualité de vie**. L'entreprise dit elle-même tenir un discours "quasi-militant". "Nous croyons plus que jamais que les nouvelles formes de travail vont permettre aux campagnes de vivre une seconde vie, et aux travailleurs d'accéder à plus de bien-être et d'équilibre entre leur vie professionnelle et leur vie personnelle", explique Dominique Valentin, interviewé par *Neo-nomade Le Blog*. En 2017, il avait pour objectif d'atteindre l'implantation de

300 espaces affiliés à l'enseigne Relais d'entreprises d'ici 2020. Pour y parvenir, il s'appuyait sur trois leviers :

- travailler avec des propriétaires d'espaces existants ayant des difficultés à se faire connaître sur le marché des tiers lieux et du coworking;
- intervenir auprès des collectivités locales en amont de leurs projets afin de pouvoir identifier les espaces à aménager en Relais d'entreprise;
- se faire connaître des propriétaires de locaux cherchant à "faire revivre leurs espaces qui ont perdu leur utilité (commerces laissés à l'abandon, agences désaffectées...) ou des entrepreneurs désireux de construire un ensemble immobilier destiné à un usage flexible".

Pour le coliving, une stratégie globale d'implantation

Dans le secteur du coliving, les stratégies d'implantation concernent **tant l'Île-de-France que les régions**. Les opérateurs venant du secteur de l'immobilier, à l'image de Vinci Immobilier, prennent en effet position sur le marché en visant les grandes villes, partout en France, et pas seulement la capitale. Lors du lancement de son concept de coliving baptisé Bikube (mot qui signifie "ruche" en danois), en mars 2019, trois résidences étaient à l'étude, à Montpellier et en Île-de-France. Le groupe vise une implantation à terme dans les quinze plus grandes agglomérations françaises. Un an plus tôt, le groupe immobilier Quartus misait sur la même stratégie de développement lors du lancement de ses deux marques de coliving Livinghomes by Qartus (pour les jeunes actifs) et The Opener (pour les étudiants). Il travaillait alors sur une dizaine de projets à Paris, en Île-de-France et en région. "Dans les métropoles, la demande d'un nouveau type de mètres carrés émerge. Les millennials cherchent

une expérience résidentielle en accord avec leur mode de consommation, immédiate, mobile, flexible, mixte et partagée", analysait Dominique Esnault, directrice générale de Quartus Coliving. Les intervenants visent alors des villes et des zones où les populations de jeunes actifs et d'urbains sont denses. À plus petite échelle, Colonies, après son expérience réussie à Fontainebleau et des projets à Paris (dans le 20^e arrondissement et dans le quartier de la Défense), souhaite également, en 2019, poursuivre son développement en visant plusieurs grandes villes françaises de province. Ses projets concernent notamment Bordeaux, Lille, Toulouse et Marseille, selon un article du journal *Le Figaro*. Optimiste, son fondateur Alexandre Matin considère qu'il y a de "la place pour tout le monde" sur ce marché porteur. "Prenez notre immeuble de Fontainebleau par exemple, il affiche complet et on reçoit toujours des centaines de demandes qu'on est obligé de refuser", souligne-t-il.

Toutefois, **l'espace disponible pourrait représenter un frein au développement du marché.** "Quand on cherche un bâtiment de 5 000 m² dans un lieu urbain bien desservi par les transports en commun, le foncier se fait rare", signale Benoît Jobert, cofondateur d'Axis Immobilier auprès du magazine *Les Échos week-end*. Malgré ce constat, l'entreprise projette déjà plusieurs implantations pour son concept de coliving, partout en France. Après l'ouverture de son Babel Community à Marseille en 2017, Axis annonce d'autres implantations de sites : à Montpellier en septembre 2019, à Grenoble en 2021, ainsi qu'à Bercy et Lille en 2023 selon le site *Infoburomag*.

Les promoteurs immobiliers, sociétés foncières et spécialistes du coliving nourrissent également **des ambitions hors de France, principalement en Europe.** Vinci projette d'y développer son concept Bikube, tout comme Axis, avec 25 bâtiments en Europe d'ici 2025, ou encore Colonies. Ce dernier cible notamment les marchés du Benelux et de

l'Allemagne. Ce dernier pays est également visé par La Foncière des régions. En 2017, l'entreprise y a déjà transformé une dizaine d'appartements en chambres de coliving. "Nous souhaitons développer notre stock à 3 000 unités avant cinq ans", a expliqué Thierry Baudemoulin, le directeur général du pôle résidentiel, selon *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*. Pour cela, l'entreprise mise, d'une part, sur la valorisation d'une partie des logements qu'elle possède et, d'autre part, sur l'achat de nouveaux immeubles. Elle cible notamment les quartiers centraux et branchés de Berlin où les étudiants, les touristes et les start-up sont présents en grand nombre. Toutefois, elle ne proposera dans ces espaces que des services de base. Les opérateurs de coworking nourrissent également des ambitions en Europe. Newton Offices envisage par exemple une exportation de son concept sur le continent, mais ce projet est conditionné par le rythme de son développement en France.

La cohabitation des offres de coworking et de coliving en un même lieu

Fin 2018, *Le Monde* annonçait l'ouverture en 2019 de Flatmates, la résidence de coliving de Xavier Niel, le fondateur de Free et dirigeant de l'incubateur Station F ouvert en 2017 à Paris. Ainsi, désormais espaces de coworking et de coliving se rapprochent. Après plusieurs reports, à la fin du mois de juin 2019 l'inauguration de Flatmates était annoncée "immédiate" dans une conférence de presse animée par Roxanne Varza, la directrice du campus. L'espace de coliving prendra la forme de trois tours dessinées par l'architecte Jean-Michel Wilmotte et implantées à Ivry-sur-Seine, soit à une dizaine de minutes à pied de Station F. Ses 100 appartements meublés seront composés de six chambres, trois salles de bains et un salon cuisine à partager. Ils pourront accueillir 600 résidents pour des séjours de quelques mois ou quelques années. "Cela fait partie du projet de Station F depuis le début. C'est parfois très

compliqué pour des entrepreneurs de trouver de quoi se loger, sans compter qu'un tiers de notre communauté se compose d'internationaux. Pour **proposer une offre complète à nos start-up**, nous devons aussi avoir une offre d'hébergement", a expliqué Roxanne Varza, selon les propos rapportés par le magazine *Les Échos week-end*. "Cela sera comme à l'université. On viendra faire son programme à Station F et on pourra être hébergé à Flatmates avec d'autres personnes du campus", a-t-elle ajouté.

Précédemment, aux États-Unis, **le géant du coworking WeWork avait pris part au marché du coliving** avec le lancement de son offre WeLive en 2016. Ses logements sont proposés à des coworkers. Ils comprennent des services tels que la connexion Internet ou le ménage, ainsi qu'une conciergerie. Ils possèdent également des

espaces communs comme une salle de yoga, une salle d'arcade ou encore une cafétéria.

Le développement parallèle du coworking et du coliving, voire leur implantation en un même lieu dans certains cas, s'inscrit dans **la logique de l'évolution du marché du coliving**. Pour rappel, ce dernier est né sous la forme de *hacker houses*, à partir de 2013 aux États-Unis. Ces habitations regroupaient des fondateurs de start-up, des informaticiens, etc., avec pour objectif de favoriser la création et de réduire la solitude. En 2016 déjà, Stéphane Bounmy, fondateur de HackerHouseParis (appartement situé dans le 19^e arrondissement de Paris) présentait son projet auprès de *Challenges* comme "un internat de startupper". "Les gens qui viennent sont au tout début de leur projet et sont là pour profiter d'un écosystème, créer une communauté, échanger des bonnes pratiques... Il faut savoir aussi qu'ils n'ont pas de situation stable donc ils sont confrontés à la difficulté de louer un appartement", expliquait-il. Fin 2018, la société de conseil en immobilier d'entreprise Cushman & Wakefield présentait également le coliving comme un nouveau concept en cours de développement en France, qui restait en lien avec le marché du coworking. En 2019, ce constat est toujours valable.

Ainsi, en 2019 WeWork ne prévoit pas encore d'importer en France son concept WeLive, selon Audrey Barbier-Litvak, directrice générale de WeWork Europe du Sud. En effet, l'entreprise se fixe pour priorité la mise en place de son offre de coworking. "Mais nous savons déjà que la France fera partie des cinq prochaines destinations où WeLive sera développé", ajoute la dirigeante dans un article du *Moniteur du bâtiment et des travaux publics*. "Avant d'y arriver, nous devons notamment trouver le bon bâtiment et faire face aux contraintes géographiques et juridiques. De plus il faut surmonter l'obstacle culturel [...]. Tant que le coliving ne sera pas développé à Londres, nous attendrons." Pour l'instant, le développement de cette offre semble prévu dans la capitale britannique pour l'année 2019.

Des acteurs traditionnels de l'immobilier déclinent déjà **des concepts mixant espaces de coworking et de coliving** en France à travers des projets de

grande envergure. The Babel Community, créé à Marseille en 2017 par Axis (investisseur, promoteur et gestionnaire immobilier) se veut ainsi "la plus grande résidence de coworking et de coliving de France", selon la présentation qui en est faite sur son site Web. Les actifs peuvent s'y "loger, travailler, faire du sport, se divertir et surtout se rencontrer". Le bâtiment, de 4 000 m², se compose de 80 logements. Les contrats de location y sont particulièrement flexibles (ils demandent seulement un mois d'engagement) et pensés de telle sorte que le logement soit prêt à vivre immédiatement, sans souscription d'abonnement supplémentaire pour bénéficier d'Internet ou de l'électricité par exemple. En complément, des services tels que le ménage, le repassage, la livraison de courrier, etc., sont disponibles et réservables via une application WebApp. Le bâtiment dispose également, du rez-de-chaussée au deuxième étage, d'un espace de coworking de plus de 1 000 m², comprenant des postes de travail en bureaux privés et d'autres en open space. Enfin, The Babel Community propose des salles de réunion de différentes tailles pouvant accueillir de 2 à 80 personnes. Le concept s'inscrit dans la stratégie d'Axis qui ambitionne de "devenir d'ici 5 ans un groupe majeur sur le marché de l'immobilier locatif, en créant **des lieux hybrides mêlant logements, bureaux et services à destination des 25-35 ans**" selon le magazine *Forbes*.

Le promoteur Vinci Immobilier adopte le même positionnement avec sa marque Bikube lancée en 2019. "Ce seront des résidences de 150 à 170 appartements, tous privatifs (T1, T2 ou T3), avec des espaces partagés à chaque étage, un espace de coworking compris dans le loyer, un rez-de-chaussée actif et ouvert sur l'extérieur, une salle de sport, une laverie, un rooftop", énumérait Émilie Schlageter, la directrice du projet, dans un article du magazine *Les Échos week-end* en mai 2019.

Des projets mêlant coworking et coliving se développent également à plus petite échelle, à l'image de celui de La Mutinerie Village. Pour rappel, ce dernier est implanté au cœur des vallées percheronnes, à 1 h 30 de Paris. Il se décrit comme "le **tout premier espace combinant espace de coworking et coliving à la campagne**".

Vers la définition d'un modèle économique rentable

Des activités nécessitant des fonds

Trouver des fonds pour se lancer et développer de grands projets

The We Company, propriétaire de la start-up américaine WeWork, a annoncé en avril 2019 son intention d'**entrer en Bourse**. Quatre mois auparavant, WeWork avait déjà reçu 6 milliards de dollars de la part de son investisseur, le conglomérat japonais SoftBank Group. L'opération avait permis à WeWork d'atteindre une valorisation de 47 milliards de dollars (ou 42 milliards d'euros) selon un article de *La Tribune*.

Les différents acteurs du coworking recherchent des financements, notamment les nouveaux venus. Le lancement de leur activité ou la poursuite de leur croissance nécessitent de nouvelles ressources financières. **Les jeunes entreprises spécialisées misent sur des partenariats ou sur des levées de fonds.** Ainsi, c'est grâce à une association avec le fonds d'investissement américain KKR, que Guillaume Pellegrin, fondateur de Tivoli Capital (spécialiste français de la valorisation d'immobilier d'entreprise en région) et déjà détenteur d'un espace de coworking, a donné naissance à la marque de coworking Newton Offices en 2019. Au début de cette même année, la société immobilière française Nexity et le réseau d'espaces de coworking Morning Coworking (Groupe BAP – Bureaux à partager) ont également annoncé leur rapprochement dans l'objectif de **renforcer leur place sur ce marché en croissance** mais très concurrentiel. Dans ce cadre, le premier a pris une participation de 54 % au sein du capital du second. Les intérêts sont partagés. Avec son nouveau partenaire, Morning

Coworking souhaite poursuivre son fort développement, après avoir déjà ouvert neuf nouveaux espaces en 2018, et atteindre un parc composé de 20 lieux. Il nourrit l'ambition de passer de 5 200 coworkers environ répartis sur 60 000 m² en 2018 à 25 000 coworkers sur 200 000 m² en 2022. Quant à Nexity, déjà fort de son expérience en tant que leader historique en promotion tertiaire et *property management*, il entend se lancer dans l'exploitation de parc grâce à ce partenariat. Avant ce rapprochement, Morning Coworking avait déjà réalisé deux levées de fonds, pour un total de 3 millions d'euros, dont l'une auprès de la Caisse des dépôts (CDC). Elles lui ont notamment permis de doubler son chiffre d'affaires chaque année depuis sa création en 2016, chiffre d'affaires qui atteignait 17 millions d'euros en 2018. Fin 2018, l'enseigne française The Bureau, créée en 2016 autour d'un concept de services premium, a de son côté levé des fonds (pour un montant non communiqué) auprès du Groupe Philippe Ginestet. Ce dernier est le propriétaire des magasins de hard-discount

Gifi. The Bureau, désireux d'accélérer son développement, souhaite parvenir à 20 000 m² d'espaces de bureaux partagés supplémentaires d'ici 2021 avec un réseau de 2 000 membres d'ici 2020.

En France, des opérations sont également en cours dans le secteur du coliving. Afin d'accélérer son développement, la start-up Colonies, qualifiée de "WeWork français de l'habitat partagé" par *La Tribune*, a ainsi procédé avec succès à sa première levée de fonds début 2019. L'entreprise a obtenu 11 millions d'euros auprès des fonds Idinvest Partners, Global Founders

11 millions d'euros

Le montant levé par Colonies en 2019.

Capital, Kima et La Financière Saint-James. Il s'agit d'une opération de série A, c'est-à-dire une opération visant à offrir des moyens de financement aux jeunes entreprises ne pouvant pas uniquement survivre grâce à leurs fonds personnels. Les objectifs de ces entreprises sont notamment d'atteindre une masse critique d'utilisateurs et de se développer sur un plan national, voire avec des prémices d'internationalisation, selon les explications apportées par Wydden, site d'information spécialisé dans le digital, l'entrepreneuriat et l'innovation. Pour l'instant, Colonies n'a ouvert qu'une seule résidence, de 13 petits appartements sur 450 mètres carrés, à Fontainebleau en banlieue parisienne. Mais elle affiche de grandes ambitions. L'entreprise souhaite en effet implanter ses résidences hybrides dans les grandes villes françaises et en Europe. Elle compte plusieurs projets, dont un de grande envergure, sur 15 000 m². Cette levée de fonds est "un début", selon Alexandre Martin, l'un des cofondateurs de Colonies. Elle servira à développer les projets, et surtout à **renforcer l'équipe**, qui ne compte actuellement que 15 salariés. Les dirigeants souhaitent l'enrichir rapidement de profils techniques et marketing.

Un intérêt croissant de la part des investisseurs

Les grands acteurs de l'immobilier recherchent également **des partenaires financiers pour mener leurs projets de grande envergure**. Par exemple, sur le marché du coliving, Axis investira 21 millions d'euros dans la réhabilitation de l'immeuble où s'ouvrira son second espace mêlant coworking et coliving, The Babel Community, en 2021, à Marseille. Celui-ci sera financé avec la Banque des Territoires (département de la Caisse des dépôts et consignations en charge de financer et d'accompagner la réalisation de projets territoriaux). Il prendra place dans un ancien bâtiment des Galeries Lafayette de plus de 10 000 m² et comptera 168 unités d'habitations réparties en appartements individuels et colocations. Lors du lancement de son concept de coliving Bikube, en mars 2019, Olivier de la Roussière, président

de Vinci Immobilier, annonçait aussi vouloir "co-construire ce produit avec des investisseurs."

À l'automne 2018, selon Xerfi, les acteurs du coliving avaient pour défi de parvenir à convaincre des investisseurs encore "attentistes". Le mouvement semble commencer à s'engager depuis fin 2018. En effet, Keys Asset Management, spécialisé dans la gestion d'actifs immobiliers, a acquis à la fin du mois de décembre 2018 un bâtiment où s'ouvrira la première résidence de Quartus Coliving. Jessica Berthereau, journaliste pour *Les Échos week-end*, évoque "un signal fort" pour le marché. En effet, "jusqu'à présent en France, les sites de coliving étaient détenus par les opérateurs ou les investisseurs des opérateurs. **Keys AM est le premier investisseur tiers à être propriétaire d'un site**", soulignait Claire Flurin, directrice R&D et innovation chez Keys AM.

Le marché du coliving pourrait également bénéficier du **récent regain d'intérêt des investisseurs institutionnels** français pour l'immobilier résidentiel, explique Jessica Berthereau. Les investisseurs étrangers étaient en effet les principaux intéressés jusqu'à présent, selon Julien Morville, cofondateur de la start-up Sharies. Désormais, "beaucoup d'investisseurs institutionnels cherchent à se diversifier dans le coliving", témoigne également Kevin Cordana, directeur de l'innovation chez BNP Paribas Real Estate.

"Le coliving est en passe de devenir un investissement immobilier alternatif à fort potentiel", avance Jean-Jacques Manceau, journaliste économique de *Forbes*. Il suscite ainsi l'intérêt des investisseurs immobiliers. Dans un article publié en juin 2019, le journaliste émet une réserve cependant. "Le ticket d'entrée est important pour les investisseurs, car les résidences sont vendues en bloc. Soit un budget minimum d'un million d'euros [...]. C'est pourquoi d'autres opérateurs proposent aux particuliers de financer ce type de projet via les plateformes de crowdfunding." Selon *Forbes*, le positionnement des promoteurs de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) comme la Française REM (Real Estate Management), apporte cependant une autre preuve du dynamisme du marché.

Trouver un business model rentable sur des marchés jeunes et concurrentiels

Les entreprises actives dans les domaines du coworking et du coliving auront pour défi de pérenniser ces marchés certes dynamiques, mais également jeunes, fortement concurrentiels et répondant à une tendance sociétale actuelle. Surtout, ils devront parvenir à rentabiliser ces nouveaux produits immobiliers. Seulement 41 % des tiers lieux sont en effet rentables, avec pour principales dépenses, les loyers et les salaires.

Dans le domaine du coliving, **“le business model se base sur le volume**, mais aussi sur les séjours courts (pour lesquels la nuitée est plus chère) et sur la présence d’une offre ouverte au public (restauration, coworking...)”, explique Jessica Berthereau, journaliste pour *Les Échos week-end*. Les services, proposés en complément de l’offre, permettent également de générer un chiffre d’affaires supplémentaire tout en mutualisant les coûts, par exemple sur les salaires. **Dans le secteur du coworking**, où les projets d’implantation sont toujours plus volumineux, la rentabilité provient de **la taille de l’espace et du taux d’occupation au mètre carré**, tout comme dans le secteur de l’hôtellerie.

Toutefois, les interrogations des analystes et des investisseurs concernant le modèle économique de la licorne américaine WeWork reflète **la problématique de la rentabilité sur ce marché**. Son

succès commercial est certes bien réel avec ses 335 000 membres en 2018, mais les 6 milliards de dollars levés auprès de Softbank en janvier 2019 ont “déçu” les experts. Ils s’attendaient à une opération d’une plus grande envergure, jusqu’à 16 milliards de dollars. De plus, WeWork a accumulé 1,9 milliard de dollars de pertes au cours de l’année 2018. Les agences de notation se sont dès lors montrées prudentes à son égard. Une des failles de l’entreprise semble reposer sur **la gestion de son parc immobilier**. Elle conclut des baux de longue durée pour les sous-louer à court terme et de manière flexible. Sa dette, recouvrant les loyers à verser à ses bailleurs sur plusieurs années, a ainsi atteint 18 milliards de dollars. WeWork entend désormais **devenir propriétaire de ses locaux** via une plateforme immobilière baptisée ARK. Elle sera dotée de 2,9 milliards d’euros selon un article publié par *Les Échos*, en juin 2019. WeWork souhaite capitaliser sur la valeur prise par les biens immobiliers.

La firme américaine devra également faire face à la concurrence. “WeWork a réussi à se faire englober dans l’univers de la tech alors qu’il n’a pas de technologie propre. Ce qui le rend **vulnérable à l’arrivée d’imitateurs capables de proposer des prix inférieurs**”, explique Florence Bauchard, journaliste pour *Les Échos week-end*. Parallèlement, l’entreprise pourrait être impactée par le ralentissement de la croissance économique, avec pour conséquence une baisse du nombre de ses clients et des prix.

En France, la rentabilité du modèle économique suscite des interrogations tant pour les grands opérateurs que pour les plus petits, à Paris comme en Province. “Les espaces les plus petits doivent se poser de vraies questions stratégiques”, expliquait Éric San Augustin, vice-président et gérant de l’espace de coworking bordelais Wigi coworking. Éric San Augustin est également cofondateur de l’association Comet, créée en 2017 pour échanger sur ces lieux, en collaboration avec Éric Deup, également président et gérant de La

LES PROPRIÉTAIRES DES ESPACES DE COWORKING

Les propriétaires d’immeubles loués aux entreprises de coworking sont en majorité des assureurs et des mutualistes, qui représentent 37 % des transactions réalisées de 2014 à mi-2018. Ils sont suivis des SCPI (17 %), foncières (15 %), fonds d’investissement (11 %), fonds allemands (11 %) et privés (9 %).

Source : “Opérateurs, clients, propriétaires : la ronde du coworking”, Cushman and Wakefield.

Couveuse à films, espace de coworking dédié à la production audiovisuelle, sous la forme de coopérative. Ensemble, ils s'exprimaient dans *La Tribune* en avril 2018 sur le modèle économique du coworking, et plus spécifiquement sur les risques liés à l'effervescence actuelle sur le marché bordelais. Pour les espaces de moins de 400 à 600 m², ils perçoivent une difficulté à être à la fois attractif et rentable. Mais **les petites structures possèdent des atouts, à savoir leur identité et marque, ainsi que leur communauté** de coworkers. "Je le dis souvent : ce sont les coworkers qui font l'attractivité et la convivialité d'un coworking", affirme Éric San Augustin. "Cela dit les grands groupes arriveront avec leurs propres outils de convivialité plus ou moins artificielle qui correspondra probablement à la demande, notamment d'entreprises cherchant des bureaux fermés pour les équipes plus que du coworking".

L'activité de certains acteurs spécialistes du coworking semble désormais évoluer et se diversifier, **en intégrant la location de bureaux ou la gestion de bureau à destination des entreprises**. "Nous ne nous définissons pas comme une société de coworking. Nous nous adressons à différents types d'entreprises : des grandes sociétés, des PME, des freelances...", affirmait ainsi Audrey Barbier-Litvak, directrice générale de WeWork Europe du Sud, interviewée par *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment* en juillet 2018. Au cours de son histoire, WeWork, fondé en développant le concept de GreenDesk (des espaces de coworking placés sous le signe de l'environnement) a multiplié les déclinaisons de son activité. En France, l'entreprise mise actuellement sur le développement de son offre Powered by We. Déployée en dehors de son réseau WeWork, cette activité consiste en la **conception, création et gestion des espaces de travail des entreprises**. L'activité, encore marginale, a généré seulement 14 millions de dollars de chiffre d'affaires en 2017, selon *Le Monde*. Mais en juin 2019, WeWork a annoncé une opération d'envergure : la mise à disposition d'un espace de plus de 1 000 postes, soit l'open space le plus grand au monde, en plein cœur de Londres, pour le compte de HSBC. L'objectif de WeWork avec sa nouvelle offre est de **séduire les grands comptes**. Cette cible clientèle, à l'assise financière solide et donc moins sensible à la

conjoncture économique, est plus sécurisante que celle des start-up, petites entreprises et travailleurs indépendants. En vue d'une possible cotation en Bourse, l'entreprise est engagée dans une dynamique de changement. Elle souhaite se transformer en **fournisseur de services**. Parmi eux figurent "la gestion des espaces immobiliers, la valorisation des espaces grâce à l'intelligence artificielle et le prêt de matériel", énumère *Les Échos*. Elle cherche également de nouvelles sources de revenus. Dans ce contexte, début 2019, les différentes activités de WeWork ont été regroupées sous une nouvelle appellation, The We Company, qui recouvre désormais la location de bureaux

LES MULTIPLES ACTIVITÉS DE WEWORK À L'ÉCHELLE MONDIALE

WeWork n'a cessé de diversifier ses activités dans le monde depuis sa création en 2010. Son objectif est en partie de réduire les coûts de son expansion grâce à des économies d'échelle, selon Yellow vision.

- **2011.** Naissance de WeWork Labs, un programme destiné aux start-up en phase de démarrage. L'offre propose des espaces et des événements dans une dizaine de pays.
- **2016.** Lancement de WeLive dans le domaine du coliving.
- **2017.** Développement du service de gestion de bureaux à destination des entreprises sous le nom Rise by We.
- **2018.** Ouverture de l'école WeGrow, au siège de Chelsea. Destinée aux élèves de moins de 18 ans, elle propose un enseignement alternatif.
- **2019.** Lancement de l'offre Made by We sur un premier site de 100 places à Broadway. Il s'agit d'une formule de bureaux à partager à la demande, sans abonnement, au tarif de 6 dollars les 30 premières minutes, puis de 20 cts chaque minute supplémentaire.

Source : Les Échos week-end, février 2019.

(WeWork), le secteur résidentiel (WeLive) et l'activité dans les écoles élémentaires et les académies de codage informatique.

Les acteurs de la première heure en France évoluent également, à l'image de La Ruche qui teste la location de bureaux dédiée à des entreprises et start-up, selon Cushman & Wakefield. Or, cette activité est habituellement celle des acteurs du coworking issus de l'industrie immobilière rappelle le spécialiste. D'autres activités pourront être imaginées à l'avenir pour accompagner la clientèle entreprise, avec par exemple l'émergence du concept du *corpworking*.

À l'opposé, des acteurs venus de l'immobilier **s'ancrent toujours plus dans l'ère du "co"**. La Foncière des Régions a ainsi changé de nom, pour devenir Covivio en 2018. "Co, car notre ADN, c'est le partenariat avec nos clients, la cocréation, la collaboration", explique son directeur général Christophe Kullmann. "Vivio, car c'est de l'immobilier vivant, synonyme de nouvelles façons de travailler, voyager et habiter, et io est une consonance latine faisant référence à notre histoire", conclut-il. Sa stratégie reste inchangée avec une triple orientation : dans le domaine des bureaux, de l'hôtellerie et du logement ; sans oublier l'international. L'entreprise se fixe pour objectif de développer en Europe 700 000 m² de coworking.

En 2019, la dynamique du secteur se poursuit avec **l'entrée sur le marché d'un nouvel acteur**. La société de gestion d'actifs La Française (présente dans les domaines des valeurs mobilières, de l'immobilier, des solutions d'investissement et du financement direct) a annoncé officiellement la création de sa filiale Newtown Square sur le marché du coworking, au début du mois de juillet 2019. Son premier espace, ouvert dans le quartier de Montparnasse à Paris, s'adresse particulièrement aux indépendants, aux PME et aux grandes entreprises, avec une offre différenciante fondée sur l'**"éco-working"**, explique *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*. Celle-ci repose sur du mobilier vintage, les circuits courts dans les services, une restauration bio, etc. L'entreprise souhaite ouvrir un à deux espaces par an, d'abord à Paris et en Île-de-France. Ce nouveau venu possède un atout compétitif. "Newtown Square bénéficiera d'un accès au patrimoine immobilier

de La Française Real Estate Managers, première société de gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier [et filiale de La Française]", précise le groupe sur son site Internet.

La concurrence se durcit. Des bailleurs et des acteurs venus de l'immobilier, ou des propriétaires d'immeubles, pourraient racheter des spécialistes du coworking. Le développement d'une vague de concentration est possible. Si ce mouvement a été observé au Royaume-Uni, selon Cushman & Wakefield, pour l'instant, il ne semble pas avoir trouvé d'écho en France. Des acquisitions pourraient également avoir lieu entre les spécialistes du coworking de différentes tailles. "Il y a un réel danger de voir les petites structures se faire racheter, absorber ou écraser par des chaînes de coworking qui s'appuient sur des grands groupes et des économies d'échelles", selon Éric San Augustin, vice-président et gérant de Wigi coworking (espace de coworking bordelais). Sur le marché national, l'offre est croissante dans les secteurs du coworking et du coliving. Un **"ajustement" du marché interviendra probablement** tôt ou tard. Créée par des acteurs aux positionnements divers, la largeur de l'offre entraîne cependant une segmentation des marchés, en adéquation avec les différents besoins et profils de clients. La multiplicité des acteurs peut également favoriser le rayonnement du marché auprès des investisseurs. "On sent un basculement depuis un an dans le regard que portent nos interlocuteurs sur le modèle économique du coworking et son attractivité : désormais les banquiers et les agents immobiliers comprennent de quoi on parle et sont prêts à nous soutenir !", percevait Éric Deup, en avril 2018.

Plus récent, le marché du coliving pourrait bénéficier du même dynamisme. Les multiples acteurs en place devront toutefois se différencier des offres déjà existantes sur le marché du logement, comme la colocation ou les résidences étudiantes. Les services et la communauté représentent les principaux leviers à actionner, tant pour les acteurs du coliving que pour ceux du coworking, à petite ou grande échelle, afin de dégager une rentabilité et pérenniser les marchés, en adéquation avec les concepts qui ont favorisé leur création.

2019-2020 : L'ESSOR SE POURSUIT MALGRÉ LA CRISE

Le coworking en perte de vitesse

Une croissance ralentie par la crise

Le marché français du coworking avait connu une nette accélération depuis 2017, marqué par la multiplication par 2,8 du parc d'espaces dédiés entre 2017 et 2019, selon l'indice du coworking publié par l'entreprise Bureaux à Partager (filiale du groupe Nexity), soit l'équivalent d'un peu plus de 1 000 espaces supplémentaires sur la période.

La crise sanitaire de la Covid-19 survenue en 2020 a mis un coup d'arrêt brutal à cet essor et a affecté les performances de l'ensemble des intervenants du secteur durant la première moitié de l'année. Pour l'ensemble des 1 800 tiers lieux de travail partagé recensés dans l'Hexagone, l'association nationale France Tiers-Lieux, qui a pour rôle d'aider au développement et à l'émergence des tiers lieux en France, estimait dans une enquête publiée en 2020 à un peu plus

de 110 millions d'euros la perte globale de chiffre d'affaires pour le secteur en 2020, en grande partie du fait d'un premier semestre fortement dégradé.

Les incertitudes et la récession économique ont en effet eu des répercussions négatives sur les projets d'ouvertures de nouveaux espaces de travail sur le territoire, certains acteurs préférant les reporter voire à les annuler. En parallèle, **le fort développement du télétravail individuel suite à la crise sanitaire ainsi que les règles de distanciation sociale en milieu fermé ont pesé sur la fréquentation et la demande de location d'espaces de travail partagé** situés dans des tiers lieux. À titre d'exemple, selon un baromètre du coworking pu-

blié par Évolis, les nouvelles transactions opérées par les 34 acteurs leaders représentant 307 espaces de bureaux partagés, ont été divisées par trois en 2020 en région Île-de-France, laquelle concentrait à elle seule 35 % des espaces recensés dans l'Hexagone en 2019. Dans un article publié début juin 2020 sur le site *BFM Immo*, Patrick Levy-Waitz, président de l'association nationale France Tiers-Lieux, estimait que 15 % des clients d'espaces de coworking n'ont pas renouvelé leur abonnement pendant le confinement.

Pour les acteurs du secteur, le second semestre a toutefois été placé sous le signe de la reprise, tout du moins pour les leaders. Ces derniers ont pu relancer leur expansion géographique. Dans une interview accordée au journal *Le Parisien* en janvier 2021, Christophe Burckart, DG d'IWG France, filiale du groupe IWG qui compte 128 sites en France sous les marques Regus, Signature, Spaces, HQ et Stop & Work, faisait état d'une "forte accélération de ses activités au second semestre 2020 en France, où huit nouveaux sites ont été ouverts". De son côté, Morning, filiale du groupe Nexity qui s'impose comme le numéro deux en France du secteur en termes de surface de bureaux allouée au coworking, revendique sur son site internet l'ouverture de huit nouveaux espaces de travail sur l'exercice 2020, répartis à parts égales entre espaces de coworking et bureaux indépendants. Enfin Wojo, qui complète le podium, a notamment implanté un nouvel espace à Paris.

111,5 millions d'euros

La perte estimée de chiffre d'affaires des 1 800 tiers lieux de travail partagé en France en 2020

Source: France Tiers-Lieux

Au-delà des ouvertures, **les grands acteurs du marché français ont été amenés à faire évoluer leur offre afin de répondre à l'enjeu né de la montée du télétravail.** "Face à la crise et aux nouvelles méthodes de travail, nous avons également adapté nos offres classiques. Désormais nous avons intégré l'offre télétravail pour venir travailler 1, 2 ou 3 jours par semaine dans nos espaces Morning.

Nous avons aussi lancé l'offre nomade pour travailler depuis n'importe quel espace Morning, et mis à disposition gratuitement un outil pour aider les entreprises à gérer le flex-office de leurs équipes", indique le site internet de l'entreprise. De son côté, le groupe IWG a développé de nouvelles offres de service, parmi lesquels une plateforme dédiée aux télétravailleurs (HomeToWork).

Un concept qui attire le secteur hôtelier, en quête de relais de croissance

Secteur fortement touché par la récession économique héritée de la crise sanitaire de la Covid-19, **l'hôtellerie a cherché à court terme à se diversifier à marche accélérée pour limiter les pertes financières.** Face au repli de la fréquentation du tourisme d'affaires, **certains hôteliers ont vu dans le coworking un amortisseur à court terme, et même un levier de la croissance à moyen/long terme.** Certains réseaux se sont lancés dans cette activité tandis que d'autres ont accéléré son déploiement.

Dans un article paru début janvier 2021 dans la revue *L'Hôtellerie-Restoration*, la journaliste Anne Eveillard affirmait que le groupe Accor était en passe d'accélérer son activité de coworking, dans laquelle il s'était lancé en novembre 2018. "Les espaces modulaires Wojo, créés avant la crise sanitaire en joint-venture avec Bouygues, vont se déployer à raison de 1 200 espaces de coworking Wojo dans les hôtels Accor d'ici à 2022" affirme-t-elle. À mi-octobre 2020, seulement 130 Wojo Spots étaient recensés en France.

En septembre 2020, la chaîne Best Western, dont le chiffre d'affaires a chuté de plus de 52 % en 2020 dans l'Hexagone, a lancé en France une marque dédiée au coworking dénommée myWO. "Il est important de faire évoluer notre offre vers de nouveaux marchés et de la placer au-delà d'une solution d'hébergement classique. Le lancement de myWO incarne l'ambition de décroquer notre offre et d'aller explorer de nouveaux secteurs", déclare Olivier Cohn, direc-

teur général de Best Western France, dans une interview accordée en septembre 2020 au site internet spécialisé www.voyages-d-affaires.com. Initialement déployée dans 14 hôtels pilotes, la nouvelle marque a vocation à être étendue à une cinquantaine d'hôtels. "À terme, je pense même que la moitié, voire les deux tiers des établissements de notre réseau pourraient structurer cette offre", souligne Olivier Cohn. Ce développement de l'offre de coworking dans l'hôtellerie s'est poursuivi au premier semestre 2021. Au premier trimestre 2021, le groupe Logis Hôtels, première chaîne de restaurateurs hôteliers indépendants qui compte quelque 2 300 établissements adhérents, s'est associé au réseau Hop'n Space, marque de la société GoWork&Co, pour développer une offre de coworking. Son ambition : "devenir le leader européen des espaces de coworking dès 2023". Cette nouvelle offre a été déployée en mai 2021 dans 60 hôtels du groupe dans le cadre d'un programme pilote.

Ces incursions des grands acteurs du secteur français de l'hôtellerie visent à capter davantage la clientèle professionnelle itinérante. Elles entendent fidéliser leur clientèle et capter de nouveaux clients en apportant une réponse à une tendance de fond. "Cela fait plusieurs années que nous observons une augmentation du travail nomade (53 % dans l'Observatoire Actineo de 2019), et des personnes qui vont à l'hôtel pour y travailler (43 %), parallèlement à celle du télétravail, qui a longtemps concerné 15 % des travailleurs, mais a

atteint 29 % en 2019", explique Odile Duchenne, directrice d'Actineo, observatoire de la qualité de vie au travail, dans un article publié dans *Le courrier du meuble et de l'habitat* en décembre 2020. "Le mouvement du travail vers les tiers lieux et

notamment l'hôtel est en marche", affirme t-elle. Un déploiement d'une offre d'espaces de coworking du secteur de l'hôtellerie est susceptible de représenter une menace pour les petits acteurs indépendants spécialisés.

Des pouvoirs publics engagés

Conscients que les tiers lieux sont devenus de véritables plateformes locales de services qui contribuent à la vitalité et à l'aménagement de tous les territoires, **les pouvoirs publics ont fait de leur développement un axe d'investigation.** Le programme interministériel baptisé "**nouveaux lieux, nouveaux liens**" a ainsi été mis en place en juin 2019, à l'occasion de l'installation du Conseil national des tiers-lieux. "Ces lieux représentent un véritable potentiel de reconquête économique. Ils épousent les évolutions les plus récentes de notre société : la transition écologique, le numérique, l'apprentissage par le faire, le travail indépendant et les nouvelles activités", affirmaient Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville.

Ce programme a pour ambition, à travers des financements et des subventions d'investissement, "d'accélérer le développement des tiers-lieux partout sur le territoire". Il vise à "favoriser le maillage le plus fin possible des territoires en tiers-lieux ; donner les moyens aux tiers-lieux de diversifier leurs revenus en développant des services d'intérêt général déclinés en fonction des besoins des territoires ; faciliter la professionnalisation et l'organisation des réseaux de tiers-lieux ; impliquer des partenaires publics et privés autour de ce programme en proposant un cadre d'intervention et des outils mutualisés", selon les éléments communiqués dans le dossier de presse publié en juin 2019 par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Pour accompagner cette

dynamique, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) avait été lancé pour créer 300 nouvelles "fabriques de territoires". Tiers lieux existants ou nouveaux projets, toutes les initiatives pouvaient prétendre à une subvention comprise entre 75 000 et 150 000 euros sur trois ans. Dans le cadre de ce programme, un fonds de co-investissement dédié au coworking entre l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et Amundi avait été créé à l'été 2019, en vue d'apporter des financements complémentaires. Débuté en juillet 2019, cet AMI cherche à encourager la dynamique des tiers lieux dans les territoires. Doté de 45 millions d'euros, il vise à identifier d'ici 2022, 300 fabriques de territoire. Depuis, quatre autres AMI ont suivi, le dernier en mars 2021.

Sur le volet plus spécifique du coworking, le plan gouvernemental a bénéficié du soutien d'Action Logement. Le groupe Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, s'engageait à mobiliser 50 millions d'euros (30 millions d'euros sous forme de subvention, 20 millions d'euros sous forme de prêt) à la création d'espaces de coworking. Dans les zones rurales, la création de tiers lieux serait soutenue à hauteur de 15 millions d'euros en les rendant éligibles aux subventions d'investissement gérées par les préfets.

En mars 2021, près de 220 tiers lieux étaient labellisés "fabrique de territoire" selon les chiffres communiqués par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, sans précision toutefois sur la proportion d'espaces de coworking.

45 millions d'euros

Le montant du plan gouvernemental lancé en juin 2019 pour soutenir les tiers lieux.

La labellisation se développe

Avec la croissance exponentielle des espaces de coworking sur le territoire national, **certains acteurs du secteur cherchent à se différencier par la qualité de leurs espaces de travail partagé. À cette fin, l'obtention du label C3 est visée.**

Lancé en 2015 par des opérateurs d'espaces, des experts, des employeurs, des aménageurs et des collectivités territoriales, il s'agit du label de référence du coworking pour les professionnels. Porté par CoworkinFrance, une marque de l'association Actipole21, il **a vocation à identifier les tiers lieux offrant des garanties pour l'exécution de tâches par des collaborateurs nomades ou sédentaires.** Il certifie que l'espace répond positivement à différents critères comme la proximité des transports et de

l'activité économique, et que le lien social y est pris en compte via l'animation des lieux et les échanges collaboratifs.

Consulté à la fin de la troisième semaine de mai 2021, le site internet d'Actipole21 recensait un peu plus de 180 espaces de travail partagés labellisés C3 en France (parmi lesquels plusieurs points des réseaux No Coworking, Starway, Spacesworks ou encore weréso), un nombre qui a été multiplié par six par rapport à 2016.

Exprimé en proportion du parc total d'espaces de coworking, le taux de labellisation est certes en forte progression, mais apparaît toutefois encore relativement faible. En 2019, il s'élevait entre 8 % et 10 % selon le nombre d'espaces recensés.

183

Le nombre d'espaces de travail partagé labellisés C3 en France à fin mai 2021.

Source: Actipole21

Des perspectives d'avenir positives

Selon les analystes et les grands acteurs du secteur, **le concept du coworking est appelé à se développer davantage dans l'avenir.** "À plus long terme, les voyants sont au vert pour le modèle du coworking. Nous sommes extrêmement confiants", affirmait en mai 2020 Stéphane Bensimon, président de Wojo, dans une interview publiée sur le site internet www.voyages-d-affaires.com. Clément Alteresco, CEO et cofondateur de Morning, affirmait pour sa part dans un article publié par BPI France en février 2021 : **"c'est un marché encore adolescent" qui offre "plein d'opportunités dans les cinq prochaines années"**. Quant à Christophe Burckart, directeur général France d'IWG Group, il voit dans le tiers lieu "l'avenir du travail". Lahlou Khélifi, managing director chez Alantra, est également convaincue d'un gisement de croissance du marché à moyen

terme : "Va-t-on voir, comme dans l'hôtellerie, des propriétaires immobiliers se passer de locataires 3-6-9 et exploiter directement eux-mêmes leurs immeubles comme exploitants d'espaces de coworking ? Vraisemblablement".

La poursuite du développement du coworking en France repose sur la mutation de l'approche organisationnelle du travail dans les entreprises, que la crise sanitaire n'a fait qu'accentuer. "La crise a été un révélateur de tendances, accélérant la conversion de grands groupes vers les solutions d'espaces de travail flexible", indique Guillaume Pellegrin, fondateur de l'entreprise marseillaise Newton Offices. "De plus en plus d'entreprises devraient considérablement modifier leur environnement de travail et leur mécanisme d'accueil de leurs collaborateurs. On est passé très rapidement du *work from office* au *work from home*

et il se pourrait qu'on passe ensuite au *work from anywhere*. C'est à dire qu'on va toujours travailler au bureau, car les collaborateurs ont besoin de se retrouver à un moment donné, mais peut-être en moins grand nombre et de façon tournante", argumente Stéphane Bensimon. "Le monde du travail est en train de passer d'un bureau statuaire à un bureau au service du salarié en fonction de ses besoins", affirme pour sa part Clément Alteresco. "On va assister à une hybridation des lieux de travail. Les gens vont pouvoir travailler dans leur entreprise, à proximité de leur client ou à domicile. On n'ira plus tous les jours au siège de son entreprise" renchérit Christophe Burckart. Selon Olivier Brun, président du cabinet Greenworking, les bureaux vont devenir **un service totalement externalisé**. Il estime que "le futur, c'est un bureau complètement flexible, partout, que l'on consomme comme le cloud informatique".

Pour les entreprises, le recours à des espaces extérieurs de travail partagé est une opportunité d'accroître la flexibilité et de réduire une partie des charges, les bureaux représentant un coût fixe élevé pour les entreprises. Pour Jean-Marc Coly, directeur général du gestionnaire d'actifs Amundi Immobilier, "les bureaux seront utilisés différemment". Une enquête publiée en mai 2020 par BureauxLocaux, marketplace spécialisée dans l'immobilier tertiaire, montre que la moitié des dirigeants d'entreprise interrogés souhaitent procéder à un réaménagement de leurs locaux après la pandémie. Parmi eux, **60 % auraient comme objectif de réaliser des économies** grâce à cette démarche. Clément Alteresco, fondateur de Bureaux à Partager, pense que "quand la distanciation sociale (...) s'arrêtera, nous serons une bonne alternative pour réduire le coût de l'immobilier". Un avis partagé par le cofondateur de Kwerk, Lawrence Knights : "En payant un service tout compris (...) l'entreprise maîtrise totalement ses coûts". Le journal *Challenges* a révélé en mai 2020 qu'une société du sud de la France restée anonyme pourrait reverser des primes à ses salariés grâce aux économies réalisées sur les locaux.

En variabilisant les coûts fixes que constitue habituellement l'immobilier, **les entreprises se montrent également davantage en mesure de s'adapter** à la conjoncture économique. Cette flexibilité

apparaît donc particulièrement avantageuse en période de récession, comme l'indique Ludovic Delaisse, directeur général de Cushman & Wakefield : "Cela plaît aux entreprises qui, face aux incertitudes, protègent leur trésorerie". La location d'espaces de coworking permet de **mieux ajuster les capacités aux besoins professionnels**. L'amélioration d'aspects liés au confort et au design tend également à rendre plus agréables ces lieux que les open spaces, ce qui facilite les échanges entre salariés. De grands groupes comme le spécialiste de l'électronique Thales adoptent le coworking et suivent sur ce point les start-ups, qui avaient initié le mouvement.

Le choix offert aux employés de télétravailler à domicile ou de s'installer dans un espace de coworking plaide aussi en faveur du secteur, bien que les dépenses récurrentes liées à cette flexibilité accrue puissent être non négligeables à long terme. Selon une étude de BNP Paribas Real Estate de 2020, **75 % des dirigeants seraient favorables au télétravail**, tandis que 56 % des sondés estiment qu'il est important de pouvoir choisir son lieu de travail. L'installation de bureaux dans les gares, via des espaces de coworking, offre par exemple aux salariés un accès rapide à leur espace de travail, tout en minimisant leur temps de trajet. La généralisation du télétravail pousse également à mettre en place le flex-office : sans se passer complètement de bureaux en propre, l'entreprise y ajoute le travail à domicile et en espaces partagés.

Selon *Challenges*, **le marché se segmenterait en différents types de bureaux** selon l'usage. Une partie se positionnerait dans les centres-villes, tels que les sièges sociaux, pour des questions de prestige ou d'attraction des employés les plus qualifiés. D'autres locaux pourraient être déplacés en périphérie et seraient davantage utilisés pour des travaux collaboratifs. Olivier Estève, directeur général délégué de la foncière Covi-vio, estime que "beaucoup de clients pourraient s'orienter vers des localisations moins centrales, mais toujours mieux connectées, avec moins de bureaux individuels, mais plus d'espaces de rencontres". **Cette évolution pourrait générer des conséquences sociales indésirables**, d'après un modèle prédictif développé par la société de

conseil Colliers International France. Les salariés à plus forte valeur ajoutée seraient regroupés dans les bureaux centraux, tandis que les autres employés risqueraient d'être relégués dans des locaux plus éloignés de qualité moindre. Pour les espaces de coworking, l'un des enjeux clés en période de crise de Covid-19 est aussi de **garder contact avec leurs communautés**. Fidéliser les habitués peut permettre une reprise plus rapide pour les acteurs du secteur lorsque les mesures sanitaires seront levées. Jakob Assman, direc-

teur général d'Impact Hub Munich, pense que "les gens vont se rendre compte, en ces temps de crise, à quel point ils sont plus résilients une fois qu'ils ne sont pas laissés à eux-mêmes". Il a mis en place des classes virtuelles et des réunions étendues sur le logiciel de visioconférence Zoom afin de préserver une certaine cohésion parmi les usagers de ces espaces de coworking. Ces démarches pourraient, selon lui, favoriser leur retour une fois la crise passée.

Un business model fragile

Malgré quelques tendances prometteuses, **le coworking continue de générer des incertitudes** quant à sa capacité à s'installer durablement et à dépasser le statut de simple marché de niche. Fabrice Lombardo, directeur des activités immobilières chez SwissLife Asset Managers, ne semble pas convaincu : "Je ne suis pas certain qu'il y ait une place très importante pour cette typologie d'investissement car la demande n'est pas pléthorique, même si elle existe". La répartition géographique de ces espaces reste inégale. Si les indépendants et les créateurs d'entreprise peuvent représenter une catégorie d'usagers mobiles, il n'en va pas de même pour l'ensemble des salariés. De nombreux jeunes actifs, notamment parmi les cadres, se concentrent dans les grandes agglomérations, où les opportunités d'emploi sont les plus nombreuses. Les espaces de coworking sont donc **contraints de s'installer dans des zones où l'accès au foncier est coûteux** et difficile.

Clément Alteresco, fondateur de Morning Coworking, déplore cette situation : "Pour un salarié habitant Meaux, il n'existe pas de solution pour télétravailler ailleurs qu'à domicile. Il manque un maillage territorial de petits bureaux partagés". Il a ainsi lancé Minibureaux en 2020, un programme pour installer 200 espaces de coworking en Île-de-France, et cherche des financements auprès de la Région et de la Caisse des dépôts. Lawrence Knights, cofondateur de Kwerk, abonde dans ce

sens : "Il y a cinq ans, le développement des sites de coworking devait révolutionner la logique géographique. Ce n'est toujours pas le cas, et il serait dommage d'échouer".

Cette concentration des espaces de coworking dans les grandes villes fragilise leur modèle alors que **la crise de 2020 liée au coronavirus limite les capacités d'accueil**. Un protocole sanitaire restrictif qui s'inscrirait dans la durée aurait un impact significatif sur la rentabilité du secteur. Hannah Ashford gère la Factory Berlin, un espace de coworking de 14 000 m² qui se définit comme une "communauté d'innovation". Elle estime que la crise de Covid-19 va avoir un impact durable sur son activité. De nombreux adhérents pourraient être tentés de maintenir une formule "à distance". Cette démarche leur permettrait de conserver un lien avec les autres membres et de continuer à travailler ensemble, sans devoir se rendre dans un espace de coworking. Si cette option paraît judicieuse d'un point de vue sanitaire, son prix est plus faible et sa généralisation aurait des conséquences financières néfastes pour la Factory. **Le taux d'occupation constitue un élément majeur pour la rentabilité** d'espaces situés en centre-ville. La présidente de BureauxLocaux, Sophie Desmazières, note que "les opérateurs de coworking ont loué de grands espaces à des niveaux de prix très élevés. Ils s'en sortaient grâce à une densification du mètre carré".

La pérennité du modèle économique pourrait être menacée par ces bouleversements. Celui-ci comportait déjà des failles. **Les difficultés rencontrées par WeWork** sont éclairantes. Comme le rapporte *Le Monde*, la société a été considérée par les investisseurs comme une plateforme de type Airbnb. Or, son modèle est tout autre : elle acquiert de grandes surfaces à long terme, qu'elle transforme et loue "au détail" et plutôt à court terme. Elle se montre donc plus sensible aux aléas de la conjoncture et ne bénéficie pas réellement des effets de réseau propres aux plateformes digitales. Ces dernières tirent leur valeur de la quantité d'utilisateurs qui adoptent leur solution. Plus le réseau est important, plus il attirera de nouveaux usagers, renforçant ainsi davantage la supériorité de la plateforme sur ses concurrentes. Ce phénomène permet d'atteindre un monopole du côté des clients comme des fournisseurs. WeWork n'est pas dans cette configuration : les acteurs immobiliers ne sont pas concernés par sa capacité à trouver des sous-locataires, et n'ont pas d'intérêt particulier à lui louer leurs biens plutôt qu'à une autre entreprise. Quant aux clients, ils pourraient être intéressés par la possibilité d'obtenir des bureaux très rapidement. Mais le modèle fait face à un autre écueil : **les investissements colossaux nécessaires pour atteindre une position dominante**, là où les plateformes numériques ne font que de l'intermédiation. WeWork a subi des pertes de 1,6 milliard de dollars en 2019, et a dû repousser son introduction en Bourse. **Sa valorisation a été divisée par deux** depuis le dépôt de son projet devant le régulateur américain. L'entreprise a déjà coûté plus de 10 milliards de dollars à son actionnaire japonais Softbank, qui a annoncé en avril 2020 une réduction de ses bénéfices d'environ 8 milliards d'euros.

Si la pandémie a généralisé le travail à distance et a mis en lumière le coworking, rien n'indique qu'une majorité de salariés poursuivra dans cette voie. D'après une étude de ChooseMyCompany réalisée en 2020, **les deux tiers des employés apprécient le télétravail, mais 17 % le rejettent, dont une grande part de millennials**. Ces derniers critiquent en particulier le manque de liens avec leurs collègues et le soutien insuffisant qu'ils obtiendraient dans l'apprentissage de leur nou-

vel emploi. Selon un sondage Ipsos/Périal de novembre 2020, les salariés dans leur ensemble ne veulent pas plus de deux jours de télétravail par semaine. **Les bureaux fixes constitueraient également un atout pour la culture d'entreprise** et les échanges informels entre collègues. Une étude de BNP Paribas Real Estate de 2020 indique que 59 % des personnes interrogées voit l'absence de bureaux comme une menace pour la cohésion de la société. Laurent Assouly, professionnel de l'aménagement de bureau et ethnologue, estime que le flex-office et **les espaces de coworking peuvent être nuisibles pour la productivité des employés**. Ces derniers doivent s'approprier leur espace pour être efficaces, ce qui nécessite une certaine stabilité. Les postes de travail fixes favorisent les échanges entre collègues et l'organisation du personnel pour les managers. **Quant aux millennials, ils se montrent opposés aux bureaux ouverts** d'après une étude de *Challenges* réalisée à l'Essec en 2018.

En se basant sur des hypothèses prudentes, Natixis et l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière misent sur **une réduction des besoins en bureaux de respectivement 20 % et 27 % en Île-de-France**. Le marché est déjà excédentaire : à La Défense, 95 000 m² sont par exemple utilisés en moyenne, alors que la surface disponible était quatre fois supérieure en 2020, rapporte *Challenges*. Ce mouvement pourrait peser sur les loyers et réduire l'incitation à recourir au coworking. L'accès au foncier devrait certes être facilité pour les acteurs du secteur, mais une partie des locaux seront transformés en logements pour atténuer les tensions observées sur le marché résidentiel dans les grandes villes. Action Logement va investir 1,2 milliard d'euros sur trois ans dans cet objectif. Novaxia et plusieurs assureurs souhaitent faire de même pour un montant d'un milliard d'euros.

20-27 %

La réduction
des besoins en bureaux
en Ile-de-France

Source : Natixis et IEIF,
11 avril 2020.

Le coliving : un secteur émergent qui attise les convoitises

Les ouvertures et projets se multiplient malgré la crise

Au contraire du coworking, **le marché naissant du coliving semble accélérer son développement en France**. Ce dernier, dont la taille était estimé à quelque 5 000 lits sur le territoire national en 2018 (dont la moitié en Île-de-France) selon une étude réalisée par BNP Paribas Real Estate, **semble avoir été épargné par la crise selon ses acteurs**. “Le marché du coliving s’est structuré en France en 2017 et a explosé en 2019 et 2020, où il est apparu sous le radar du grand public et des médias généralistes”, observe l’urbaniste Claire Flurin, l’une des fondatrices de Co-Liv, une association internationale qui rassemble les acteurs du coliving.

“Le coliving a démontré durant cette pandémie qu’il s’agissait d’un réel produit résidentiel. [...] les différents confinements et l’explosion du recours au télétravail ainsi que la fermeture de nombreux lieux de vie extérieurs nous ont tous fait prendre conscience à quel point la qualité de notre logement était essentielle pour notre bien-être, et bien plus qu’un simple lieu où passer nos nuits. Toutes ces raisons expliquent que la demande pour le coliving, loin de s’être tarie, a même progressé depuis le début de la pandémie”, explique François Roth, cofondateur de l’entreprise Colonies, qui se revendique pionnière du coliving en France avec une vingtaine de résidences déjà ouvertes, dans une interview publiée en mars 2021 sur le site *widoobiz*.

Sur le terrain, les ouvertures et projets d’ouverture se multiplient, grâce à l’appui financier de nouveaux investisseurs principalement qui “considèrent maintenant le coliving comme une nouvelle classe d’actifs immobiliers”, selon François Roth.

En 2020, la start-up française Colonies, qui ambitionne de devenir le spécialiste du coliving en Europe, a entre autres ouvert trois résidences franciliennes en juin 2020 puis une résidence à

Lille en juillet. Selon un article paru en mars dans *Capital*, l’entreprise compterait 22 résidences déjà ouvertes et douze autres en projet, dont un programme neuf de 310 studios à Orsay (Essonne). L’année 2020 a d’ailleurs été marquée pour cet opérateur par une levée de fonds historique, après une précédente opérée un an plus tôt. Elle a en effet mené une opération de financement supplémentaire d’un montant total de 180 millions d’euros en mars 2020. Ce montant a été atteint grâce à l’arrivée d’un nouvel investisseur, le fonds LBO France, qui a injecté 150 millions d’euros dans l’entreprise. Les soutiens historiques de Colonies, à savoir Global Founders Capital, Idinvest Partners et La Financière Saint James, ont complété avec 30 millions d’euros. Cette levée de fonds devrait permettre à l’entreprise de développer son activité. Colonies ambitionne de gérer 100 maisons d’ici à 2025, avec au total 1 400 locataires.

En 2022, une résidence de coliving financée par Audacia Elevation doit ouvrir à Vanves. Le gestionnaire d’actifs La Française a racheté les murs d’un site exploité par The Babel Community à Marseille. Il s’agit d’un immeuble représentant une surface totale de 4 000 m², comprenant notamment des appartements en colocation et des espaces de loisirs pour les occupants.

De son côté, The Babel Community (CA de 10 millions d’euros en 2019), l’un des tous premiers acteurs du secteur en France qui, contrairement à son rival direct Colonies, est propriétaire des résidences qu’il exploite, déploie son activité dans le cadre de son partenariat avec la Banque des Territoires. Les deux entités se sont déjà associées pour une résidence à Marseille - ouverture prévue en 2021 - et une autre à Grenoble, qui devrait voir le jour en 2022. Elles ont décidé en octobre 2020 d’étendre leur coopération à quatre nouvelles résidences de coliving pour un montant

supérieur à 200 millions d'euros. Ces dernières devraient être situées à Paris, Bordeaux, Aix-en-Provence et Lille. The Babel Community s'est fixé l'objectif de 25 résidences en 2025. Un projet de résidence d'une surface totale de 1 500 m² dans le 15^{ème} arrondissement de Paris est aussi porté par Sharies, et devrait être réalisé en 2021.

La même année, Quartus prévoit l'ouverture d'une surface de 5 500 m² dédiée au coliving à Bordeaux. Le leader de la colocation en Allemagne, Medici Living, a en outre levé un milliard d'euros en janvier 2019 pour mener à bien des projets

de coliving en région parisienne. L'entreprise se concentrerait sur de grandes surfaces - environ 5 000 m² - et viserait l'installation de 500 à 1 000 chambres, plutôt destinées aux expatriés et employés du secteur technologique.

D'après Matthieu Guillebault, directeur associé au sein du groupe de conseil en immobilier d'entreprise CBRE : "Nous sommes au début de l'histoire, les projets sont en train d'éclore. Nous estimons qu'une trentaine de programmes seront créés en France aux alentours de 2021 et 2022."

De nouveaux concepts émergent pour la clientèle senior

Attirées par les perspectives du marché, des start-up françaises cherchent à s'y positionner. **Pour se démarquer des acteurs déjà en place, de plus en plus nombreux, les nouveaux entrants potentiels doivent se démarquer.** Si jusque-là les offreurs actifs se focalisent sur la clientèle estudiantine, **des start-up font le choix de cibler la catégorie des seniors**, appelée à croître fortement dans la décennie 2020-2030 compte tenu de la pyramide des âges.

C'est le choix opéré par la jeune start-up parisienne Colivio, créée en 2019 par deux amis d'enfance et qui se revendique développeur de domiciles partagés accompagnés. En septembre 2020, l'entreprise a inauguré à Lourdes, dans les Hautes-Pyrénées, une première résidence sous le concept de domicile partagé pour personnes âgées dépendantes. La résidence se compose d'un habitat inclusif pour personnes en situation de handicap, d'un espace de coworking, d'une épicerie solidaire et d'un lieu d'expositions. "Chaque habitat est conçu pour 8 personnes qui partagent un total de 360 à 400 m² habitables. Chacun dispose d'une partie privative d'une trentaine de m² avec salle de bain. Les espaces de vie commune occupent une centaine de mètres carrés. On y trouve une cuisine ouverte sur salle à manger prolongée par un séjour ainsi qu'un salon attenant faisant office de bibliothèque/salon TV. Les habitants disposent aussi d'une buanderie commune et les auxiliaires de vie qui se relaient bénéficient d'un espace de repos avec douche

et un petit bureau pour gérer l'administratif", explique Maxence Petit, l'un des deux fondateurs de Colivio. Le même mois, une autre résidence de coliving pour seniors a été ouverte à Maronne en Seine-Maritime, fruit de la transformation de la Poudrerie royale.

En novembre 2020, la start-up bordelaise Domani, entreprise immatriculée en août 2020 et spécialisée dans l'habitat inclusif, a de son côté mis en service début 2021 une résidence neuve d'habitat inclusif pour seniors à Pessac. À son ouverture, sept personnes âgées ont emménagé dans la résidence. "Chaque projet se nourrit des partenariats que nous établissons avec les collectivités locales, les acteurs du secteur médico-social et les investisseurs immobiliers, notamment les foncières et bailleurs sociaux avec qui nous souhaitons renforcer nos liens pour accélérer notre développement", explique Jean de Miramon, l'un des deux fondateurs dans *Les Échos*.

Ces offres innovantes de coliving ou s'inspirant de ce dernier proposées depuis 2019 par de jeunes start-up françaises centrées sur la clientèle seniors témoignent que des opportunités d'affaires émergent, en particulier dans l'habitat inclusif pour personnes âgées. Le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, remis au gouvernement français en juin 2020, se fondant sur la dynamique démographique de la France, préconise la construction de quelque 140 000 hébergements inclusifs d'ici 2030.

Des atouts qui laissent augurer de belles perspectives

Plusieurs évolutions, qu'elles soient économiques, sociales ou relatives à la pandémie de Covid-19, tendent à favoriser le développement du coliving en France. Selon François Terrier, directeur général partenariats & services de Bouygues Immobilier, en charge de la marque de coliving Koumkwat, la vitesse de développement des projets de coliving est "aujourd'hui nettement inférieure au potentiel identifié". Il faudrait donc s'attendre à une **accélération du marché dans les prochaines années**.

Le confinement semble avoir bénéficié au secteur en renforçant l'attrait des particuliers pour l'habitat collectif. D'après *Les Échos*, l'assignation à résidence provoquée par la crise sanitaire a généré un sentiment d'isolement, et donc **un intérêt accru pour les logements favorisant le lien social**.

Le coliving permettrait de compenser la fermeture des autres espaces de vie et de rencontres en rapprochant les occupants d'un même immeuble. Magalie Safar, cofondatrice de la start-up Koliving, explique qu'au bout de trois semaines de confinement, sa société enregistrait déjà 30 % de demandes supplémentaires de la part des locataires. Depuis, cette tendance se maintient. Elle propose "d'externaliser le conflit", c'est-à-dire de fournir des services - comme le ménage - permettant de faciliter la vie en commun de personnes ne se connaissant pas à l'origine. **Le coliving recouvre aussi des durées de location plutôt courtes** : sept mois en moyenne selon *Boursorama*. Le sentiment d'isolement n'est pas propre au confinement et concerne, selon *Les Échos*, de nombreux actifs dans les grandes villes, ainsi que les personnes déménageant dans un nouveau lieu.

Le coliving constituerait alors le chaînon manquant entre l'appartement individuel et la colocation, instaurant un équilibre entre l'intimité de chacun et la possibilité de partager des expériences communes. Le développement des

formes atypiques d'emplois - contrats flexibles, travailleurs indépendants - pourrait aussi constituer un atout pour le secteur. La période située entre la fin des études et l'accès à une situation stable s'avère traditionnellement complexe pour les jeunes actifs à la recherche d'un logement. La directrice du coliving à Bouygues Immobilier, Lucie Molina, abonde dans ce sens : **"Le logement reste déterminé par la norme du CDI, alors que ce n'est plus la réalité du marché"** et que beaucoup en sont réduits à falsifier des fiches de paie". Le coliving pourrait donc mieux cibler les personnes n'ayant pas de garant ou ne possédant pas les documents souvent utilisés dans la location classique, tels que les bulletins de salaire ou l'avis d'imposition. Flatmates, la résidence de coliving ouverte en 2019 par Station F, l'incubateur créé par Xavier Niel, ne demande pas ces garanties.

Le prix est également un enjeu important : à 400 euros par mois en incluant les charges et les services additionnels, la résidence d'Ivry-sur-Seine est compétitive par rapport à la location standard. Comme le note Lucien Kahane, expert en immobilier et développement territorial chez IDEA Consult :

"L'accessibilité financière est un autre thème récurrent dans l'immobilier résidentiel.

Surtout dans les villes réputées chères (...), de nombreuses initiatives sont prises pour partager l'immobilier résidentiel et répondre à la demande de formes d'habitation plus abordables".

Le coliving se développe principalement dans les grandes villes, où la recherche d'optimisation des mètres carrés est la plus vive. Il peut par exemple permettre de jouir ponctuellement d'une chambre d'ami, sans avoir à en assumer le coût de manière permanente. Néanmoins, le coliving ne se résume pas à la recherche de loyers moins élevés. Si l'accès au logement est facilité pour le locataire-client, il reste toutefois plus coûteux que la colocation classique, de 10 % à 15 %

10-15 %
Le surcoût du coliving
pour le locataire par
rapport à l'habitat
standard

en moyenne d'après *Boursorama*. Le coliving peut constituer une transition pour des personnes n'ayant pas encore les moyens d'avoir leur propre appartement, mais il recouvre aussi d'autres tendances. **Les millennials notamment seraient intéressés par la flexibilité** offerte par le coliving. À mi-chemin entre l'appartement individuel et la colocation, il permettrait de découvrir l'expérience de la vie en commun de manière progressive, sans renoncer à son autonomie. Selon Lucien Kahane, "tous ces projets visent un **public jeune et célibataire**. Le but est de créer un sentiment d'appartenance à une communauté. Car la génération du millénaire est demandeuse d'expériences partagées (...)". Il ajoute que "beaucoup préfèrent la flexibilité de la location à la stabilité de la propriété". Une tendance qui serait même plus profonde

et multisectorielle. La multiplication des baux courts et le recours accru à la location sous toutes ses formes constituerait une évolution structurelle dans le mode de vie contemporain.

D'après Lucie Molina, directrice du coliving chez Bouygues Immobilier, le coliving s'inscrit dans un phénomène plus général favorisant les solutions flexibles par rapport aux modèles standards basés sur l'acquisition. Elle note ainsi que le coliving est "un concept en phase avec de nouveaux modes de vie plus nomades, et avec **une société qui évolue de la propriété vers l'usage** : la musique, la voiture et bientôt l'habitat". Une étude de Yougov et The Babel Community réalisée en juillet 2020 indique que 71 % des 18-34 ans voudraient être plus mobiles, mais aussi que les démarches soient plus faciles pour accéder à cette mobilité.

De nouveaux acteurs se positionnent

Depuis 2017, le secteur du coliving est en pleine ébullition. Au cours des trois dernières années, son paysage concurrentiel s'est enrichi de nouveaux intervenants et profils d'acteurs.

Désormais, des pure players français comme Colonies et Sharies font face à la concurrence de sociétés étrangères et d'envergure internationale telles que l'américaine Node et l'allemande Medici Living.

En parallèle, de nouvelles catégories d'acteurs se positionnent, grands promoteurs immobiliers en tête. Quartus ou Vinci Immobilier se sont ainsi lancés sur le marché, avec leurs offres respectives LivingHomes (mars 2018) pour le premier et Bikube (mars 2019) pour le second. Bikube devrait livrer ses trois premières résidences entre 2023 et 2024, à Montpellier, Lyon et dans les Hauts-de-Seine. Mathieu Guillebault de CBRE note que "l'on voit de plus en plus de projets, dont certains de taille significative, lancés par des promoteurs". Bouygues a de son côté créé en juin 2019 sa marque Koumkwat pour étendre son activité au secteur du coliving. Une diversification portée par le département immobilier du groupe et dont le coliving constitue l'un

des éléments. Le directeur en charge de cette filière au sein de Bouygues Immobilier, Augustin Rousseau, explique cette évolution : "Nous investissons toute la chaîne de valeur immobilière et nous nous positionnons en aval, sur la gestion des espaces une fois que nous les avons construits. Le coliving s'inscrit dans cette stratégie". Autre exemple, le groupe Oceanis a ouvert le campus Ecla à Massy-Palaiseau en 2019, considéré comme le plus grand campus étudiant en coliving d'Europe. Doté de 1 300 places, il est ouvert aux étudiants - français et étrangers - comme aux actifs, ainsi qu'aux particuliers pour de la location de courte durée. Il dispose d'espaces et d'équipements collectifs lui permettant de proposer un modèle mixte : résidence, hôtellerie, et accueil ponctuel d'entreprises pour des conférences ou réceptions. En 2022, Demathieu Bard Immobilier devrait ouvrir une résidence à Paris-Saclay.

Le coliving suscite également l'intérêt des acteurs de la location étudiante. Ces derniers ont développé cette activité en proposant des offres flexibles, entre formule hôtelière et bail résidentiel.

10-20 %

Le surcôt de la
construction de logements
en coliving par rapport à
l'habitat standard

Le fondateur du spécialiste de l'habitat étudiant Kley, Jean-Baptiste Mortier, affirme que **“ce type de résidence représentera 30 % à 35 % de son activité dans les cinq ans”**. Il compte ouvrir huit résidences d'ici 2025 dans les grandes villes de France. Le permis de construire a déjà été déposé pour un autre projet : une résidence de 280 lits dans la technopole de Toulouse Labège, avec deux à trois fois plus d'espaces communs que dans l'habitat collectif standard à destination des étudiants. Ce type de logement génère **un coût de construction supplémentaire de 10 % à 20 %**, d'après Benoît Jobert, cofondateur d'Axis, le gestionnaire de The Babel Community. Le succès semble toutefois au rendez-vous, l'immeuble marseillais géré par la société atteignant un taux d'occupation de 96 %, en 2019. À Nancy, la start-up Sharies affiche complet, et reçoit quatre fois plus de candidatures pour ses logements en coliving qu'il n'y a de places disponibles. De son côté, BNP Paribas Real Estate a lancé en 2019 la plateforme Colivme afin d'essayer de se positionner rapidement sur un secteur encore émergent. L'outil

trouve des surfaces disponibles et des locataires, et les met en relation. L'entreprise a également, d'après ses estimations, 25 % à 30 % de bureaux qui devront être reconvertis. Une synergie avec la nouvelle plateforme semble donc envisageable. L'objectif fixé pour cette dernière est de 150 000 colivers d'ici cinq ans.

Enfin, le secteur attire de plus en plus **les investisseurs**. Un rapport de 2020 du cabinet Cushman & Wakefield confirme le diagnostic : “Le coliving, produit hybride qui peut répondre à de multiples besoins et profils différents, intéresse tout particulièrement les investisseurs institutionnels qui y voient **une possibilité de restructurer leur patrimoine de bureaux obsolètes** ou de jouer **une carte complémentaire dans leurs offres de service** auprès des entreprises”. En juin 2020, le canadien Ivanhoé Cambridge et le néerlandais Bouwinvest se sont associés pour financer la société immobilière américaine Greystar afin de mettre en place des projets résidentiels en France, notamment en coliving. La Banque des Territoires a noué des partenariats avec Artea et The Babel Community pour développer l'habitat en coliving, en particulier dans de grandes villes comme Lille, Nice ou encore Aix-en-Provence. Quant à l'entrepreneur Charles Beigbeder, il a créé fin 2019 un fonds d'investissement immobilier dédié au coliving, Audacia Élévation. D'après *La Tribune*, son objectif était de lever 50 millions d'euros en une année afin de financer la construction de quatre à cinq résidences dans les principales villes de France. Elles seraient destinées aux étudiants, aux jeunes actifs, aux expatriés, ou encore aux professionnels en déplacement. L'entrepreneur est également entré au capital de Sharies pour consolider sa stratégie.

LES FORCES EN PRÉSENCE

Quels positionnements adopter sur les marchés du coworking et du coliving ? Quatre études de cas

Deux orientations existent, tant sur le marché du coworking que sur celui du coliving : d'une part, les opérateurs misant sur le développement de leur communauté, atout phare des petites structures ; et d'autre part, ceux qui adoptent une stratégie d'expansion à travers des projets de grande envergure. L'aspect communautaire n'est toutefois pas oublié par les grands opérateurs, qui

mettent en œuvre leurs propres moyens pour y parvenir, notamment grâce à des équipes dotées d'animateurs.

Les cas d'entreprises présentés dans les pages suivantes illustrent ces deux grandes orientations en s'arrêtant sur les stratégies déployées par quatre opérateurs pour poursuivre le développement de leur activité.

La Casa (coliving) : créer une communauté autour de maisons thématiques

Les fondements

La Casa, start-up du coliving, a ouvert sa première maison en juillet 2018 à Maisons-Alfort, dans le Val-de-Marne. L'entreprise a été fondée par Victor Augais au début de cette même année, après sa découverte du coliving dans la ville américaine de San Francisco.

Le positionnement

La Casa vise à **créer une communauté** "bienveillante", "enthousiaste" et à "l'esprit d'équipe". Ses leviers reposent dès lors sur :

- La réunion de jeunes actifs. Par exemple, La Casa ouverte à Maisons-Alfort est habitée par 13 colocataires âgés de 24 à 40 ans.
- Des recrutements préalables à l'intégration des nouveaux habitants, sous la forme d'entretiens individuels et collectifs. Victor Augais parle lui-même d'un "process de candidatures engageant" dans un post publié sur LinkedIn. L'objectif est de "recruter un petit groupe de

fondeurs, choisis parmi les candidats les plus motivés pour vivre en communauté et s'impliquer dans la vie commune".

- L'organisation de rencontres et événements permettant aux fondateurs de "coopter" les autres résidents.
- La proposition de maisons thématiques. La première maison créée par Victor Augais a ainsi été imaginée pour des sportifs. Depuis, deux maisons ont été fondées : l'une autour de la cuisine (La Casa des chefs, à Neuilly-Plaisance), la seconde autour du bien-être (La Casa Wellness, à Colombes). De prochaines ouvertures sont prévues : La Casa verte (à Créteil, en juillet 2019) ; La Casa du cinéma (à Créteil Village, en novembre 2019) ; La Casa des chefs (à Villejuif, en novembre 2019).

La Casa propose **une colocation version luxe**, dans le but d'améliorer la qualité de vie de ses habitants. Pour cela :

- L'entreprise inclut dans le loyer les diverses charges (eau, énergie, assurance habitation). Ses loyers sont compris entre 795 euros et 935 euros par mois tout compris.
- Elle propose des divertissements (abonnements à BeIn Sports, Canal+, Spotify, Netflix).
- Elle déploie des équipements et des abonnements en lien avec les thèmes de la maison (salle de cinéma, studio de répétition, serre connectée, salle de sport, cuisine suréquipée, sauna...)

Un des objectifs du fondateur de La Casa est ainsi d'innover en "animant des communautés avec **des services** que les résidents valorisent réellement et **qu'ils vont utiliser ensemble**".

Ils ont dit...

"L'animation des communautés sera un des enjeux de l'année 2 de La Casa, en même temps que la multiplication des Casas sur le modèle du succès de La Casa des Sportifs à Maisons-Alfort."

Victor Augais, fondateur de La Casa, LinkedIn.

"C'était vraiment ce que je recherchais : une vie en communauté où tout le monde souhaite s'investir et partager des valeurs communes."

Robin, habitant de La Casa Wellness, Les Échos week-end.

Les développements à venir

La Casa a réalisé sa première levée de fonds en 2018, pour un montant de 2 millions d'euros, selon *Le Monde*. L'entreprise est déterminée à ouvrir d'autres Casa, à Paris et dans les grandes villes. Son ambition est "d'apporter plus qu'un logement et d'être un acteur innovant".

The Babel Community (coliving) : créer “la plus grande résidence de coworking et de coliving en France”

Les fondements

La première résidence The Babel Community a ouvert en novembre 2017, sur le Vieux Port, à Marseille. Le projet est né de la volonté du groupe immobilier français Axis, spécialisé depuis 2004 sur le marché de la location meublée en ville et devenu investisseur, promoteur et gestionnaire, de **proposer des lieux hybrides mêlant logements, bureaux et services.**

Le positionnement

The Babel Community souhaite développer des résidences de coliving assorties d'une offre de coworking **de grande ampleur.** Pour cela, Axis mise sur :

- Une stratégie d'implantation dans des espaces aux grands volumes. Son premier immeuble ouvert à Marseille occupe par exemple plus de 4000 m². Il comprend 80 logements et 220 bureaux, ainsi qu'un restaurant, également ouvert aux

clients extérieurs. Un second immeuble de 4 500 m² sera inauguré à Montpellier en septembre 2019 (pour 90 logements). Un troisième est prévu, à Marseille encore, sur une surface de 10 000 m² dans un ancien site des Galeries Lafayette. L'entreprise annonce déjà d'autres projets ailleurs en France.

- Une équipe dédiée. Quinze personnes devraient être recrutées pour son futur projet à Montpellier.

The Babel Community a pour objectif d'accueillir de “jeunes nomades, souvent étrangers à la ville, à la recherche d'un refuge accueillant, douillet et flexible”, selon la présentation faite sur son site Internet. Autour de ces usagers, il souhaite favoriser **la création d'une communauté**, grâce à :

- ses équipements (espaces de coworking, salle de sport, salle de cinéma, restaurants et espaces partagés) ;
- la présence d'un happiness officer organisant des événements.

Avec des prix compris entre 590 euros pour un studio et 1 100 euros pour un appartement de type 2, Babel Community déploie **des services proches de ceux de l'hôtellerie**, tel que sa conciergerie (réservation de services de ménage et de nettoyage) ou encore la possibilité pour un habitant ou un coworker de se faire livrer un repas dans son appartement ou son espace de travail.

Elle a dit...

“Ces espaces émergents s'adressent surtout aux jeunes actifs de 25-35 ans. Ils pratiquent volontiers la mobilité professionnelle. Or, il est de plus en plus difficile de se loger dans les grandes métropoles. The Babel Community leur propose des logements à louer pour une durée minimum d'un mois, meublés clé en main, le temps d'une période d'essai ou le temps d'appréhender la ville dans laquelle ils arrivent.”

Christina Woonings-Apicella, directrice marketing du groupe Axis et de The Babel Community, La Tribune.

Les développements à venir

À travers ses différentes marques (The Babel Community; Hiflat, résidences de logements meublés; et The Colivers, logements en colocation), Axis vise à devenir d'ici cinq ans un groupe majeur sur le marché de l'immobilier locatif. La foncière du groupe projette **500 millions d'euros d'investissements** pour la constitution du réseau The Babel Community d'ici à 2025. À cette échéance, l'objectif est la création de 25 résidences, en France, ainsi que des premières implantations en Europe.

La Cordée (coworking) : créer un écosystème de travail bienveillant

Les fondements

Créé fin 2011, à Lyon, l'espace de coworking La Cordée est devenu un réseau à l'échelle nationale en s'implantant dans plusieurs villes françaises : Lyon, Villeurbanne, Paris, Rennes, Nantes, Annecy et Lamure-sur-Azergues (Beaujolais). Il comprend désormais 12 espaces de coworking, ainsi que 18 membres.

Le positionnement

"Plus qu'un espace de coworking, La Cordée est une communauté." C'est avec ces mots que le réseau décrit "l'expérience Cordée" sur son site Internet. Son idée : "Créer **un écosystème de travail bienveillant, productif et convivial** pour tous les porteurs de projet et travailleurs autonomes, créatifs et bigarrés."

Pour créer sa communauté, La Cordée mise sur plusieurs types d'actions :

- La diversité des profils, en accueillant des entrepreneurs, des freelances, des salariés, des chercheurs d'emploi, des étudiants, etc. Nommés "les encordés", les membres

fréquentent La Cordée pour "échanger sur leurs projets, travailler, apprendre, trouver des clients et partenaires ou rire ensemble autour d'un bon repas", explique le réseau sur son site Internet. Il compte, en 2019, 844 encordés.

- L'organisation d'événements professionnels autour de différentes thématiques, toutes les semaines.
- Des permanences d'experts, disponibles régulièrement, tels que des comptables, des juristes, consultants, des RH (ressources humaines, etc.).
- L'orientation des coworkers vers les partenaires entrepreneuriaux et commerciaux de La Cordée.
- Le partage de repas dans ses espaces, le midi ainsi qu'aux goûters.
- La tenue d'ateliers thématiques, d'initiations diverses, d'apéritifs, de rendez-vous sportifs, etc.
- L'édition d'un magazine en ligne.
- La création d'une communauté virtuelle. Le réseau utilise notamment les réseaux sociaux à cet effet.

La Cordée propose des prix attractifs, avec une cotisation de 29 euros pour chaque espace (9 euros à Lamure-sur-Azergues), un tarif horaire de 3 euros et un plafond total en illimité de 248 euros par mois pour l'accès aux espaces de coworking. L'entreprise gère également des locations de salles de réunion, de 19 euros à 299 euros, selon le nombre de personnes et le temps passé.

Les développements à venir

En 2019, La Cordée prévoit l'ouverture d'un deuxième espace à Nantes, sur une surface de 260 m². L'appartement est implanté en plein centre, près de la préfecture, d'un arrêt de tram et de l'Erdre. Il devrait être inauguré en septembre ou octobre 2019.

Elle a dit...

"Il n'est pas toujours évident de travailler seul. L'idée est de créer un écosystème convivial propice à l'épanouissement, à la réussite et à la vie sociale. Il peut ouvrir sur des collaborations. Notre site Web participatif permet, par exemple, de faciliter les échanges entre les membres, de proposer un job, un coup de main."

*Laure Bayler, responsable de La Cordée du quartier Jean-Macé,
Le Progrès, octobre 2016.*

Wojo (coworking) : devenir le plus grand acteur européen de son secteur

Les fondements

Wojo (ex-Nextdoor) a été fondé en 2015 par Bouygues Immobilier, filiale immobilière du groupe Bouygues. En 2017, ce dernier s'est associé à AccorHotels, leader mondial dans le domaine de l'hospitalité, et acquéreur de 50 % du capital de Wojo. Possédant, en 2019, 10 sites implantés à Paris, en Île-de-France et à Lyon, soit un parc total de 50 000 m², Wojo ambitionne de devenir le leader européen du coworking.

Le positionnement

Déjà fort d'une communauté d'environ 5 000 adhérents, Wojo souhaite atteindre rapidement un réseau de 40 000 adhérents. Dans ce cadre, il a opéré **un travail sur son identité**, notamment à travers :

- Un changement de nom. En mars 2019, Nextdoor a été rebaptisé Wojo, contraction de "Work" et "Mojo" afin de refléter un état d'esprit positif et une énergie nouvelle, et aussi de porter le développement international de l'entreprise.
- L'adoption d'un nouveau logo. Avec des cercles et traits concentriques, il suggère une communauté centrée sur la force du collectif.

- Un positionnement différenciant à travers la nouvelle signature de marque "Work. Share. Live" (Travailler. Partager. S'épanouir). En s'appuyant sur le concept de la *workspitality*, Wojo se fixe pour objectif de renforcer les liens entre le monde du travail et les valeurs d'épanouissement personnel. Parallèlement, il souhaite renforcer le partage et favoriser les opportunités pour ses membres (via des ateliers business, une veille active, etc.).

Le but de Wojo est que "chacun puisse trouver un lieu de travail de qualité **à moins de 10 minutes de l'endroit où il se trouve**", explique un communiqué de presse du groupe. Dans ce but, il déploie une nouvelle typologie d'espaces, ayant chacun des caractéristiques affirmées :

- Les Wojo Spots. Il s'agit de points relais implantés dans les hôtels Accor. Ils garantissent aux travailleurs un accueil personnalisé, des espaces design et une atmosphère conviviale, en plus de la connexion wi-fi. Ils se présentent comme des espaces calmes de coworking.
- Les Wojo Corners. Ces espaces intermédiaires, entre les Wojo Spots et les sites Wojo, sont déployés dans les hôtels Accor, au sein des sites Wojo, ainsi que dans les gares,

Il a dit...

"Notre ambition est d'être l'acteur référent de la 'workspitality' en développant, à travers le monde, un important réseau de lieux, créateurs d'expériences de travail uniques, enrichis de services, pensés pour le plaisir, la performance et la connexion des talents."

Stéphane Bensimon, président de Wojo.

les aéroports et les centres commerciaux. Ils font moins de 100 m².

- Les Wojo. Ces lieux de coworking de plusieurs milliers de mètres carrés réunissent des espaces partagés et des bureaux dédiés dans des immeubles spécifiques.

Une application devrait permettre aux coworkers de géolocaliser les espaces.

Wojo souhaite également favoriser le développement d'une **"communauté bienveillante"**. L'enseigne accueille notamment des freelances, des PME, des ETI et des grands comptes.

Pour favoriser les interactions, elle mise sur :

- une plateforme virtuelle de mise en relation et de partage ;
- l'organisation d'événements (des meetup) ;
- des moments de partage dans les espaces communs (tels que le bar) ;
- le journal de la communauté Wojo.

Les développements à venir

À l'horizon 2022, Wojo ambitionne d'atteindre 1200 adresses, dont :

- 1000 Wojo Spots
- 100 Wojo Corners
- 50 sites Wojo à travers le monde.

Positionnement des entreprises citées dans l'étude

Société / organisme	Activité	Pays d'origine
10h10 (Bishop, King & Knight)	Café de coworking	France
Adagio	Hôtel possédant des salons et espaces de coworking	France
Anticafé & Co	Café de coworking	France
Atome	Start-up du coworking	France
Axis	Investisseur, promoteur et gestionnaire immobilier actif dans le coliving et le coworking (The Babel Community)	France
Bird Office	Plateforme active dans le coworking, la location de bureaux, de salles de réunion...	France
BNP Paribas Real Estate	Spécialiste des services immobiliers (promotion, investment management, property management, transaction, conseil, expertise)	France
Bouygues Immobilier	Promoteur immobilier actif dans le coworking (Nextdoor) et le coliving (Koumkwat)	France
Bureaux à partager	Spécialiste du partage de bureaux et du coworking (plateforme de mise en relation, Bureauxapartager.com ; un outil permettant de gérer une communauté, LiNK ; réseau d'espaces, Morning Coworking)	France
Café Craft (Craft)	Café de coworking	France
Choose & Work (Choozenwork)	Plateforme active dans le coworking, la location de bureaux, de salles de réunion...	France
Coboat	Start-up du coliving	Seychelles
Colivme	Plateforme active dans le coliving	France
Colonies	Start-up du coliving	France
Covivo (ex- Foncière des Régions)	Société foncière (opérateur, investisseur, développeur, gestionnaire et créateur de services)	France
Deskopolitan	Start-up du coworking	France
Digit Re Group	Agence immobilière ayant développé son espace de coworking pour les professionnels de l'immobilier (Coworkimmo)	France
Ecla Paris Property II	Start-up du coliving	France
Elegancia	Chaîne hôtelière développant des espaces de coworking dans ses établissements	France
Gecina	Société foncière ayant créé son entreprise de coworking et bureaux flexibles	France
HPC Capital	Groupe immobilier actif dans le coliving (filiale Ecla)	France
Hub Grade	Plateforme active dans le coworking, la location de bureaux, de salles de réunion...	France
Koworkr	Plateforme active dans le coworking, la location de bureaux, de salles de réunion...	France
Kwerk	Pure player du coworking	France
La Casa	Start-up du coliving	France
La Cordée	Start-up du coworking	France
La Française	Société de gestion d'actifs	France
La Food Factory	Espace dédié à la création culinaire possédant son espace de coworking	France
La Mutinerie	Start-up du coworking et du coliving	France
La Ruche	Start-up du coworking	France
Laptop	Start-up du coworking	France
Le 50 Coworking	Start-up du coworking	France
Le Hubsy Café et coworking	Café de coworking	France
Mama Works	Café de coworking	France

Société / organisme	Activité	Pays d'origine
Meetup	Plateforme de réseautage et d'événements communautaires	États-Unis
Mercure (raison sociale Accor)	Chaîne hôtelière développant des espaces de coworking dans ses établissements	France
Minut up	Plateforme de réservation de services dans les hôtels	France
Mob Hôtel	Chaîne hôtelière développant des espaces de coworking dans ses établissements	France
Moffi	Plateforme active dans le coworking, la location de bureaux, de salles de réunion...	France
Moneytis	Fintech ayant ouvert un espace de coworking et coliving nommé Destinesia à Lisbonne	France
Morning coworking (Lespace)	Start-up du coworking	France
Mozaik	Start-up du coworking	France
Multiburo	Centre d'affaires, location de bureaux et espaces de coworking	France
Neo-nomade	Plateforme active dans le coworking, la location de bureaux, de salles de réunion...	France
Nexity	Promoteur immobilier et société foncière	France
Newton Square	Start-up du coworking	France
Now Coworking	Start-up du coworking	France
Nuage Café	Café de coworking	France
Office Riders	Plateforme active dans le coworking, la location de bureaux, de salles de réunion...	France
Okko Hôtels	Chaîne hôtelière développant des espaces de coworking dans ses établissements	France
Ollie	Start-up du coliving	États-Unis
Qartus	Promoteur immobilier et constructeur de projet actif dans le coliving (offres Livinghomes by Quartus et The Opener)	France
Radisson Blu	Hôtel possédant un espace business	France
Regus	Centre d'affaires, location de bureaux et espaces de coworking	France
Relais d'entreprise	Réseau de tiers-lieux	France
Remix Community	Start-up du coworking	France
Secondesk	Start-up du coworking	France
Seed-Up	Start-up du coliving	France
Sharies	Start-up du coliving	France
Smartdesk	Start-up du coworking	France
Soffa	Café de coworking	France
Spaces (Pathway IP)	Start-up du coworking	Luxembourg
StartWay	Pure player du coworking	France
Station W	Start-up du coworking	France
The Bureau	Start-up du coworking	France
Tivoli Capital	Société d'investissements immobiliers et gestion d'actifs, actif dans le coworking avec la marque Newton Offices (codétenue par KKR)	France
Two : Eat Work Café	Café de coworking	France
Vinci Immobilier	Promoteur immobilier actif dans le coliving (Bikube)	France
Welkin & Meraki	Start-up du coworking	Belgique
WeWork	Pure player du coworking et du coliving	États-Unis
Whoomies	Éditeur d'un logiciel dont l'algorithme permet de "matcher" les habitants d'une colocation ou d'espaces de coliving	France
Wigi coworking (raison sociale Work in Progress)	Start-up du coworking	France
Wojo (ex Nextdoor)	Start-up du coworking	France
Workhouse café	Café de coworking	France

Traitement et source IndexPresse

Classement des spécialistes du coworking et du coliving selon leur chiffre d'affaires

Nom de l'entreprise	Date de création	Tête de groupe	Code NAF	Libellé NAF	CA (kEUR)	Année du CA	Résultat net (kEUR)	Tranche d'effectif salarié
LESPACE (Morning coworking)	01/06/2015	LESPACE	8299Z	Autres activités de soutien aux entreprises n.c.a.	10 269	2017	37	10 à 19
MULTIBURO GARES	01/07/2002	VENDOME DE GESTION ET DE PARTICIPATION	6820B	Location de terrains et d'autres biens immobiliers	3 594	2012	461	6 à 9
WOJO (ex Nextdoor)	12/12/2014	NDH	6420Z	Activités des sociétés holding	2 341	2018	-7 084	20 à 49
BUREAUX A PARTAGER	10/11/2012	NEXITY	7022Z	Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion	2 169	2017	84	50 à 99
WEWORK FRANCE	04/09/2015	WEWORK COMPANIES INC	6420Z	Activités des sociétés holding	1 833	2017	-80	3 à 5
LA CORDEE SAS	29/09/2011	LA CORDEE SAS	6820B	Location de terrains et d'autres biens immobiliers	1 462	2018	-155	10 à 19
LA RUCHE DEVELOPEMENT	16/05/2014	LA RUCHE DEVELOPEMENT	7410Z	Activités spécialisées de design	1 213	2017	24	1 ou 2
DESKOPOLITAN	05/01/2015	DESKOPOLITAN	6820B	Location de terrains et d'autres biens immobiliers	763	2017	-247	1 ou 2
SEED-UP	20/05/2016	-	7022Z	Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion	522	2017	-3	6 à 9
ARIATO (TWO-PARIS)	18/05/2016	-	5610A	Restauration traditionnelle	263	2017	-342	3 à 5
HUB-GRADE	11/06/2015	HUB-GRADE	6201Z	Programmation informatique	258	2018	-235	10 à 19
REMIX COWORKING	01/02/2007	REMIX COWORKING	7022Z	Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion	202	2014	20	6 à 9
LBMG WORKLABS (Neo-nomade)	01/11/2010	-	7830Z	Autre mise à disposition de ressources humaines	135	2012	-45	6 à 9
LE LAPTOP	01/01/2012	LE LAPTOP	7022Z	Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion	134	2013	21	1 ou 2

LES FORCES EN PRÉSENCE

ATOME	02/08/2012	-	7311Z	Activités des agences de publicité	108	2015	23	3 à 5
SOFFFA	19/09/2016	-	7010Z	Activités des sièges sociaux	100	2017	-53	0
SECONDESK	27/10/2016	-	7022Z	Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion	93	2017	-1 160	0
LE 50 COWORKING	19/02/2015	-	8299Z	Autres activités de soutien aux entreprises n.c.a.	88	2017	34	1 ou 2
SHARIES	01/01/2018	-	6831Z	Agences immobilières	42	2018	18	0
MUTINERIE HOLDING	16/05/2014	-	6420Z	Activités des sociétés holding	0	2018	-15	3 à 5
BIRD OFFICE	04/12/2013	-	8299Z	Autres activités de soutien aux entreprises n.c.a.	n.d.	2017	-751	50 à 99
NOW COWORKING	15/05/2015	NOW COWORKING	8211Z	Services administratifs combinés de bureau	n.d.	2018	-97	3 à 5
SMARTDESK	05/10/2015	-	7112B	Ingénierie, études techniques	n.d.	2016	-58	0
ANTICAFE & CO	03/04/2015	-	6420Z	Activités des sociétés holding	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
BISHOP, KING & KNIGHT (10h10)	12/01/2015	-	5610C	Restauration de type rapide	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
CRAFT (Café Craft)	20/06/2011	-	5610C	Restauration de type rapide	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
CHOOZENWORK	18/05/2017	-	6312Z	Portails Internet	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
COLONIES	29/12/2016	-	6201Z	Programmation informatique	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
ECLA PARIS PROPERTY II	28/10/2016	-	6820B	Location de terrains et d'autres biens immobiliers	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
HUBSY CAFÉ	12/05/2015	-	5610C	Restauration de type rapide	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
K FACTORY EXPLOITATION (Mama Works)	24/05/2017	-	7022Z	Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

KWERK	20/01/2015	-	8299Z	Autres activités de soutien aux entreprises	n.d.	n.d.	n.d.	6 à 9
LA CASA	16/08/2017	-	6820B	Location de terrains et d'autres biens immobiliers	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
MINUTUP	23/06/2017	-	6201Z	Programmation informatique	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
MOFFI	04/07/2016	-	6312Z	Portails Internet	n.d.	n.d.	n.d.	3 à 5
NUAGE	05/12/2014	-	9609Z	Autres services personnels	n.d.	n.d.	n.d.	3 à 5
OFFICERIDERS	24/02/2015	-	6312Z	Portails Internet	n.d.	n.d.	n.d.	1 à 2
STATIONW	09/08/2017	-	6820B	Location de terrains et d'autres biens immobiliers	n.d.	n.d.	n.d.	1 à 2
THE BUREAU	29/04/2016	-	8299Z	Autres activités de soutien aux entreprises	n.d.	n.d.	n.d.	10 à 19
WMA (WORKHOUSE CAFE)	22/09/2016	-	5610A	Restauration traditionnelle	n.d.	n.d.	n.d.	3 à 5

Traitement IndexPressa. Source : Diane, Infogreffe, Societe.com
 Ndlr : les données financières sont propres aux structures juridiques associées et peuvent différer des chiffres globaux cités dans l'étude.

Activités et coordonnées des spécialistes du coworking et du coliving

LES FORCES EN PRÉSENCE

Nom de l'entreprise	Activité	Nom du dirigeant	Adresse	Ville	Numéro de téléphone	Numéro Siren
ANTICAFFÉ & CO	Service de restauration organisé autour de trois univers : l'accessibilité et les services d'un café, la productivité d'un espace de travail et la convivialité de la maison.	M. Leonid GONCHAROV (Président du conseil)	79 RUE QUINCAMPOIX	75003 PARIS	07 61 60 90 46	810654848
ARIATO (TWO-PARIS)	Service de restauration healthy à l'inspiration scandinave, un coffee shop, un juice bar et un lieu d'événements professionnels.	M. Thomas BINDER (Gérant)	11 RUE NOTRE DAME DE NAZARETH	75003 PARIS	01 45 02 39 39	820480242
ATOME	Espaces de coworking & bureaux partagés à Lyon.	M. Nicolas PACTAT (Président du Conseil)	40 RUE ARAGO	69100 VILLEURBANNE	-	753268929
BIRD OFFICE	Location de salles de réunion, formation, séminaire.	M. Arnaud KATZ (Président)	277 RUE SAINT HONORE	75008 PARIS	01 85 08 51 20	799306253
BISHOP, KING & KNIGHT (10h10)	Les 10h10 Coworking Cafés sont des espaces cosy et atypiques en plein Paris, qui offrent un cadre de travail chaleureux et motivant.	M. Nicolas NARDONE (Président)	19 RUE DE CLÉRY	75002 PARIS	06 07 36 84 13	808890404
BUREAUX A PARTAGER	Plateforme de mise en relation pour les entreprises en recherche de bureau.	M. Clément ALTERESCO (Président Directeur Général)	21 PLACE DE LA REPUBLIQUE	75003 PARIS	07 55 54 06 09	789597317
CHOOZENWORK	Plateforme de location de salles de réunion ou bureaux.	-	3 RUE DU COLONEL MOLL	75017 PARIS	-	829739283
COLONIES	Location de logements en coliving.	M. Alexandre MARTIN (Président)	16 RUE CASSETTE	75006 PARIS	06 20 26 86 08	824567721
CRAFT (Café Craft)	Service de café, boissons et restauration légère associé à un espace de coworking.	M. Augustin BLANCHARD (Président)	22 RUE DES VINAIGRIERS	75010 PARIS	01 40 35 90 77	532909561
DESKOPOLITAN	Espace de coworking premium à Paris.	M. Alexis REBIFFE (Président)	4 RPT CHAMPS ÉLYSÉES M DASSAULT	75008 PARIS	-	808944052

ECLA PARIS PROPERTY II	Services de coliving.	-	125 RUE GILLES MARTINET	34000 MONTPELLIER	-	823419981
HUB-GRADE	Location de bureaux et d'espaces de travail.	M. Briec OGER (Président)	174 AVENUE JEAN JAURÈS	69007 LYON	-	811967900
HUBSY CAFÉ	Location d'espaces de travail, lieux de coworking, associés à des services de café, restauration rapide, vente à emporter...	M. Anthony DE JAEGER (Dirigeant Principal)	41 RUE RÉAUMUR	75003 PARIS	-	811263748
K FACTORY EXPLOITATION (Mama Works)	Espaces de coworking à Bordeaux, Lille et Lyon.	M. Pierre MATTEI (Gérant)	11 RUE JEAN MERMOZ	75008 PARIS	-	828850925
KWERK	Espaces de wellworking.	-	44 RUE DE LA BIENFAISANCE	75008 PARIS	06 62 60 58 02	809039985
LA CASA	Coliving dans de belles colocations aménagées pour la vie en communauté aux abords de Paris.	M. Charles VERZAUX (Directeur général)	18 B RUE D'ANJOU	75008 PARIS	-	831490727
LA CORDEE SAS	Centre d'affaires pour tous professionnels de tous secteurs pour location de bureaux équipés avec secrétariat de service, permanence téléphonique, services de reprographie, etc...	Mme Marie ROSSI (Directrice / Responsable)	17 ET 19 RUE PÈRE CHEVRIER	69007 LYON	04 78 17 75 49	535113062
LA RUCHE DEVELOPEMENT	Espaces de coworking.	Mme Sophie VANNIER (Présidente)	24 RUE DE L'EST	75020 PARIS	01 42 62 18 62	803048156
LBMG WORKLABS (Neo-nomade)	Éditeur de la solution Neo-nomade pour réserver en quelques clics un bureau flexible partout en France.	M. Nathanaël MATHIEU (Président du Conseil)	36 RUE DU CHEMIN VERT	75011 PARIS	01 42 57 08 82	528117401
LE 50 COWORKING	Espace de coworking.	Mme Blandine VASSEUR (Gérante)	50 AVENUE LEON CRETE	78490 MÉRÉ	06 15 70 38 59	809716640
LE LAPTOP	Espace de coworking ouvert à tous concepteurs d'images, de textes, de sons, d'objets interactifs ayant besoin de travailler de manière ponctuelle ou permanente dans un cadre calme, atypique et stimulant.	M. Samuel ROUSSELIER (Gérant)	6 RUE ARTHUR ROZIER	75019 PARIS	01 42 01 41 44	538779828
LESPLACE (Morning coworking)	Espaces de coworking.	M. Clément ALTERESCO (Président Directeur Général)	21 PLACE DE LA REPUBLIQUE	75003 PARIS	06 03 69 36 08	811806215

MINUTUP	Location de services hôteliers à la minute : salles de réunion, espace de coworking, salle de fitness...	M. Fabien MOREAU (Président)	5 ESP COMPANS CAFFARELLI	31000 TOULOUSE	-	830135398
MOFFI	Outil de réservation d'espaces de travail, flex office, salles de réunion...	M. Édouard COISNE (Président)	165 AV DE BRETAGNE	59000 LILLE	-	821179843
MULTIBURO GARES	Location d'espaces de travail, de salles de réunion, de solutions de coworking au cœur des gares.	Mme Stéphanie AUXENFANS (Présidente)	4 PLACE LOUIS ARMAND	75012 PARIS	-	443179213
MUTINERIE HOLDING	Espace de coworking et de coliving rural, accueillant indépendants et groupes en quête de vert, au creux des vallées perchonnées.	M. Antoine VAN DEN BROEK D'OURENAN (Président du conseil d'administration)	29 RUE DE MEAUX	75019 PARIS	-	802506642
NOW COWORKING	Location de bureaux et de salles de réunion.	M. Édouard LAUBIES (Président du Conseil)	53 BIS BOULEVARD DES BELGES	76000 ROUEN	-	811489343
NUAGE	Café de coworking.	M. Emmanuel WATRINET (Président)	14 RUE DES CARMES	75005 PARIS	-	808189021
OFFICERIDERS	Plateforme en ligne d'intermédiation permettant la location d'espaces physiques.	M. Florian DELIFER (Président du Conseil)	4 RUE VILLARET DE JOYEUSE	75017 PARIS	-	809801665
REMIX COWORKING	Espaces de coworking.	M. Hanane EL JAMALI (Président)	57 RUE DE TURBIGO	75003 PARIS	01 53 01 00 80	494411408
SECONDESK	Bureaux flexibles, coworking et creative rooms.	-	16 RUE DES CAPUCINES	75002 PARIS	-	823741939
SEED-UP	Première hacker house de France, à l'origine d'un modèle de travail nouveau basé sur le statut de "salarié-entrepreneur" de ses membres.	M. Paul POUPET (Président)	23 AVENUE BERNARD PALISSY	92210 SAINT CLOUD	-	820462794
SHARIES	Opérateur de coliving.	M. Julien MORVILLE (Président)	131 AVENUE DE SUFFREN	75007 PARIS	-	834239477
SMARTDESK	Espaces de coworking.	Mme Michelle PEDEL (Présidente)	38 RUE DES MATHURINS	75008 PARIS	-	814116281

SOFFFA	Opérateur de slowcafé, coworking, galerie d'art, lieux d'événementiel et d'expression.	M. Johann MILANI (Gérant)	17 RUE STE CATHERINE	69001 LYON	-	822625711
STATIONW	Réseau d'espaces de coworking.	M. Francois-Xavier CHAMPENOIS (Président)	14 RUE CHARLES-V	75004 PARIS	06 75 61 03 16	830913943
THE BUREAU	Location de bureaux fermés, coworking, salles de réunion et services associés.	M. Frédéric MICHAU (Président)	28 COURS ALBERT 1ER	75008 PARIS	06 22 82 08 20	819990318
WEWORK FRANCE	Espaces de coworking et de bureaux à partager.	M. Abraham SAFDIE (Président du Conseil)	95 RUE LA BOETIE	75008 PARIS	-	813490364
WMA (WORKHOUSE CAFE)	Café de coworking.	M. Pascal MARI (Président)	64 BOULEVARD RISSO	06300 NICE	-	822637245
WOJO (ex Nextdoor)	Locations d'espaces de coworking et de bureaux privés.	M. Stéphane BENSIMON (Président)	3 BOULEVARD GALLIENI	92130 ISSY LES MOULINEAUX	01 55 38 25 25	808368856

Traitement IndexPresse. Source : Kompas, Infogreffe, sites web des entreprises

SOURCES UTILISÉES

- André Cyril, "Mobilité en entreprise. Le collaborateur nomade et efficace", *Le Nouvel Économiste*, 8 mars 2019, p.20-21
- Armand César, "Coworking: Multiburo, IWG et WeWork, trois modèles économiques différents", *latribune.fr*, 5 décembre 2018
- Armand César, "Foncière des Régions devient Covivio mais ne change pas de stratégie", *latribune.fr*, 29 mai 2018
- Armand César, "Les bonus écologiques et économiques du coworking", *latribune.fr*, 4 décembre 2018
- Arnaud Jean-François, "Adagio se crée un nouveau cercle d'amis", *Challenges*, 8 février 2018, p.59
- Attout Xavier, "La course contre la montre des mastodontes du coworking", *Trends*, 24 janvier 2019, p.52-54
- Baldacchino Julien, "Cafés coworking: passer sa journée au bistro, c'est aussi parfois pour travailler", *franceinter.fr*, 11 février 2018
- Barbier-Litvak Audrey, "En région, maires et promoteurs nous sollicitent", *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, 20 juillet 2018, p.18-19
- Bauchard Florence, "WeWork, la légende des bureaux", *Les Échos week-end*, 8 février 2019, p.15-22
- Beaurepère Thierry, "Centre d'affaires: à la croisée des chemins", *Courrier cadres*, février 2019, p.66-70
- Berthereau Jessica, "Coliving: se loger et vivre autrement", *lesechosweek-end.fr*, 31 mai 2018
- Bertier Adèle, "Mutinerie Village, un espace de travail perché", *20minutes.fr*, 12 juin 2017
- Bohic Clément, "WeWork acquiert Meetup: du coworking à l'événementiel communautaire", *l'Espresso*, 28 novembre 2017
- Bottero Laurence, "Quel positionnement pour Newton Offices dans l'immobilier d'entreprise?", *latribune.fr*, 4 avril 2019
- Bouleau Claire, "Immobilier: comment Bureaux à partager surfe sur les espaces de coworking", *challenges.fr*, 23 février 2017
- Bourbon Jean-Claude, "L'habitat partagé, la nouvelle manière de penser la colocation", *lacroix.com*, 15 mars 2019
- Boyer Clémence, "Génération Y au travail: l'étude qui tord le cou aux clichés", *lesechos.fr*, 15 juin 2017
- Caillard Jean-François, "Immobilier: la vague de fond du coworking et du coliving", *forbes.fr*, 10 novembre 2018
- Carles Mélissa, "The Babel Community ouvre un second espace de coliving à Marseille", *infoburomag.fr*, 27 février 2019
- Castelet Marie (de), "Coworking et communauté, de quoi parle-t-on?", *lesechos.fr*, 31 juillet 2018
- Célérier Jean-Marie, "Étude: coliving, le futur de l'habitat?", *stonup.com*, 12 juin 2018
- Célérier Ludovic, "PropTech by Stonup: entretien avec Lauren Dannays fondatrice de Whoomies", *stonup.com*, 13 juillet 2018
- Chauveau Julie, "Les plates-formes d'innovation font le lien entre les start-up et les PME", *lesechos.fr*, 26 mars 2018
- Cheminade Pierre, "Coworking: 'Les espaces les plus petits doivent se poser de vraies questions stratégiques'", *latribune.fr*, 26 avril 2018
- Coubray Céline, "Welkin and Meraki, du coworking à l'hôtel 5 étoiles", *paperjam.lu*, 25 avril 2019
- D. Alexandre, "Infographie: les chiffres du coworking en France", *lareclame.fr*, 4 octobre 2017
- Dekonink Basile, "WeWork cherche à rassurer avant son éventuelle IPO", *lesechos.fr*, 16 mai 2019
- Dekonink Basile, "WeWork va louer à HSBC 'le plus grand open space au monde'", *lesechos.fr*, 20 juin 2019

SOURCES UTILISÉES

- Deloire Élodie, "Co + working, l'équation du bonheur?", *Les Échos week-end*, 19 janvier 2018, p.60-68
- Deltenre Arnaud, "AccorHotels: le travail collaboratif avec Nextdoor, l'hébergement alternatif avec onefinestay", *voyages-d-affaires.com*, 26 juillet 2017
- Deltenre Arnaud, "Welkin and Meraki et Newton Offices, nouveaux acteurs du coworking", *voyages-d-affaires.com*, 15 avril 2019
- Denay Anthony, "Un hôtel connecté et un espace de coworking à la lisière de Paris", *L'Industrie hôtelière*, janvier-février 2019, p.32-33
- Denis Herveline, "Le coworking à la campagne aussi. Dominique Valentin, Le Relais d'Entreprises", *neo-nomade.com*, 2019
- Ducandas Xuân, "Whoomies parie sur le matching pour colocataires", *immomatin.com*, 3 janvier 2018
- Errard Guillaume, "Les loyers flambent pour la location de bureaux à Paris", *lefigaro.fr*, 19 mars 2019
- Errard Guillaume, "Les neuf villes où les loyers ont augmenté plus que l'inflation en 2018", *lefigaro.fr*, 27 mars 2019
- Faucon Nicolas, "À Clermont-Ferrand, un espace de coworking haut de gamme ouvre ses portes", *lamontagne.fr*, 3 février 2019
- Flepp Augustin, "Coworking: The Bureau lève des fonds auprès de GPG", *lemoniteur.fr*, 9 octobre 2018
- Foulon Nathalie, "Les espaces de coworking: nouveau levier de croissance des hôtels", *L'Industrie hôtelière*, mars 2018, p.36-41
- Frison Marie-Noëlle, "La French Tech impose sa vision du bureau", *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, 8 mars 2019, p.12-14
- Frison Marie-Noëlle, "Vinci Immobilier se lance à son tour dans le coliving", *lemoniteur.fr*, 14 mars 2019
- Ginibrière Gaëlle, "'Le 30', un espace de coworking où les créateurs d'entreprise sont accompagnés in situ", *La Gazette des communes*, 14 janvier 2019, p.49
- Ginibrière Gaëlle, "'Les millennials plébiscitent le coworking'", *capital.fr*, 4 juillet 2018
- Gourdon Jessica, "À Maisons-Alfort, un 'coliving' à treize dans un pavillon", *lemonde.fr*, 22 novembre 2018
- Gourdon Jessica, "Le 'coliving', nouvelle manière d'habiter les villes", *lemonde.fr*, 22 novembre 2018
- Gourdon Hugo, "Les créations d'entreprises en 2018", *INSEE*, janvier 2019
- Grand Harold, "Colonies, pionnier du 'coliving' en France, lève 11 millions d'euros", *lefigaro.fr*, 22 février 2019
- Grimal Antoine, "Choose and Work vous aide à trouver l'espace de coworking qui vous ressemble", *maddyness.com*, 21 septembre 2017
- Hamladji Samir, "Immobilier: Whoomies, le 'Tinder de la colocation' tisse sa toile en France", *forbes.fr*, 6 avril 2018
- Hemon Chloé, "Le coliving, un bon moyen de (re)créer du lien social", *qo.fr*, 2019
- Husson Laure-Emmanuelle, "Les hacker houses, les colocations pour start-uppers", *challenges.fr*, 20 juin 2016
- Jaouen Muriel, "Les espaces de travail, miroirs des organisations", *Supply chain magazine*, novembre 2018, p.94-96
- Kindermans Marion, "L'État lance un plan pour développer le travail partagé", *lesechos.fr*, 19 septembre 2018
- Kiraly Barbara, "Bureaux: la Française se lance dans le coworking", *lemoniteur.fr*, 3 juillet 2019
- Kiraly Barbara, "Le coworking à la conquête des régions", *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, 9 mars 2018, p.12-15

SOURCES UTILISÉES

- Lecamus Vincent, "Coliving: comment les professionnels de l'immobilier s'approprient-ils le secteur?", *immo2pro.com*, 21 mai 2019
- Lejeune Léa, "Station F. Gare à la frime", *Challenges*, 13 octobre 2018, p.58-61
- Lepercq Vincent, "Coworking: encore du pain sur la planche", *Sites commerciaux*, avril 2018, p.38-41
- Litzler Jean-Bernard, "Le coworking, une tendance qui fait bouger l'immobilier de bureaux", *lefigaro.fr*, 3 décembre 2018
- Malet Caroline (de), "CoworkCrèche: quand les bébés se mettent au coworking", *lefigaro.fr*, 8 août 2015
- Manceau Jean-Jacques, "Coliving, la révolution de l'immobilier 'all inclusive'", *forbes.fr*, 12 juin 2019
- Marin Jérôme, "Immobilier de bureaux: la fulgurante ascension de WeWork contrariée", *lemonde.fr*, 14 janvier 2019
- Marquois-Ogez Émilie, "Les dates clés du coworking", *zevillage.net*, 20 février 2014
- Mas Florian, "Le modèle WeLive est-il l'avenir de l'immobilier résidentiel?", *immo2pro.com*, 26 août 2016
- Mickiewicz Juliette, "700 000 jeunes de 15 à 30 ans vivent dans la solitude et l'isolement social", *lefigaro.fr*, 16 septembre 2017
- Monier-Vinard Bruno, "La galaxie coworking", *Le Point*, 7 mars 2019, p.77-82
- Nedelec Gabriel, "Le coworking pourrait rapporter 123 milliards d'euros d'ici à 2030", *lesechos.fr*, 24 octobre 2018
- Oger Brieuc, "L'avenir des espaces de coworking: 'Le coworking est mort... Vive le coworking!'", *lesechos.fr*, 15 mars 2018
- Ollivier Théa, "Seed-Up, ou comment vivre et travailler dans la même maison", *lesechos.fr*, 18 mai 2016
- Pechon Bastien, "Ces entreprises qui optent pour le coworking", *Trends*, 28 juin 2018, p.60-63
- Peghaire Cécile, "Les Cafés Coworking où il fait bon travailler", *bureauxapartager.com*, 7 décembre 2017
- Perrot Sébastien, "Avec Spaces, Regus s'attaque au coworking parisien", *Management*, mars 2018, p.46
- Picard Christian, "Co-living et location: des pistes pour résoudre la crise du logement en zone urbaine", *lesechos.fr*, 9 mars 2019
- Picut Gaëlle, "La 'hacker house': une colocation d'un nouveau genre", *lemonde.fr*, 1^{er} février 2017
- Picut Gaëlle, "La Mutinerie a ouvert son espace de coliving dans le Perche", *lemonde.fr*, 1^{er} février 2017
- Pierrot Sébastien, "Deskopolitan: du coworking et des services au poil", *Management*, janvier 2018, p.54
- Pierrot Sébastien, "Mama Works: le coworking à la sauce Mama Shelter", *capital.fr*, 16 novembre 2017
- Pierrot Sébastien, "Morning Coworking: un espace haut de gamme aux portes de Paris", *capital.fr*, 26 février 2019
- Quoistiaux Gilles, "Les nomades numériques inventent une nouvelle manière de travailler", *Trends*, 13 décembre 2018, p.52-54
- Rauline Nicolas, "Co-working: Néo-nomade lève 1,6 million d'euros auprès de Sodexo", *lesechos.fr*, 15 février 2017
- Richardin Anaïs, "Denistesia, l'espace de coliving et de coworking qui accueille gratuitement les entrepreneurs à Lisbonne", *maddyness.com*, 2 juin 2016
- Rolland Sylvain, "Colonies, le WeWork français de l'habitat partagé, lève 11 millions d'euros", *latribune.fr*, 22 février 2019
- Sabbah Catherine, "Nexity se fait une place sur le marché du coworking", *lesechos.fr*, 17 janvier 2019

SOURCES UTILISÉES

- Schkaeter Émilie, "Bikube, nouveau concept de coliving de Vinci Immobilier", *trouver-un-logement-neuf.com*, 17 juin 2019
- Sequeira Martins Gilmar, "La vie de bureau s'installe dans les cafés", *Stratégies*, 5 avril 2018, p.42-43
- Soubelet Isabel, "Coworking, le nouvel eldorado?", *Neorestoration*, septembre 2018, p.14-15
- Soubes Sylvie, "MonCafé2.0: réinventer les CHR en zones rurales", *L'Hôtellerie Restauration*, 28 juin 2018, p.8
- Tanneau Lucie, "Avec Welcome, EDF facilite les mobilités", *Entreprise & carrières*, 29 avril 2019, p.20
- Thomas Romain, "Immobilier d'entreprise. Bilan 2018: historique", *Le Nouvel Économiste*, 8 mars 2019, p.30-31
- Tiphaneaux Sabrina, "Coliving: aujourd'hui émergent, demain un marché de près de 5 milliards d'euros", *lesechos.fr*, 22 novembre 2018
- Tréguier Éric, "Le coworking devrait rapporter 123 milliards d'euros à la France d'ici 2030", *challenges.fr*, 22 octobre 2018
- Verledens Laurenz, "L'immobilier s'adapte à l'économie de partage", *Trends*, 13 septembre 2018, p.68-73
- Vincelot Sophie, "Au bureau, une envie de modernité", *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, 30 novembre 2018, p.22-23
- Vincelot Sophie, "Coliving, la colocation réinventée", *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, 18 mai 2018, p.10-11
- Wanaverbecq Christiane, "Newton Offices, nouvel acteur du coworking en France", *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, 19 avril 2019, p.22
- Willot Didier, "Coworking sur tous les fronts", *Le Nouvel Économiste*, 31 mai 2019, p.20-22
-
- "Adieu la colocation, bonjour le coliving!", *courrierinternational.com*, 30 avril 2018
- "Atome: le coworking haut de gamme à Lyon", *atome.green*, 29 juin 2016
- "Chief happiness officer, une solution pour des salariés heureux", *comeet.in*, 20 février 2019
- "Christelle Siddi - La Ruche Montpellier", *mouves.org*, 8 novembre 2017
- "Co-living & coworking: XIOR Student Housing lance un nouveau concept, ROXI, 'The Urban Residence'", *capcampus.com*, 20 juin 2019
- "Comment créer l'esprit de communauté avant l'engagement à La Casa?", *lacasa.io*, 20 mars 2019
- "Comment créer une communauté au sein d'un espace de coworking?", *atome.green*, 2019
- "Coworking: et si les restaurants s'y mettaient aussi?", *L'Hôtellerie Restauration*, 13 décembre 2018, p.17
- "Coworking: pourquoi les entreprises s'y mettent?", *BNP Paribas Real Estate*, 30 mai 2018
- "Co-working: WeWork s'offre la start-up américaine Meetup", *lemoniteur.fr*, 29 novembre 2017
- "Coworking 2.0", *actineo.fr*, 2019
- "Coworklib, la plateforme qui libère le coworking", *coworklib.com*, 2019
- "Créer des communautés au travail par les activités entre collègues", *cowork.io*, 10 septembre 2018
- "Croissance des espaces dédiés au coworking et développement du travail partagé dans les 'tiers lieux'", *Mission Société Numérique*, 26 mars 2018
- "De la chambre modulable à l'offre multi-services, les hôtels se réinventent", *L'Hôtellerie Restauration*, 4 avril 2019
- "Enquête Loyers et charges 2018", *INSEE*, juin 2019

SOURCES UTILISÉES

"Enquête Loyers et charges 2019", INSEE, juin 2019

"Faciliter la vie au bureau: se créer et développer une communauté au travail", *cowork.io*, 1^{er} août 2018

"Hybridation des concepts d'hébergement touristique", *Espaces*, septembre 2019, p.4-47

"Kwerk abandonne le coworking pour... le wellworking!", *thegoodlife.com*, 25 juillet 2018

"La communauté: le noyau dur du coworking", *cowork.io*, 3 janvier 2018

"La population active française en quête de flexibilité", *assistanteplus.fr*, 5 septembre 2018

"L'avenir des espaces de coworking selon une étude JLL", *JLL*, 20 juin 2018

"L'avenir du coworking est-il en région?", *BNP Paribas Real Estate*, 18 décembre 2018

"Le 'co-living' en passe de devenir un produit immobilier", *lesechos.fr*, 14 février 2018

"Le bureau et les nouveaux modes de travail", *Le Papetier de France*, octobre 2018, p.23-29

"Le coliving: la coloc' version XXL", *meero.com*, 31 juillet 2017

"Le coliving: quand vivre et travailler au même endroit font bon ménage", *hub-grade.com*, 30 janvier 2018

"Le coliving: un nouveau concept immobilier qui prend de l'ampleur", *blog-immobilier-toulouse.fr*, 24 janvier 2019

"Le coliving, nouvel habitat des grandes villes", *lemonde.fr*, 23 novembre 2018

"Le coliving, nouvelle vision du travail", *maans.eu*, 25 juillet 2018

"Le coliving, ou l'art de se loger par affinités", *cooloc.com*, 8 juin 2018

"Le coliving, une solution d'investissement pour les très gros budgets... pour le moment", *investir.fr*, 29 mars 2019

"Le coworking: une solution de travail innovante pour les entrepreneurs", *companeo.com*, 2019

"Le coworking en France", *Dossier Statista*, 2019, p.1-64

"Le coworking, une initiative économique et écologique", *kelwatt.fr*, 21 octobre 2016

"Le salarié, nouvelle cible du coworking?", *workplacemagazine.fr*, 30 janvier 2017

"Le work's day, espace de coworking haut de gamme, inauguré à La Vatine", *works-day.com*, 2019

"Les enjeux des trajets domicile-travail et la prévention des risques associés", sondage IFOP pour PSRE, 2019

"Les espaces de coworking les plus insolites du monde", *planet-coworking.com*, 12 mars 2019

"Les hôtels se réinventent pour séduire la clientèle d'affaires", *L'Hôtellerie Restauration*, 11 octobre 2018, p.2

"Les nouvelles formes de travail ont encore du mal à s'ancrer", *Entreprise & carrières*, 17 décembre 2018, p.7

"L'essor des plateformes de mise en relation", *hub-grade.com*, 2 mai 2018

"L'histoire du coworking: le jour où tout a commencé!", *le144-coworking.fr*, 14 septembre 2016

"L'histoire du coworking: les dates clés du coworking", *cowork.io*, 2018

"Lille file un bon coton", *Challenges*, 4 octobre 2018, p.36-40

"L'immobilier collectif", *Option finance*, 11 février 2019, p.1-16

"L'incroyable envolée des centres de coworking", *Entreprendre*, juin 2018, p.52

"Mipim 2018 : Quartus lance deux marques de coliving, Livinghomes et The Opener", *lemoniteur.fr*, 13 mars 2018

"Morning Coworking, leader français du coworking, s'associe à Nexity pour continuer son développement", Communiqué de presse Nexity, 16 janvier 2019

SOURCES UTILISÉES

"Newton Offices, le coworking marseillais à la conquête des villes françaises", *madeinmarseille.net*, 10 avril 2019

"Open Tourisme Lab inaugure son nouvel espace de coworking à Nîmes", *La Gazette officielle du tourisme*, 12 septembre 2018, p.1

"Opérateurs, clients, propriétaires : la ronde du coworking", Cushman & Wakefield, décembre 2018

"Petit à petit, le co-living fait son nid", *cdb.fr*, 20 février 2019

"Plateformes d'innovation : la montée du collaboratif", *La Gazette officielle du tourisme*, 4 avril 2018, p.4-6

"Portrait social des familles monoparentales", *inegalites.fr*, 13 décembre 2016

"Que viennent chercher les coworkers ? Quelles sont leurs attentes ?", *cowork.io*, 9 mai 2018

"Quel statut juridique pour le coliving ?", *ieif.fr*, 17 décembre 2018 "Reste-t-il des places à prendre dans le business du coworking ?", *lesechos.fr*, 13 septembre 2016

"Sharies, le co-living 2.0", *cooloc.com*, 22 avril 2019

"Station F annonce l'ouverture d'une résidence de coliving pour loger ses entrepreneurs", *frenchweb.fr*, 27 juin 2019

"Télétravail : vers une transformation culturelle des entreprises", *wimi-teamwork.com*, 14 juin 2018

"Tendances immobilières : le coliving, c'est quoi ?", *facilogi.com*, 22 mai 2019

"The Bureau ouvre un nouvel espace de coworking haut de gamme dans le 8^e", *sortiraparis.com*, 23 avril 2018

"Travail nomade, flexible : l'impact réel des nouveaux modes de travail sur l'entreprise", *cowork.io*, 26 février 2018

"Travailler autrement", *Challenges*, 31 mai 2018, p.48-57

"Wellio bouleverse les codes du coworking sur Euroméditerranée", *investinprovence.com*, 3 octobre 2018

"WeWork boosté par les grands groupes", *Le Nouvel Économiste / The Economist*, 27 juillet 2018, p.6-7

"WeWork obtient deux milliards de dollars supplémentaires de Softbank", *capital.fr*, 8 janvier 2019

"WeWork s'offre Meetup pour développer sa communauté", *frenchweb.fr*, 28 novembre 2017

"WeWork, leader mondial du 'coworking', entre en Bourse", *latribune.fr*, 30 avril 2019

SOURCES UTILISÉES POUR LA MISE À JOUR 2021 (pp. 56-67)

Armand César, "BNP Paribas mise sur le coliving pour se démarquer de la concurrence", *latribune.fr*, 3 octobre 2019

Armand César, "L'entrepreneur Charles Beigbender se lance dans le coliving", *latribune.fr*, 9 décembre 2019

Assouly Laurent, "Les nouveaux espaces de travail ouverts et non-attribués créent une instabilité émotionnelle et physiologique", *lemonde.fr*, 9 janvier 2019

Dechaux Delphine, "Frappé de plein fouet par la crise, le coworking se positionne pour le monde d'après", *challenges.fr*, 1er juillet 2020

Deloire Eugénie, "Coworking : un modèle en pleine mutation", *lesechos.fr*, 12 mars 2019

Dicharry Elsa, "Pourquoi la crise sanitaire va modifier la façon de concevoir les bureaux", *lesechos.fr*, 21 avril 2020

Dicharry Elsa, "Immobilier : les poids lourds du secteur s'intéressent au coliving", *lesechos.fr*, 22 août 2020

Frison Marie-Noëlle, "Le coliving prêt à décoller", *Le Moniteur*, 30 août 2019, p.8-9

Gourdon Jessica, "Le 'coliving', nouvelle manière d'habiter les villes", *lemonde.fr*, 22 novembre 2018

Kindermans Marion, "Vanves déploie sa première résidence en coliving", *lesechos.fr*, 11 décembre 2019

SOURCES UTILISÉES

Kindermans Marion, "Le co-working, menacé par le Covid-19, tente de rebondir", *lesechos.fr*, 25 mai 2020

Kiraly Barbara, "Retour vers le futur", *Le Moniteur*, 6 décembre 2019, p.27-28

Lauer Stéphane, "Échec de l'introduction en Bourse de WeWork "Quand le gagnant peut tout perdre"", *lemonde.fr*, 7 octobre 2019

Leguilloux Claude, "Artea : croissance de 12 % des activités récurrentes", *boursier.com*, 28 février 2020

Leguilloux Claude, "The Babel Community et la Banque des Territoires renforcent leur partenariat", *boursier.com*, 22 octobre 2020

Lelièvre Adrien, "WeWork repousse son introduction en Bourse", *lesechos.fr*, 17 septembre 2019

Neuman Julia, "Are coworking spaces doomed?", *sifted.eu*, 31 mars 2020

Quostiaux Gilles, "Les nomades numériques inventent une nouvelle manière de travailler", *Trends*, 13 décembre 2018, p.52-54

Rolland Sylvain, "Colonies, le WeWork français du "coliving", reçoit 180 millions d'euros", *latribune.fr*, 4 mars 2020

Saintpierre Alexandra, "Artea et la Banque des Territoires créent L'Immobilière Durable", *boursier.com*, 14 janvier 2021

Sirot Léa, "Coliving, habitat partagé, habitat participatif... Les logements post-coronavirus en quatre questions", *lesechos.fr*, 24 août 2020

Sirot Léa, "A Palaiseau, le campus Ecla dépoussière le logement étudiant avec une offre de coliving", *lesechos.fr*, 24 août 2020

Treguier Eric, "Au secours, mon bureau est transformé en logement", *challenges.fr*, 25 janvier 2021

Treguier Eric, "Flex-office, open spaces... Le bureau, victime collatérale du Covid-19 ?", *challenges.fr*, 9 mai 2020

Treguier Eric, "Du coworking pour aider les entreprises qui ont des surfaces en trop", *challenges.fr*, 26 juin 2020

Verledens Laurenz, "L'immobilier s'adapte à l'économie du partage", *Trends*, 13 septembre 2018, p.68-73

Vinck Nils, "Les couleurs du marché immobilier en 2020", *Fusions & Acquisitions Mag*, mars-avril 2020

"Le coliving, une nouvelle tendance de partage", *boursorama.com*, 19 décembre 2020

"Plombé par WeWork, Softbank prévoit une perte annuelle plus lourde que prévu", *frenchweb.fr*, 30 avril 2020

LEXIQUE

- **Accélérateur de start-up**

Structure, généralement de statut privé, dédiée à l'accompagnement des start-up dans leur phase de croissance.

- **Bailleur social**

Organisme public ayant la charge de construire, gérer et administrer des biens immobiliers, dont les logements sont loués à des ménages modestes contre un loyer modéré.

- **Centre d'affaires**

Espace de bureaux équipés à destination des entreprises, entrepreneurs et autres utilisateurs ayant besoin d'utiliser des locaux pour une période généralement limitée.

- **Coliving / coliver**

Mode d'habitation dédié à la vie en colocation, auquel sont associés des services généraux (entretien, accès Internet, salle de sport...). Par extension, le terme "coliver" désigne les habitants de ce type de logement.

- **Conciergerie privée**

Entreprise spécialisée dans la fourniture de services personnels et personnalisés.

- **Corpworking**

Espace de travail partagé, de type coworking, prenant place au sein des locaux d'une entreprise.

- **Coworking / coworker**

Espace de travail aménagé et partagé, à destination notamment des travailleurs indépendants et des salariés mobiles. Par extension, le terme "coworker" désigne les usagers des espaces de coworking.

- **Disruption (économie)**

Activité, innovation ou entreprise créant un bouleversement profond sur un marché ou un secteur, de caractère à remettre en cause les positions des acteurs en place, voire leur survie.

- **Économie collaborative**

Activité économique reposant sur le partage de biens ou de services entre particuliers.

- **Flex office**

Mode d'organisation des espaces de travail visant à ne pas attribuer de bureaux fixes aux salariés au sein des entreprises.

- **Freelance**

Personne exerçant une activité professionnelle sous le statut de travailleur indépendant.

- **Hacker house**

Espace mêlant coliving et coworking autour des métiers du digital.

- **Immobilier tertiaire**

Ensemble des biens immobiliers dédiés aux activités économiques de services.

- **Incubateur de start-up**

Structure en charge de l'accompagnement et de la protection des start-up lors des premières étapes de leur existence (hébergement, conseil, financement...).

- **Micro-entrepreneur (ex auto-entrepreneur)**

Personne créant ou possédant une entreprise individuelle pour exercer une activité commerciale, artisanale ou libérale.

- **Millennial**

Personne née entre 1980 et 1999.

- **Premium**

Catégorie de produits ou services positionnée sur le segment haut de gamme.

- **Pro-working**

Contraction de “professional” et de “coworking” désignant une offre de coworking haut de gamme se rapprochant de l'aménagement de bureau des grandes entreprises.

- **Promoteur immobilier**

Entreprise chargée du financement, de la construction et de la commercialisation d'un bien immobilier.

- **Proptech**

Contraction de l'expression anglaise *Property Technology* désignant les start-up proposant des solutions technologiques innovantes dans le secteur immobilier.

- **Pure player**

Expression anglaise désignant à l'origine une entreprise spécialisée dans son domaine d'activité et n'exerçant que dans celui-ci. L'emploi de l'expression s'est élargi aux entreprises exerçant leur activité commerciale uniquement sur Internet, par opposition aux acteurs présents sur d'autres canaux, et constituant une nouvelle forme de concurrence pour les acteurs classiques.

- **Réseautage professionnel**

Action visant à se constituer un réseau de relations dans son univers professionnel.

- **Société foncière**

Société commerciale dont l'objet est la constitution, la gestion et l'exploitation d'un parc immobilier dans le but de louer.

- **Tiers lieu**

Espaces virtuels ou physiques ayant vocation à provoquer des rencontres au sein d'un espace partagé.

La collection IndexPresse *Business Etude*

Comment accéder à des données fiables, pertinentes et surtout synthétisées, alors que l'information n'a jamais été aussi accessible en apparence ?

Voilà une question à laquelle sont confrontés quotidiennement les décideurs dans les entreprises lorsqu'il s'agit de prendre les bonnes décisions.

C'est pourquoi nous avons créé la collection **IndexPresse Business Etude**, des études sectorielles complètes, réalisées à partir des plus grands titres de la presse

économique et professionnelle. En s'appuyant sur des informations fiables et de qualité, les études d'IndexPresse offrent des synthèses analytiques et éclairées sur les secteurs d'activité émergents ou en mutation.

Vous aurez ainsi toutes les clés en main pour accompagner votre réflexion stratégique, en vous appuyant sur l'examen des enjeux de votre marché, afin d'anticiper ses évolutions et valider, ou modifier, votre positionnement dans le jeu concurrentiel.

IndexPresse *Business Etude*

Date de parution - juin 2019.

Date de mise à jour - mai 2021 (Bertrand PERRI et Renaud HAMMAMY)



Chrystèle REYNIER

chrystele.reynier@indexpresse.fr

Rédactrice

Étude rédigée en collaboration avec Aurélien WITECKI

Le concept de coworking, ou espace de travail partagé entre travailleurs nomades, connaît une forte croissance en France depuis une dizaine d'années. Plus récent, le coliving, mode d'habitation mêlant logements individuels, espaces communs et services, rencontre le même succès. Positionnées sur les marchés de l'immobilier d'entreprise, de l'immobilier résidentiel et de l'hôtellerie, ces deux offres suscitent l'intérêt de nombreux acteurs. Aux côtés des spécialistes de ces nouvelles activités, les acteurs historiques de l'immobilier et de l'hôtellerie prennent position. Tous actionnent leurs leviers pour s'installer durablement sur ces marchés.

En quoi le coworking et le coliving répondent-ils aux nouveaux modes de travail et de vie des jeunes actifs ? Qui sont les premiers acteurs à avoir développé l'offre ? Comment les groupes immobiliers et de l'hôtellerie se sont-ils installés sur ces nouveaux segments de marché ? Comment développer une communauté autour des espaces partagés ? Où s'implantent les espaces de coworking et de coliving ? Le coworking est-il rentable ? Sur quels éléments repose l'avenir du marché ?

Cette étude apporte des éléments de réponse et de réflexion pour comprendre l'évolution et les enjeux des marchés du coworking et du coliving, analyser les transformations qui s'opèrent et posséder toutes les clés nécessaires pour y répondre et profiter des opportunités présentes.

