

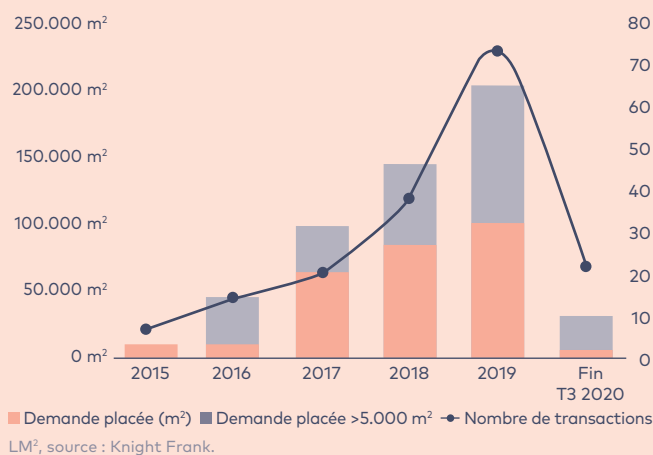
COUP DE FROID POUR LE COWORKING EN IDF

Intempérie passagère ?

En IdF, le phénomène du coworking a souffert en 2020 enregistrant 31.000 m² pris à bail par les opérateurs sur les 3 premiers trimestres, -81 % sur un an. La crise sanitaire, et ce qu'elle implique en matière de distanciation et de télétravail, a logiquement contribué à l'arrêt brutal de l'expansion du coworking mais un autre facteur entre en jeu : la propension des opérateurs à "absorber" la forte demande de ces dernières années.

"La crise sanitaire, et ce qu'elle implique en matière de distanciation et de télétravail, a logiquement contribué à l'arrêt brutal de l'expansion du coworking."

Surfaces de bureaux prises à bail par les opérateurs de coworking en Île-de-France de 2015 à 2020



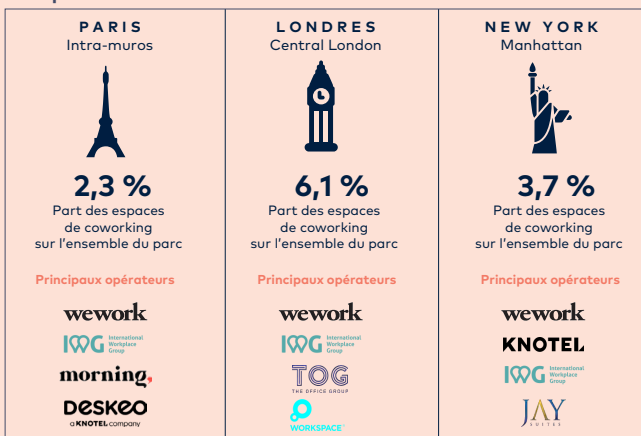
Thermomètre des loyers

Les espaces de coworking haut de gamme pointent à 800 €/m²/an au T3 2020, à peine moins que le loyer prime parisien (910 €/m²/an). Ils accusent une légère baisse par rapport à 2019 (850 €/m²) du fait de l'absorption de grandes opérations.

Bientôt le dégel ?

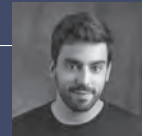
Avec une part de 2,3 % du parc de bureaux parisien, c'est au sein de la capitale que le coworking est le plus installé. A titre de comparaison, il représente 6,1 % du parc londonien et 3,7 % du parc de Manhattan (New-York).

Comparaisons internationales



POINT DE VUE

Benjamin Teboul
Co-fondateur de Deskeo



Télétravail, mort des bureaux... pour en finir avec les idées reçues

La crise sanitaire provoque un véritable changement sociétal qui implique une nouvelle manière d'envisager les espaces de travail.

A nos débuts, mi 2016, nous avons fait le constat que la différence de mentalité entre l'agilité nécessaire aux entreprises et l'approche conservatrice des bailleurs ne pouvait continuer.

Nous vivons certainement la révolution économique la plus intense jamais connue. Quoi de plus logique qu'une adaptation de la classe d'actifs bureaux, qui représente finalement le théâtre des innovations que nous voyons naître chaque jour.

La crise sanitaire que nous traversons semble avoir trouvé son bourreau, mais il restera des traces indélébiles qui contribueront à accélérer le changement que nous avons commencé à vivre il y a quelques années et qui va s'accroître dans le futur.

Nous pouvons raisonnablement dire que le Covid-19 aura été le meilleur allié des fervents supporters du télétravail, qui selon nos sondages... en reviennent, (35 %-40 % au T1, contre à peine 10 % au T4). La raison de ce changement d'opinion est certainement la perte du lien social, l'altération de la productivité, mais surtout l'impossibilité d'échanger, de brainstormer, tout simplement de pouvoir jouir de conditions physiques et sociales permettant d'exprimer sa créativité !

Les aménagements que nous observons et que nous préconisons doivent tenir compte de cette évolution. Les espaces de bureaux formels restent présents, mais le poids des espaces informels, des espaces de convivialité ou encore des espaces de réunion s'en trouve accentué. Tous ces aménagements répondent néanmoins à une nouvelle norme qui est incontournable : la technologie, devenue le poumon des espaces de travail 2.0.

Nous sommes donc aujourd'hui convaincus que notre approche offre une flexibilité rassurante pour les entrepreneurs et un accompagnement permettant une meilleure expérience client. Enfin, l'aide fournie aux propriétaires pour optimiser leur patrimoine au maximum nous permet de légitimer notre modèle qui prend chaque jour un peu plus de sens.

Loyers bureaux IdF en €/m² HT HC

