



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

S1 2025

Le Baromètre des
BUREAUX OPÉRÉS
et du
COWORKING

01

Un marché en quête de consolidation

Au premier semestre 2025, 5,75 milliards d'euros ont été investis en France en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels), un résultat en progression annuelle de 30 % (à période comparable). En dépit de ce résultat encourageant côté investisseurs, les marchés utilisateurs demeurent majoritairement ralentis. En effet, les nombreuses incertitudes économiques continuent de brider l'activité transactionnelle dans la plupart des métropoles françaises : la demande placée en bureau recule annuellement de 12 % en Île-de-France, de 14 % à Lyon ou encore de 11 % à Montpellier.

Les acteurs des bureaux opérés et du coworking n'échappent pas à cette conjoncture toujours dégradée : ils n'ont acté aucune signature de plus de 5 000 m² en Île-de-France au cours des six premiers mois de l'année, contre deux au premier semestre 2024. De manière générale, de nombreux opérateurs privilégient l'exploitation, voire la rationalisation, de leur parc existant plutôt que d'ouvrir de nouvelles implantations, ou se focalisent sur de plus petites surfaces.

Par ailleurs, le secteur demeure impacté par des défaillances d'entreprises : Remix Coworking et MyFlexGroup ont fait l'objet de procédures collectives. Le redressement judiciaire de ce dernier, qui disposait en fin d'année 2024 d'un parc national de plus de 35 000 m², provoque un léger repli semestriel du volume des espaces opérés par les acteurs étudiés dans ce baromètre (-1 %, à périmètre constant).

Une partie de leur parc reste néanmoins opérée : une trentaine d'espaces parisiens, précédemment exploités sous la marque MyFlexOffice, a été reprise par Les Nouveaux Bureaux quand Focus Coworking s'est porté reprenneur des sites lyonnais. Les Nouveaux Bureaux ont également repris Remix Coworking et vont continuer d'opérer son principal site, le 16-18 Bucarest.

Cette croissance externe réalisée par Les Nouveaux Bureaux leur permet de dépasser la barre des 30 000 m² et de pénétrer dans le top 15 des plus grands parcs français. Après son rapprochement en 2024 avec Chez Raoule, Comeandwork a aussi réalisé une acquisition significative au premier semestre 2025, intégrant les espaces Hellow. Cela confirme une tendance déjà identifiée l'an passé. Après avoir connu une période de très forte croissance liée à l'excellent dynamisme du marché utilisateur francilien avant la crise sanitaire et à l'évolution des modes de travail post-2020, le secteur des bureaux opérés et du coworking connaît désormais une phase de consolidation.

Outre ces opérations, certains acteurs continuent de se développer en ouvrant de nouveaux espaces. IWG poursuit, par exemple, son maillage territorial en périphérie des métropoles à l'image des futurs centres Regus d'Échirolles (Grenoble-Alpes Métropole) et d'Oberhausbergen (Eurométropole de Strasbourg).

Très en vue en fin d'année dernière, InSitu poursuit également son extension en signant deux nouveaux BEFA d'envergure à Paris (immeuble Rive Saint-Germain ; 3 000 m²) et Antibes (projet Ecotone ; 7 000 m²). Parmi les autres opérateurs particulièrement actifs au premier semestre 2025 figurent Deskeo, B'Coworker, Snapdesk, Jöro ou encore Hiptown.

Sources
IMMOSTAT, CECIM, L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER D'ENTREPRISE DE MONTPELLIER, BUSINESS IMMO, CFNEWS IMMO, IMPROVE.

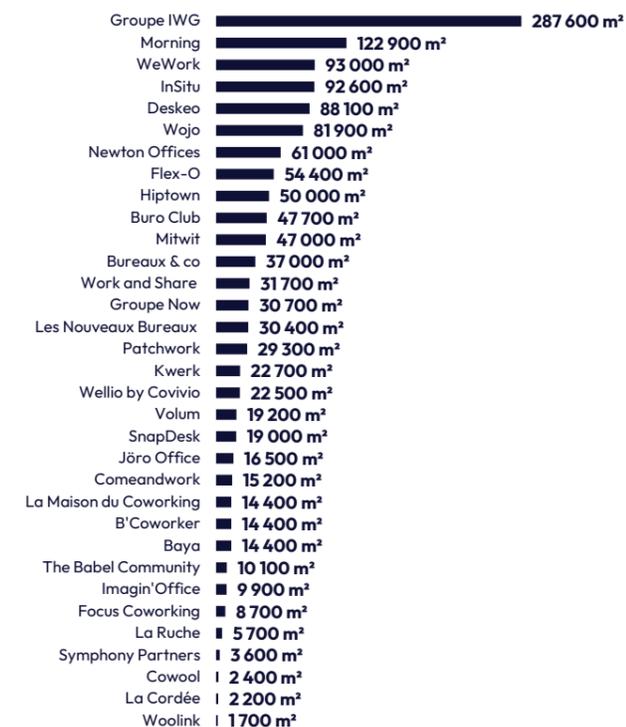
Méthodologie
Afin de réaliser ce baromètre des bureaux opérés et du coworking, Improve a sélectionné un panel d'acteurs représentatif du marché national pour étudier leurs activités, leurs réseaux ainsi que leurs positionnements tarifaires. Le périmètre géographique est toutefois restreint et se concentre sur l'Île-de-France et les principales métropoles régionales : Marseille Aix-en-Provence, Lyon, Lille, Nice Sophia-Antipolis, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg, Montpellier et Grenoble.

Chiffres-clés source IMPROVE

47 Acteurs nationaux

921 Adresses recensées

56 Marques



Le parc des acteurs des bureaux opérés et du coworking possédant plus de 5 sites

Source
IMPROVE



02

La répartition du parc

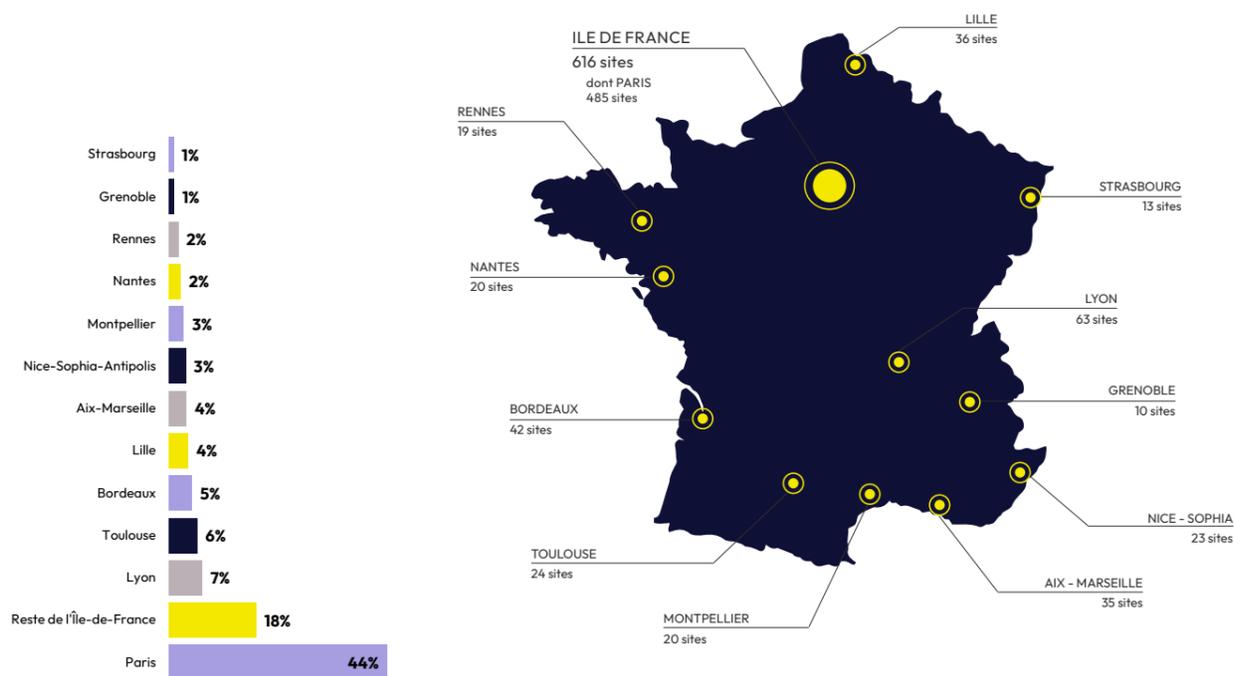
À la mi-année 2025, les 47 acteurs sélectionnés par Immprove représentent un parc de bureaux opérés de 1,48 million de m² répartis entre 921 sites.

Avec plus de 140 sites et une présence dans l'ensemble des métropoles étudiées, IWG possède le plus grand parc de bureaux opérés en France, soit près de 290 000 m² exploités.

Avec plus de 120 000 m², Morning occupe la deuxième place mais ne dispose d'implantations qu'en Île-de-France. Malgré la fermeture de plusieurs centres en 2024, WeWork demeure sur le podium avec plus de 93 000 m² opérés, exclusivement en région parisienne.

Parmi les autres prestataires disposant d'un parc significatif figurent tant des acteurs essentiellement implantés en Île-de-France comme Deskeo et Wojo que des opérateurs présents dans de multiples métropoles comme InSitu, Flex-O, Newton Offices, Hiptown ou encore Buro Club.

Source
IMMPROVE



Répartition géographique du parc en volume (m²)

Source
IMMPROVE

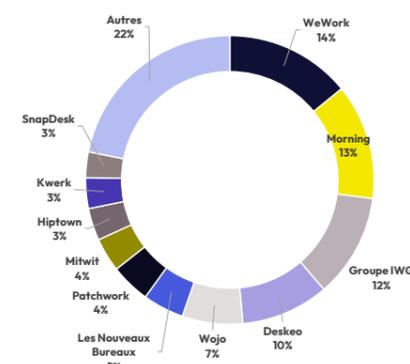
Répartition géographique du parc en nombre

Source
IMMPROVE

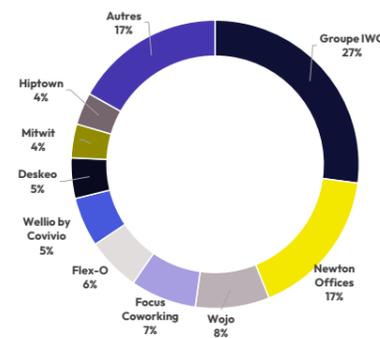
03

Le détail par secteur

Paris
Les principaux acteurs nationaux demeurent prépondérants à Paris : WeWork, IWG, Deskeo, Morning et Wojo concentrent 55 % du parc. Outre ces très grands acteurs, 3 autres opérateurs présentent plus de 25 000 m² opérés : Les Nouveaux Bureaux, Patchwork et Mitwit.

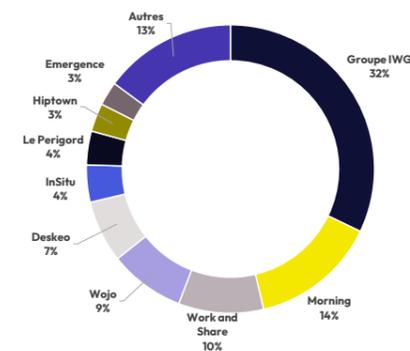


Lyon
Avec une nouvelle signature à Décines-Charpieu, IWG accentue son rang de premier opérateur lyonnais. Newton Offices est l'unique autre acteur à disposer d'un parc de plus de 15 000 m².



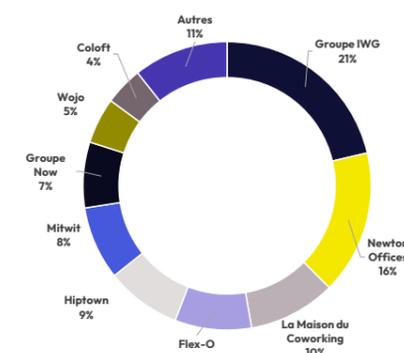
Reste de l'Île-de-France

Dans le reste de l'Île-de-France, IWG et Morning se distinguent avec plus de 45 % des surfaces. Si Wojo et Deskeo présentent également des parcs conséquents, la troisième place est occupée par Work and Share. Avec plus de 25 000 m², ce dernier continue de s'affirmer comme le principal challenger.



Lille

IWG, Newton Offices et La Maison du Coworking concentrent près de 50 % des bureaux opérés de la métropole lilloise. Avec des parcs compris entre 4 000 m² et 5 500 m², Flex-O, Hiptown, Mitwit et le Groupe Now se distinguent également.

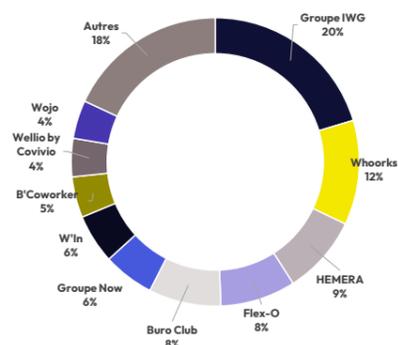


Le détail par secteur (suite)



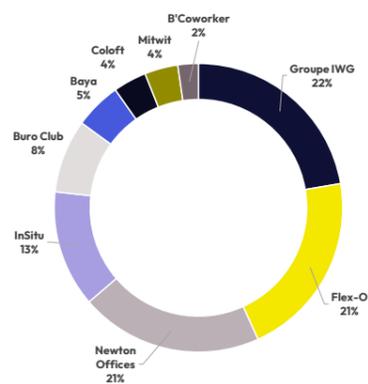
Bordeaux

Au sein de la métropole girondine, 5 acteurs disposent d'un parc de plus de 5 000 m² : IWG grâce à 8 sites dont un Spaces de près de 5 800 m² à Bordeaux Euratlantique, Whoorks (Groupe Legendre) avec son unique adresse de 8 200 m², HEMERA avec 4 sites compris entre 500 et 2 000 m², Flex-O grâce à 2 espaces de plus de 2 000 m² et Buro Club avec plusieurs implantations.



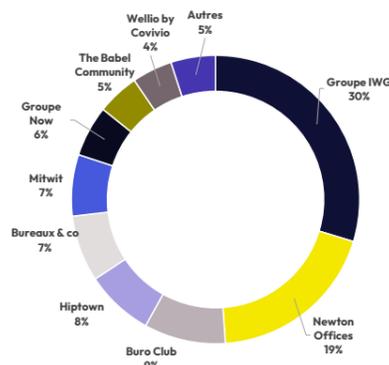
Nice - Sophia - Antipolis

Seuls trois acteurs disposent des parcs de plus de 10 000 m² : IWG, Flex-O et Newton Offices. Ils concentrent près de 55 % des espaces opérés sur le territoire de Nice - Sophia-Antipolis. Grâce à la récente signature d'un BEFA de 7 000 m² dans le projet Ecotone, InSitu fait une entrée remarquée dans le marché des Alpes Maritimes.



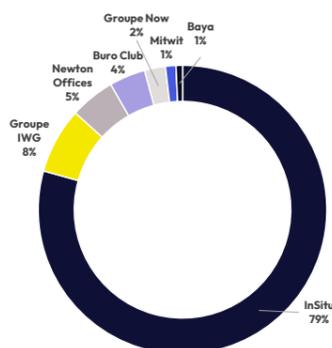
Aix - Marseille

IWG et Newton Offices représentent près de la moitié des surfaces opérées dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Buro Club, Hiptown, Bureaux & Co et Mitwit mettent à la disposition des utilisateurs des espaces de plus petite envergure.



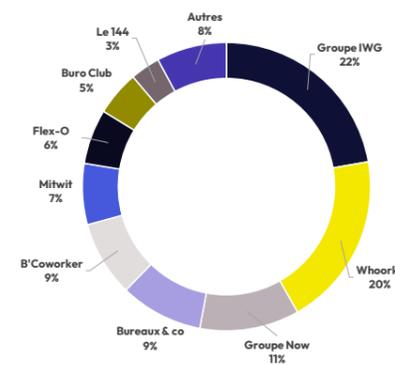
Toulouse

Avec une douzaine de sites déjà officialisés, InSitu concentre près de 80 % des surfaces opérées dans la métropole toulousaine. IWG est le seul autre acteur à présenter plus de 5 000 m² d'espaces flexibles.



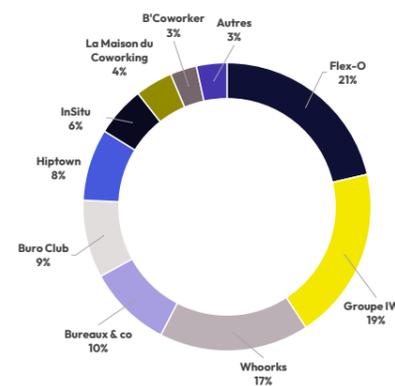
Nantes

Trois acteurs concentrent plus de 50 % du parc des bureaux opérés nantais : IWG grâce à 3 centres dont le Spaces Euro-nantes, Whoorks avec un unique site de 7 000 m² à proximité immédiate de la gare de Nantes et le Groupe Now grâce à un espace de 4 000 m² situé au sein du quartier de la Création.



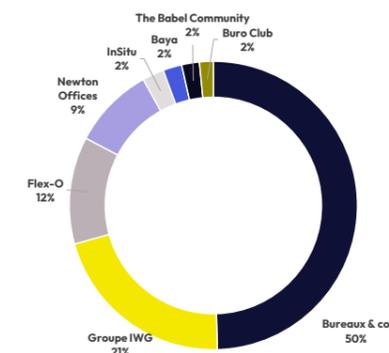
Rennes

Flex-O, IWG et Whoorks représentent plus de 55 % des surfaces opérées à Rennes. Bureaux & co, Buro Club et Hiptown sont les trois autres opérateurs à présenter plus de 2 000 m².



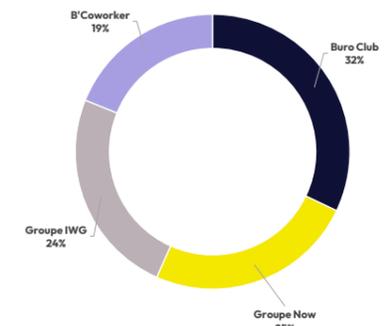
Montpellier

Avec une dizaine d'implantations, Bureaux & Co trustee près de la moitié du parc opéré. IWG, Flex-O et Newton Offices sont les seuls autres acteurs à proposer des parcs de plus de 2 000 m².



Strasbourg

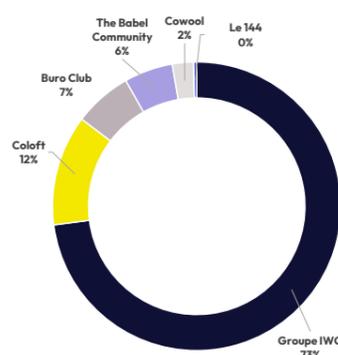
L'ouverture d'un nouveau centre *partner* à Schiltigheim permet à Buro Club de devenir le premier acteur strasbourgeois, et ce, en nombre comme en volume.



Le détail par secteur (suite)

Grenoble

La nouvelle signature d'IWG à Échirolles lui permet de renforcer sa prééminence au sein de la capitale des Alpes : le groupe pèse pour près de 75 % des surfaces opérées.



04

Les tarifs observés

Les tarifs des espaces de coworking varient fortement selon les prestations de services et la localisation des bureaux. De plus en plus d'opérateurs proposent des espaces privatifs, en complément des espaces communs. Certains comme Deskeo vont même jusqu'à ne proposer que des espaces privatifs aménagés. Cette étude tient compte uniquement des tarifs de ces derniers, qui incluent un accès à un espace privatif mais également une offre globale de services.

Tranche de prix Paris QCA



Tranche de prix Reste Île-de-France



Tranche de prix Régions



Standard de 500 à 800 € par poste

Standard + de 1000 à 1500 € par poste

Premium jusqu'à 3 000 € par poste

Standard de 150 à 250 € par poste

Standard + de 500 à 700 € par poste

Premium jusqu'à 1 000 € par poste

Standard Périphérie de 100 à 175 € par poste

Standard Centre-Ville de 250 à 500 € par poste

Premium jusqu'à 800 € par poste

Fortement diversifiés, les contrats peuvent inclure des éléments classiques (Wi-Fi illimité, accès à différents espaces 7 jours / 7, domiciliation, forfaits imprimantes ...), mais aussi des prestations de qualité, héritées de l'hôtellerie de luxe comme des services de restauration gastronomique, de conciergerie ou encore de spa...).

Source
IMPROVE



**Le Baromètre des
BUREAUX OPÉRÉS
et du COWORKING**

S1 2025

improve