



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

**Printemps
2026**

Le Baromètre des
BUREAUX OPÉRÉS
et du
COWORKING

01

Un marché consolidé

Au cours du quatrième trimestre 2025, plus de 5,6 milliards d'euros ont été investis en France en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels). Si ce résultat avait permis d'entrevoir de premiers signes encourageants d'une reprise des investissements, la nouvelle dégradation du climat géopolitique mondial a rapidement douché ces espoirs. Moins de 2 milliards d'euros ont été engagés au cours des trois premiers mois de l'année 2026, soit le plus mauvais démarrage du marché de l'investissement sur plus de dix années d'observation. Les marchés utilisateurs restent également ralentis à l'instar du marché francilien des bureaux qui enregistre, avec moins de 370 000 m², son plus mauvais premier trimestre (hors Covid) depuis 2004.

Cette conjoncture toujours défavorable impacte également les acteurs des bureaux opérés : nombre d'entre eux se concentrent sur l'exploitation des sites existants, voire leur rationalisation, et limitent les nouvelles ouvertures, tout en privilégiant de plus petites surfaces. Ainsi, les ouvertures de Morning dans les 16^e (6 rue Duret ; 6 300 m²) et 18^e (8 rue de Sofia ; 8 000 m²) arrondissements sont les deux seules signatures de plus de 5 000 m² recensées en Île-de-France depuis cet automne.

Dans la continuité des tendances déjà identifiées les semestres précédents, les incertitudes persistantes poussent également les acteurs des bureaux opérés à minimiser les risques financiers dans leurs nouvelles prises à bail et à recourir toujours davantage aux contrats de management. En effet, ce type de contrat prévoit une indexation de la rémunération versée par l'opérateur au propriétaire en fonction du niveau de performance de l'actif. Cela permet donc aux acteurs des bureaux opérés de poursuivre leur stratégie d'expansion et de maillage territorial tout en réduisant les risques de perte liés à une faible occupation des sites. Côté propriété, cette solution permet de valoriser des actifs vacants, en particulier dans les marchés les plus sur-offreurs, et d'en confier la gestion opérationnelle. La hausse de ces contrats est particulièrement visible dans les marchés périphériques où la vacance est la plus importante, à l'image des baux récemment signés par IWG dans le 20^e arrondissement de la capitale (immeuble Eastway ; 1 400 m²) et Montreuil (Héliaque II ; 1 250 m²).

Fort de son rapprochement en 2024 avec Chez Raoule et de l'intégration des espaces opérés par Hellow, Comeandwork poursuit son développement et enregistre une demi-douzaine de nouveaux sites. Après avoir connu une forte croissance au 1^{er} semestre avec les acquisitions d'espaces précédemment exploités par MyFlexGroup et de Remix Coworking, Les Nouveaux Bureaux sont désormais le principal challenger des leaders historiques du marché dans la capitale avec plus de 30 000 m² exploités.

Parmi les autres acteurs ayant ouvert plusieurs sites au cours des derniers mois figurent Buro Club, Hiptown ou encore Jöro Office, soit des acteurs disposant de partenariat avec des opérateurs locaux ou adossés à des investisseurs désireux d'exploiter au mieux leur patrimoine. Cette volonté se retrouve également dans la stratégie de Gecina qui propose, en plus des baux commerciaux traditionnels, des contrats de prestation de services au sein d'un nombre croissant d'actifs via son service YouFirst Bureaux. Une dizaine d'espaces clés-en-main (tous situés dans le QCA) sont aussi présentés sous la marque Yourplace.

Enfin, si la dégradation de la conjoncture économique et immobilière affecte l'activité des acteurs des bureaux opérés et du coworking, il convient de souligner que ce modèle basé sur la flexibilité, la centralité, la maîtrise des coûts et les services est en adéquation avec les recherches de nombreuses entreprises, en particulier celles à la recherche d'une solution temporaire (entre 12 et 36 mois) dans l'attente d'une meilleure lisibilité de l'environnement international et national. Dans ces conditions, les bureaux opérés apparaissent plus que jamais comme une composante significative du marché immobilier tertiaire des métropoles françaises.

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

Méthodologie

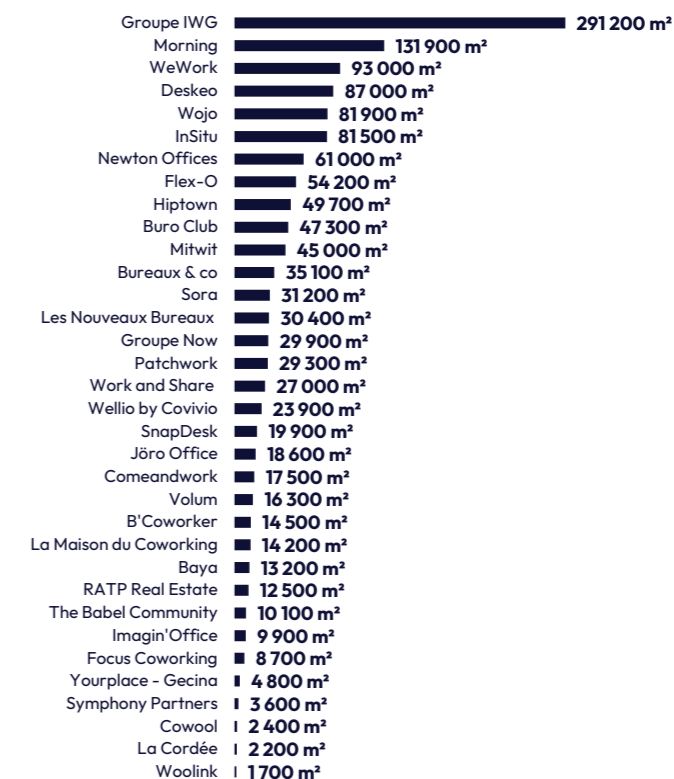
Afin de réaliser ce baromètre des bureaux opérés et du coworking, Improve a sélectionné un panel d'acteurs représentatif du marché national pour étudier leurs activités, leurs réseaux ainsi que leurs positionnements tarifaires. Le périmètre géographique est toutefois restreint et se concentre sur l'Île-de-France 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

49 Acteurs nationaux

950 Adresses recensées

59 Marques



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

Source
IMPROVE



02

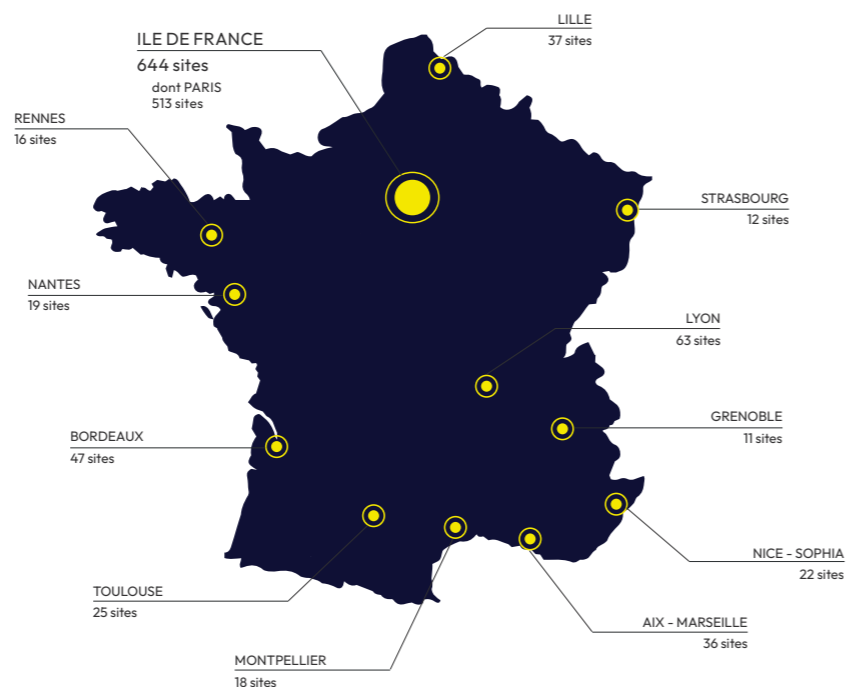
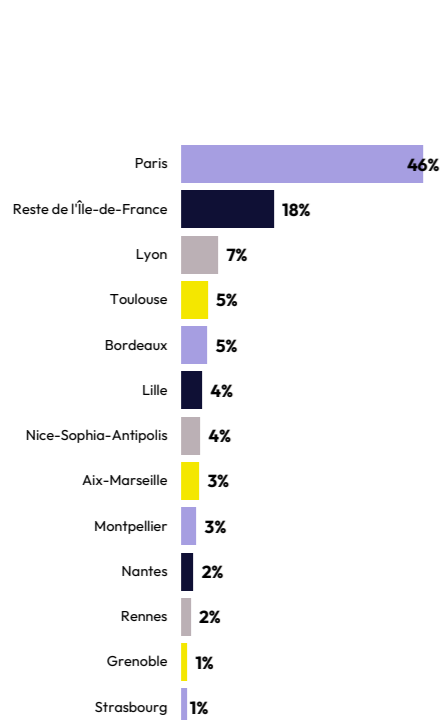
La répartition du parc

Au début du printemps 2026, les 49 acteurs sélectionnés par Immprove représentent un parc de bureaux opérés de 1,51 million de m² répartis entre 950 sites.

Avec près de 145 sites et une présence dans l'ensemble des métropoles étudiées, IWG possède le plus grand parc de bureaux opérés en France, soit plus de 290 000 m² exploités. Avec plus de 130 000 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

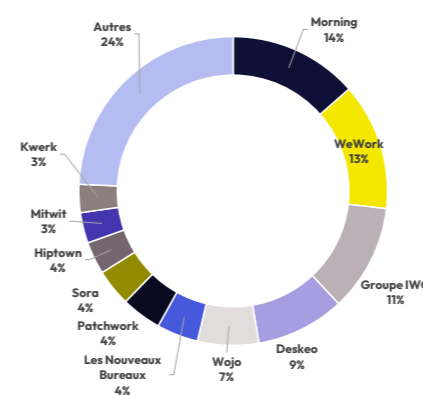
Source
IMMPROVE

03

Le détail par secteur

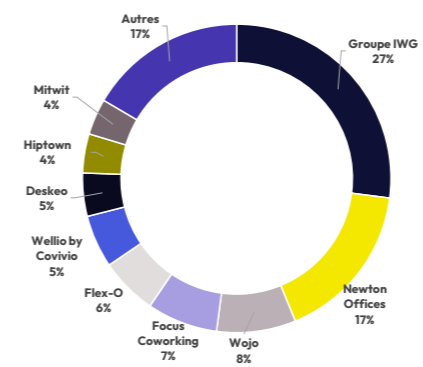
Paris

Les principaux acteurs nationaux demeurent prépondérants à Paris : WeWork, IWG, Deskeo, Morning et Wojo concentrent plus de 50 % du parc. Outre ces très grands acteurs, 3 autres opérateurs présentent plus de 25 000 m² opérés : Les Nouveaux Bureaux, Patchwork et Sora.



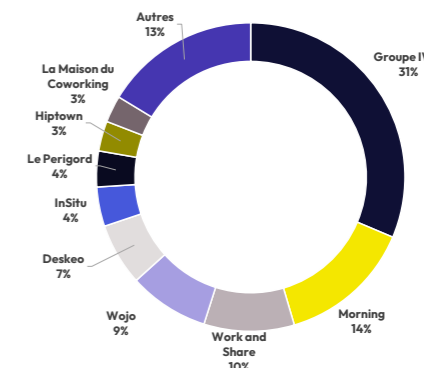
Lyon

IWG et Newton Offices sont les seuls opérateurs à disposer d'un parc de plus de 15 000 m² et seulement 4 autres acteurs dépassent les 5 000 m² : Wojo, Focus Coworking, Flex-O et Wellio.



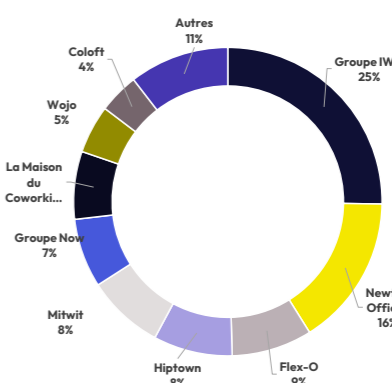
Reste de l'Île-de-France

Dans le reste de l'Île-de-France, IWG et Morning se distinguent avec 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 et Newton Offices concentrent plus de 40 % des bureaux opérés de la métropole lilloise. Avec des parcs compris entre 4 800 m² et 5 100 m², Flex-O, Hiptown et Mitwit se distinguent également.

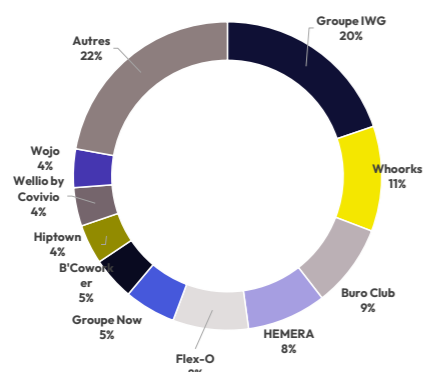


Le détail par secteur (suite)

Printemps 2026

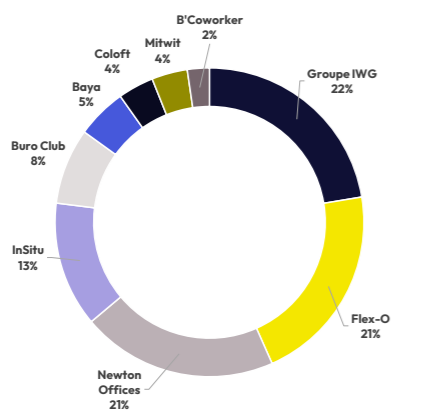
Bordeaux

5 acteurs disposent d'un parc de plus de 5 000 m² dans la métropole bordelaise : 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, Buro Club avec une demi-douzaine d'implantations et Flex-O grâce à 2 espaces de plus de 2 000 m².



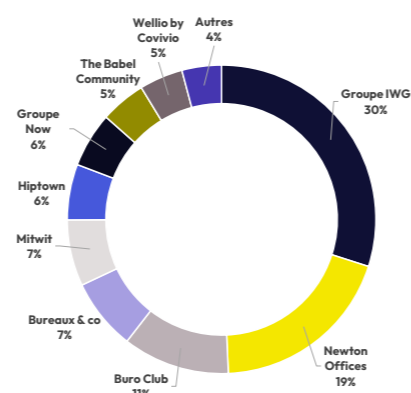
Nice - Sophia - Antipolis

Seuls trois acteurs disposent de parc de plus de 10 000 m² : IWG, Flex-O et Newton Offices. Ils concentrent près de 65 % des espaces opérés sur le territoire de Nice - Sophia-Antipolis.



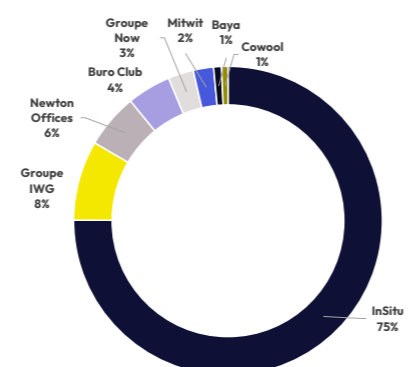
Aix - Marseille

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



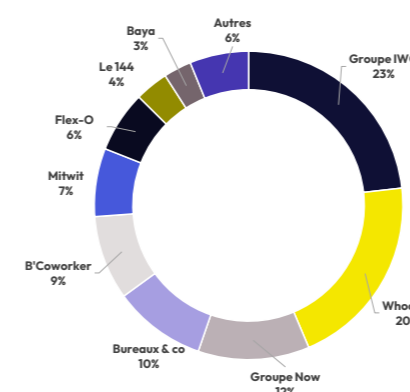
Toulouse

Fort de son réseau local, InSitu concentre 75 % des surfaces opérées dans la métropole toulousaine. IWG est le seul autre acteur à présenter plus de 5 000 m² d'espaces flexibles.



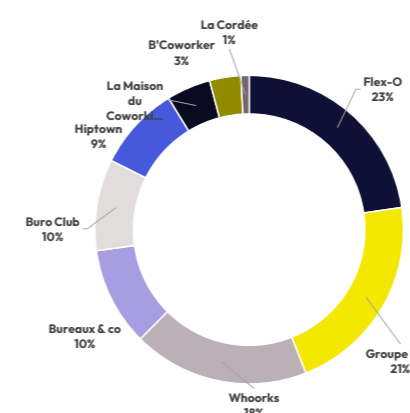
Nantes

Trois acteurs concentrent plus de 55 % 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.



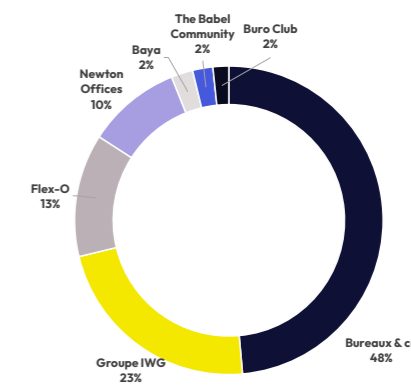
Rennes

Flex-O, IWG et Whoorks représentent plus de 60 % des surfaces opérés à Rennes. Bureaux & co, Buro Club et Hiptown sont les trois autres opérateurs à présenter plus de 2 000 m².



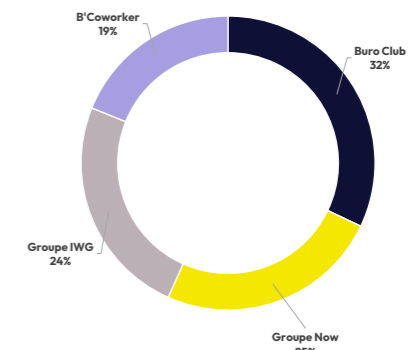
Montpellier

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 de parc de plus de 1 000 m².



Strasbourg

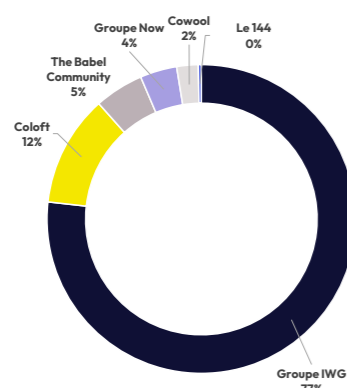
L'ouverture d'un nouveau centre partner à Schiltigheim permet à Buro Club de devenir le premier acteur strasbourgeois, et ce, en nombre comme en volume.



Le détail par secteur (suite)

Grenoble

La nouvelle signature d'IWG à Fontaines lui permet de renforcer son hégémonie au sein de la capitale des Alpes : le groupe pèse pour plus 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 600 à 900 € 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
IMMPROVE



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

improve