immprove

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
immprove.fr

Le Baromètre des BUREAUX OPÉRÉS et du COWORKING

Automne 2026

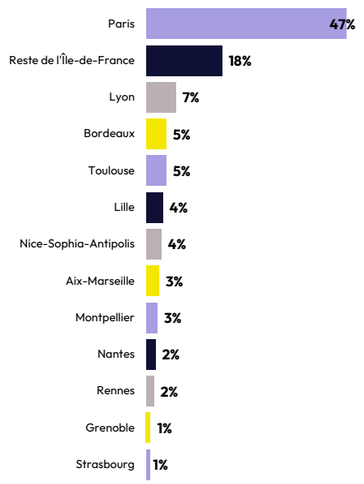
01

IWG consolide son leadership

Sous l'effet de plusieurs opérations de très grande envergure, le marché national de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) a enregistré un léger rebond au premier semestre (+ 9 % sur un an, à période comparable ; 6,63 milliards d'euros investis). Ce résultat ne doit toutefois pas éclipser la conjoncture immobilière française toujours dégradée. En effet, cette dernière demeure largement tributaire des nombreuses incertitudes économiques et géopolitiques. À ce titre, les marchés utilisateurs restent ralentis : le marché francilien des bureaux accuse un repli annuel de 5 % avec seulement 750 000 m² commercialisés au premier semestre 2026. La situation est encore plus préoccupante dans certaines métropoles françaises : le marché lyonnais se contracte, par exemple, de 39 % quand le marché lillois dévisse de près de 55 %.

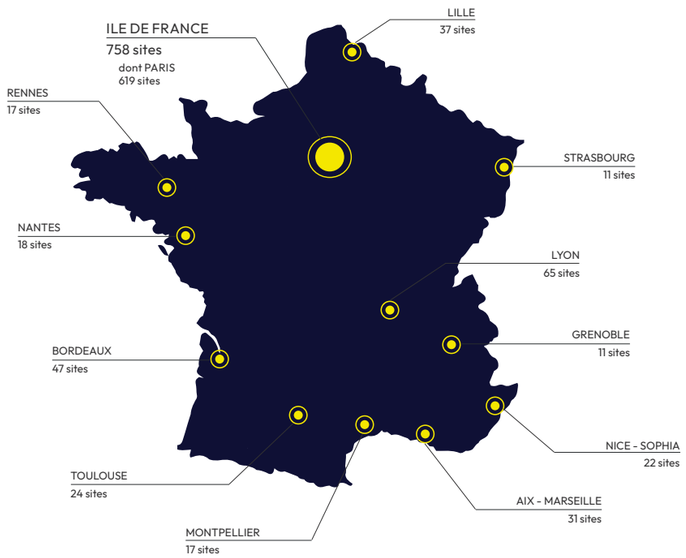
Dans la continuité des semestres précédents, le marché français des bureaux opérés et du coworking n'échappe pas à cette conjoncture toujours défavorable. Par conséquent, de nombreux acteurs privilégient l'exploitation de leurs sites existants, voire leur rationalisation, et limitent les nouvelles ouvertures.

Seule une quarantaine de nouvelles adresses a ainsi été recensée au cours des six derniers mois. En outre, il s'agit majoritairement de surfaces relativement modestes : les nouvelles adresses de Deskeo à Nanterre (6-8 rue des Trois Fontanot ; 8 600 m²) et d'Urban Station dans la Tour de Lyon à Bercy (Paris 12e ; 5 300 m²) sont les deux seules signatures supérieures à 5 000 m².



Répartition géographique du parc en volume (m²)

Source
IMMPROVE



Répartition géographique du parc en nombre

Source
IMMPROVE

L'été 2026 a surtout été marqué par l'annonce d'une acquisition majeure : la cession de Wojo par Accor et Bouygues Immobilier à IWG. En dehors des espaces intégrés au sein des hôtels du groupe Accor, ce sont plus de 80 000 m² situés à Paris, dans les Hauts-de-Seine et dans plusieurs métropoles régionales telles que Lille ou Lyon qui passent sous le contrôle exclusif d'IWG.

Possédant d'ores et déjà le principal réseau de bureaux opérés en France, IWG consolide son statut. Avec près de 170 sites situés au sein du périmètre de ce baromètre, l'acteur présente désormais un parc de plus de 380 000 m², soit environ 25 % de la totalité du parc étudié. À titre de comparaison, Morning est le seul autre opérateur à exploiter plus de 100 000 m² dans les principales métropoles françaises.

Une autre acquisition d'envergure a été actée pendant l'été : la prise d'une participation majoritaire par Icade dans Comet. Déjà présent sur le marché des bureaux opérés via sa marque Imagin'Office, le groupe renforce son positionnement à l'heure où le marché des bureaux poursuit sa mue pour répondre aux nouvelles transformations des modes de travail.
Ainsi, les problématiques liées à la centralité, à la maitrise des coûts, à la flexibilité et aux services continuent de prendre une place prépondérante dans les recherches exprimées par les utilisateurs.

Outre son opération de croissance externe, IWG a également poursuivi sa stratégie d'expansion en signant près d'une dizaine de nouvelles adresses à l'instar des nouveaux espaces Regus à Dardilly, Roubaix ou encore Orsay. Ces ouvertures s'inscrivent dans la volonté d'accentuer le maillage territorial des secteurs périphériques.

Par ailleurs, le groupe IWG a également acté le lancement de deux nouvelles marques en France avec l'arrivée de Basepoint (avec un premier site à Noyal-Châtillon-sur-Seiche) et d'OpenOffice (à Villeneuve d'Ascq), afin de proposer de nouvelles solutions aux entreprises. La première marque a pour objectif de répondre aux besoins des PME et des artisans et proposera des surfaces mixtes entre bureaux et espaces de stockage. La seconde est pensée à destination des utilisateurs à la recherche de petites surfaces privatives de bureaux pour des durées réduites.

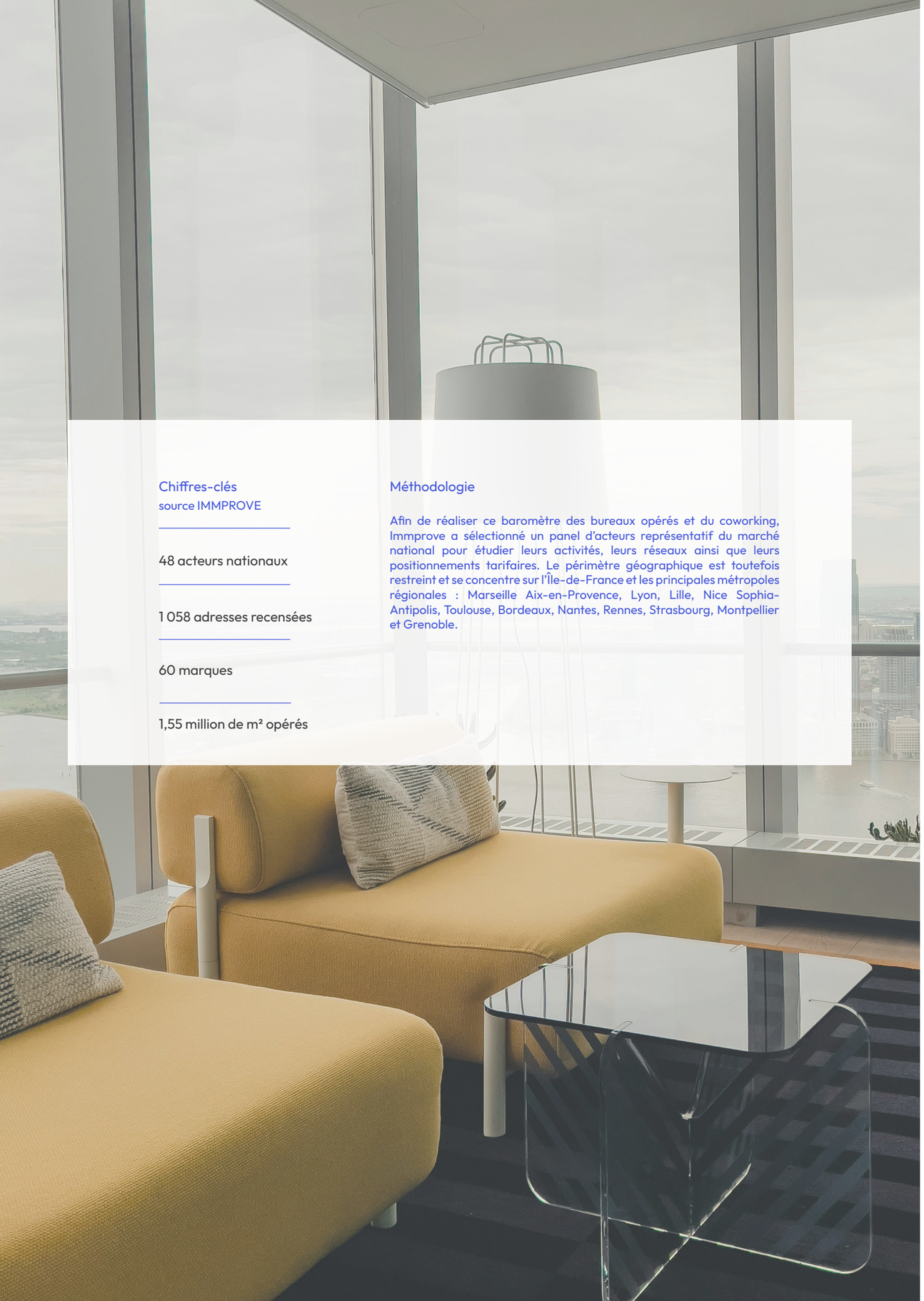
La grande majorité des ouvertures des derniers mois s'inscrit dans le prolongement de stratégies d'expansion parfaitement définies et identifiées. Work and Share a, par exemple, ouvert trois nouveaux sites à Clichy, Rueil-Malmaison et Cachan, renforçant son statut de premier challenger en Première Couronne.

Pour sa part, Snapdesk poursuit son maillage des principaux quartiers tertiaires de la rive droite de la capitale avec près d'une dizaine de nouvelles adresses allant du QCA à la Place de la République. Parmi les autres acteurs ayant ouvert plusieurs sites au cours des derniers mois figurent également Morning, Symphony Partners, Jöro Office, Hiptown ou encore Les Nouveaux Bureaux.

Sources
IMMOSTAT, CECIM, BUSINESS IMMO, IMMPROVE.

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

Source
IMMPROVE



Chiffres-clés
source IMMPROVE

48 acteurs nationaux

1 058 adresses recensées

60 marques

1,55 million de m² opérés

Méthodologie

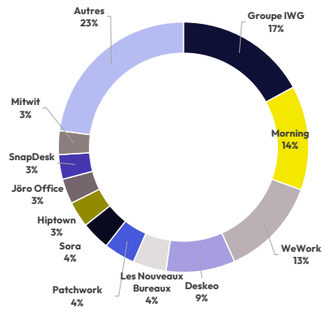
Afin de réaliser ce baromètre des bureaux opérés et du coworking, Immprove a sélectionné un panel d'acteurs représentatif du marché national pour étudier leurs activités, leurs réseaux ainsi que leurs positionnements tarifaires. Le périmètre géographique est toutefois restreint et se concentre sur l'Île-de-France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

02

Le détail par secteur

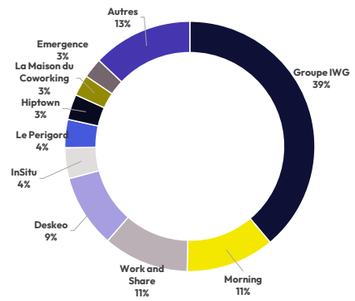
Paris

Les principaux acteurs nationaux demeurent prépondérant à Paris : IWG, Morning, WeWork et Deskeo 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.



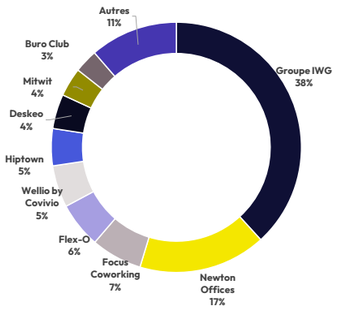
Reste de l'Île-de-France

Dans le reste de l'Île-de-France, IWG se distingue avec près de 40 % des surfaces. Morning et Work and Share complètent le podium en présentant chacun plus de 30 000 m² opérés.



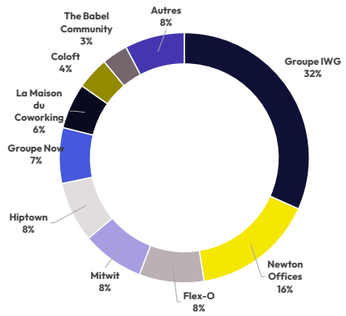
Lyon

Le rachat de Wojo permet à IWG de concentrer près de 40 % du parc lyonnais. Newton Offices est le seul autre opérateur à disposer d'un parc de plus de 15 000 m² et seulement 4 autres acteurs dépassent les 5 000 m² : Focus Coworking, Flex-o, Wellio et Hiptown.



Lille

IWG et Newton Offices concentrent plus de 45 % des bureaux opérés de la métropole lilloise. Flex-O, Mitwit, Hiptown ; le Groupe Now et la Maison du Coworking sont leurs principaux challengers.

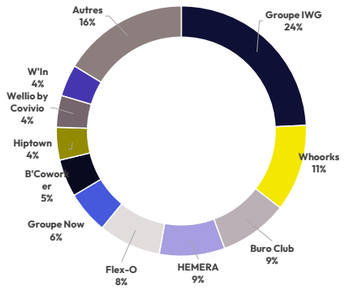


BAROMETRE DES BUREAUX OPERES & COWORKING

Le détail par secteur (suite)

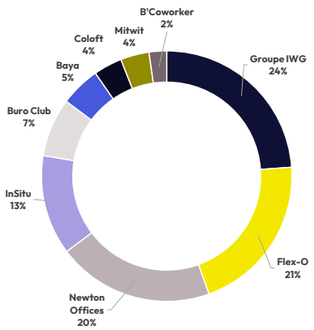
Bordeaux

5 acteurs disposent d'un parc de plus de 5 000 m² : IWG avec 9 sites, Whoorks avec son unique adresse de 8 200 m², Buro Club avec d'une demi-douzaine d'implantations, Hemera avec un total de 4 espaces et enfin Flex-O.



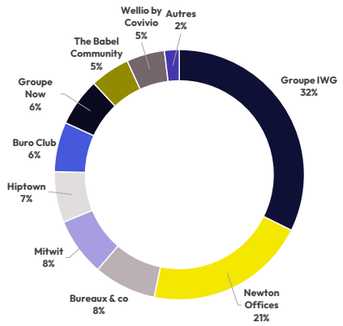
Nice – Sophia - Antipolis

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



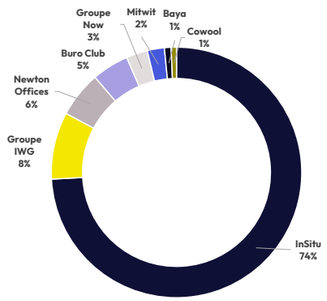
Aix - Marseille

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



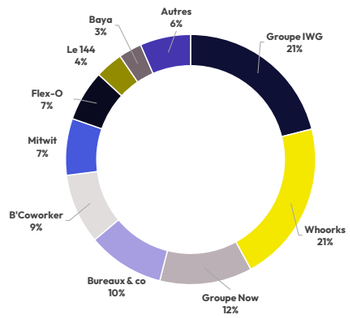
Toulouse

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.



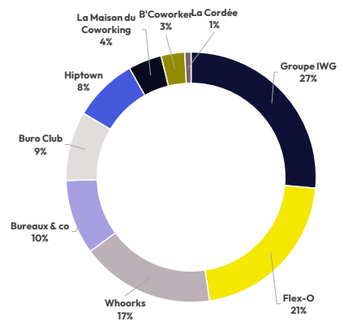
Nantes

Trois acteurs concentrent près 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.



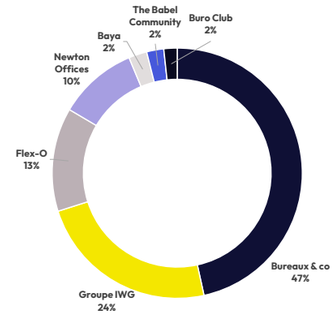
Rennes

IWG, Flex-O et Whoorks représentent 65 % des surfaces opérés à Rennes. Bureaux & co, Buro Club et Hiptown sont les trois autres opérateurs à présenter plus de 2 000 m².



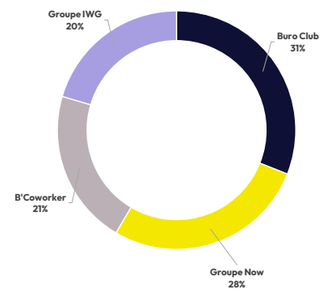
Montpellier

Avec une dizaine d'implantations, Bureaux & Co truste près de la moitié du parc opéré. IWG, Flex-O et Newton Offices sont les autres acteurs à proposer des parcs de plus de 3 000 m².



Strasbourg

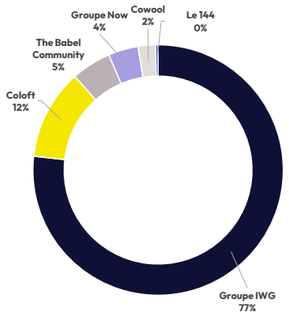
Seuls 4 acteurs sont présents à Strasbourg. Avec 5 sites et plus de 4 500 m² exploités, Buro Club occupe la première place en nombre comme en volume.



Le détail par secteur (suite)

Grenoble

Avec 6 implantations, IWG concentre plus de 75 % des surfaces opérées au sein de la métropole alpine. Tous les autres acteurs ne présentent qu'un seul site.



03

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

Standard
de 600 à 900 €
par poste

↓

Standard +
de 1 000 à 1 500 €
par poste

↓

Premium
jusqu'à 3 000 €
par poste

Tranche de prix
Reste Île-de-France

Standard
de 150 à 250 €
par poste

↓

Standard +
de 500 à 700 €
par poste

↓

Premium
jusqu'à 1 000 €
par poste

Tranche de prix
Régions

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

immprove