

Les Tiers-Lieux

Zoom sur les centres d'affaires et les espaces de coworking

Une diversité d'espaces dans Paris & les Hauts-de-Seine



Centres d'Affaires

Bureaux et salles de réunion traditionnels à destination des salariés, proposant un service de communication élaboré, un accès internet haut débit et un support administratif et informatique.



Coworking de chaîne

Espace de travail partagé à destination des indépendants, start-up et salariés dans lequel l'échange et l'ouverture entre utilisateurs sont encouragés. Sont considérés comme coworking de chaîne, les raisons sociales disposant d'au moins deux établissements.



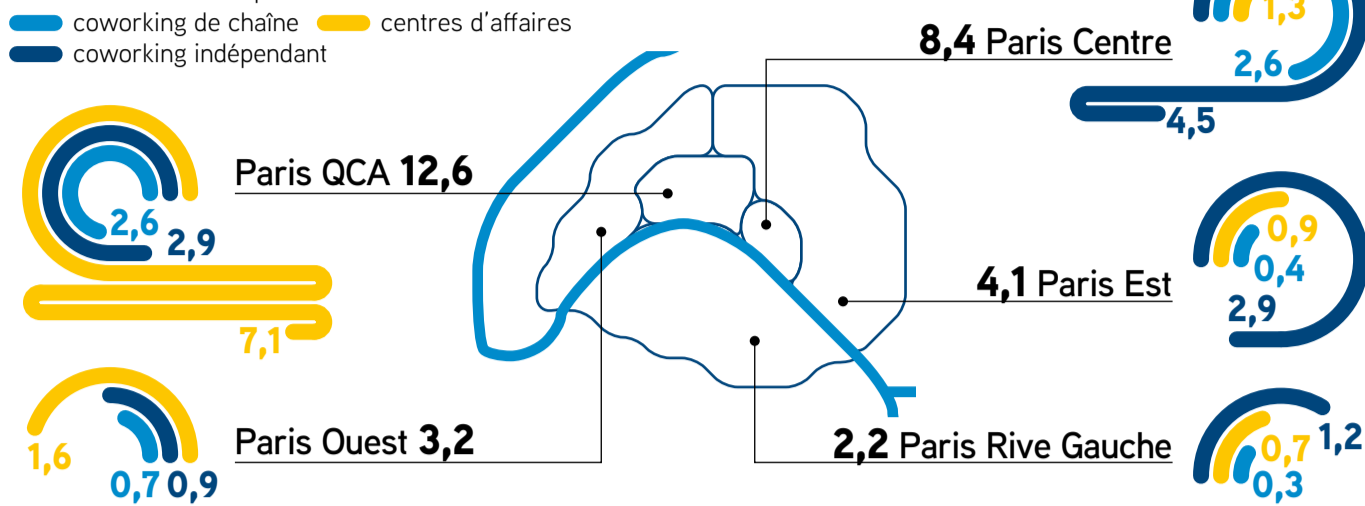
Coworking indépendant

Espace de travail partagé à destination des indépendants, start-up et salariés dans lequel l'échange et l'ouverture entre utilisateurs sont encouragés. Sont considérés comme coworking indépendant, les raisons sociales disposant d'un seul établissement.

Une forte concentration dans le cœur parisien

Nombre de tiers-lieux par km²

● coworking de chaîne ● centres d'affaires ● coworking indépendant

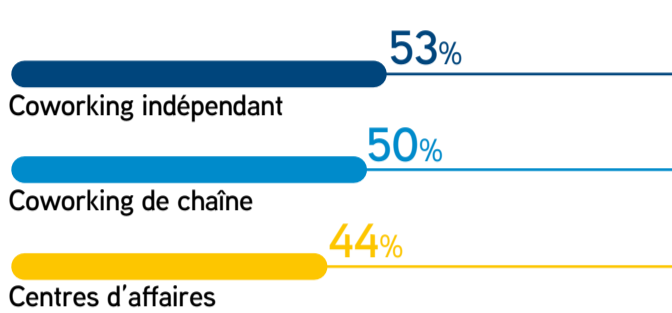


Leur situation : accessibilité vs. visibilité



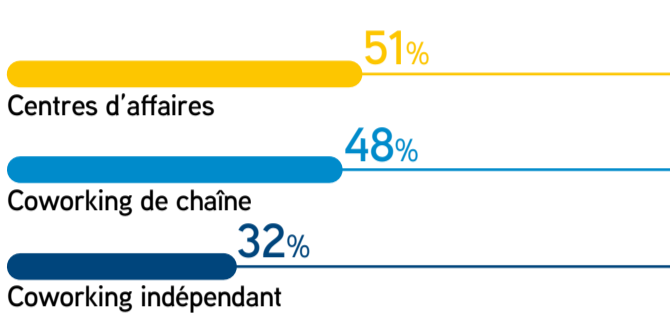
Accessibilité

pourcentage de lieux situés à moins de 200 m d'une station de métro :



Visibilité

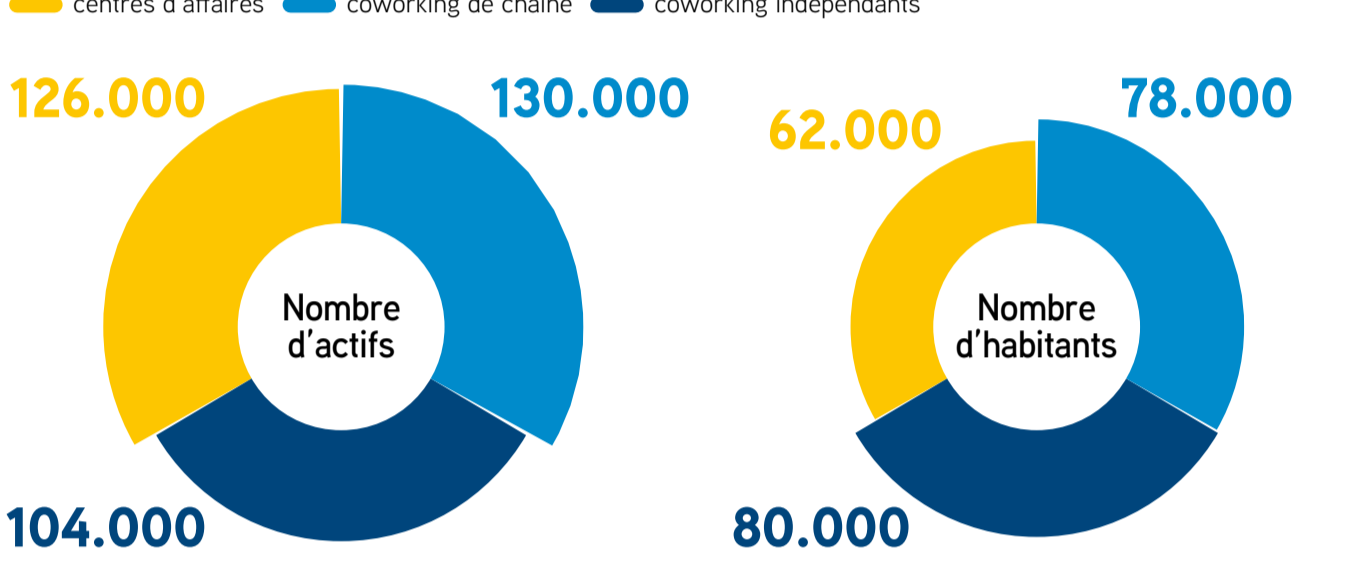
pourcentage de lieux situés près d'une artère passante :



Des cœurs de cible qui varient selon les espaces

Nombre d'actifs et d'habitants dans un rayon de 15mn à pied autour du site

● centres d'affaires ● coworking de chaîne ● coworking indépendants



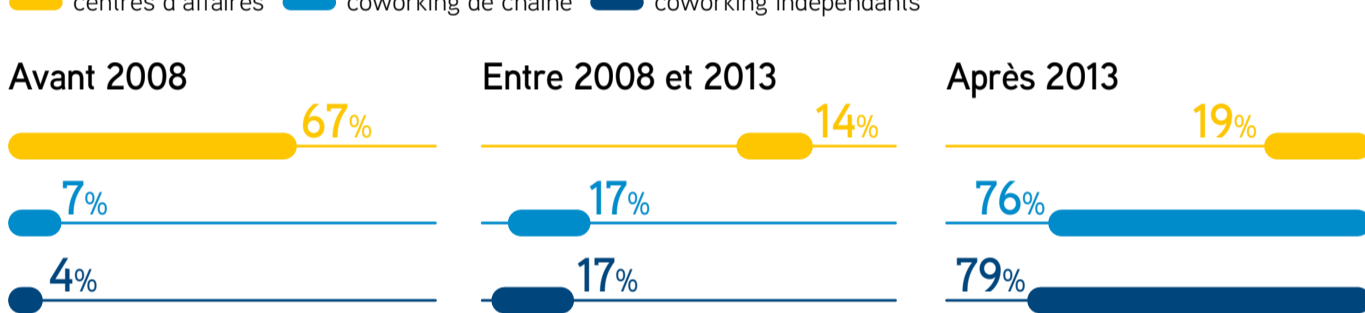
Les centres d'affaires ont un positionnement résolument tourné vers les entreprises et les actifs, tandis que les espaces de coworking indépendants ont un positionnement

plus favorable aux résidents en s'implantant au cœur de quartiers résidentiels. Les coworking de chaîne, quant à eux, adoptent un positionnement mixte.

80 % des espaces de coworking ont moins de 5 ans

Pourcentage du parc total créé à cette période

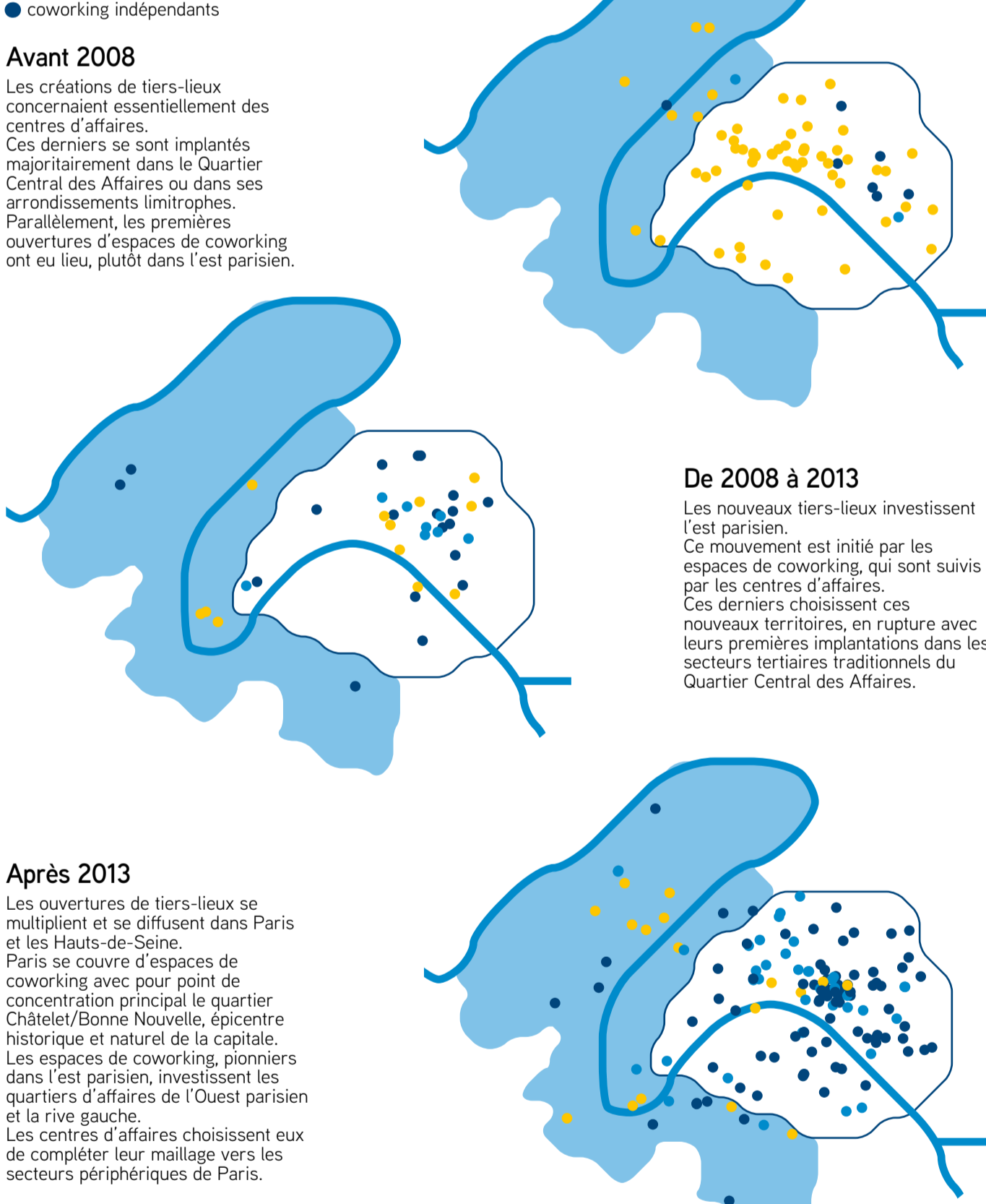
● centres d'affaires ● coworking de chaîne ● coworking indépendants



A la conquête de nouveaux territoires

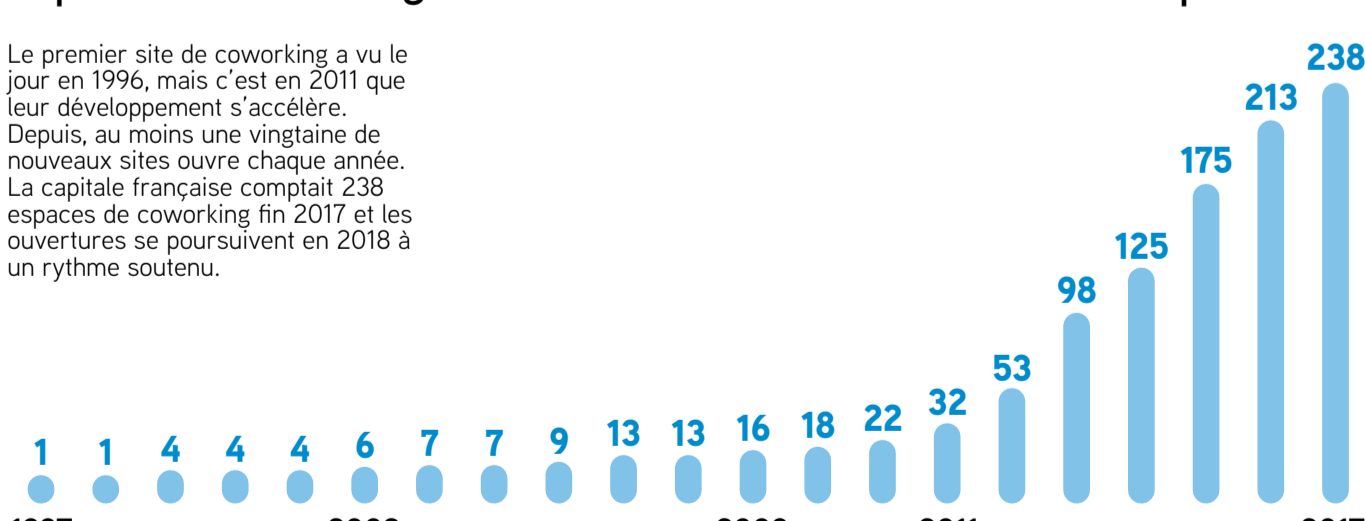
Nouvelles ouvertures de tiers-lieux à cette période

● centres d'affaires ● coworking de chaîne ● coworking indépendants



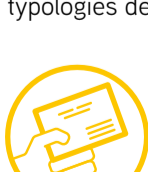
Espaces de coworking à Paris : accélération des ouvertures depuis 2011

Le premier site de coworking a vu le jour en 1996, mais c'est en 2011 que leur développement s'accélère. Depuis, au moins une vingtaine de nouveaux sites ouvre chaque année. La capitale française comptait 238 espaces de coworking fin 2017 et les ouvertures se poursuivent en 2018 à un rythme soutenu.



Des réponses aux besoins de flexibilité

Quelle que soit leur taille, les entreprises utilisent les tiers-lieux car ils apportent des réponses à leurs besoins de flexibilité et de services, que n'offre pas le bail classique 3/6/9. L'essor des tiers-lieux et le succès qu'ils rencontrent en termes de fréquentation témoignent d'une tendance forte de recherche de flexibilité et d'agilité de la part des entreprises. Selon les typologies de tiers-lieux, les entreprises ciblées varient.



Centres d'Affaires

Leurs réseaux, l'évolution de leurs offres de services et de leur parc immobilier sont concentrés dans les zones tertiaires traditionnelles où ils sont historiquement mieux implantés. Du fait de cette localisation, ils disposent d'un bassin d'actifs dense.



Coworking de chaîne

Leurs réseaux, parfois international, associé à une animation dynamique séduit aussi bien les petites structures en pleine expansion que les grandes entreprises à la recherche de nouvelles expériences pour leurs collaborateurs. La diversité de leurs implantations géographiques permet d'attirer un large spectre d'utilisateurs.



Coworking indépendant

Ces espaces indépendants, pour certains subventionnés par les collectivités, sont plus petits et mieux implantés, notamment dans des secteurs peu tertiaires. Ils sont attractifs pour les acteurs du tissu économique local et les utilisateurs occasionnels.

Etude fondée sur un échantillon de 462 sites de type centre d'affaires ou lieu de coworking en date du 01/01/2018 sur un périmètre intégrant Paris & les Hauts-de-Seine

Contactez notre expert

Laurence Bouard
Directeur Études et Recherche
+33 (0)6 81 56 49 02
laurence.bouard@colliers.com

colliers.com/france

