WEB

4e édition - Août 2019

Groupe xerfi
Stimuler l'information

Le marché du *coworking* et des centres d'affaires à l'horizon 2022

Stratégies de développement, performances financières et perspectives de croissance des acteurs

La bulle du coworking est-elle en train de se dégonfler ? En dépit de la fragilité du modèle, un peu plus illustrée par les déboires de WeWork autour de son IPO, le marché continue de se développer rapidement. Les surfaces gérées par les principales enseignes vont encore augmenter de 50% en 2020 tandis que la taille des nouveaux centres progresse elle aussi, avec des surfaces dépassant parfois les 10 000 m². Une évolution qui témoigne des approches de moins en moins centrées sur les bureaux partagées, au profit de solutions destinées aux clients grands comptes. Par ailleurs, la course coûteuse aux meilleurs emplacements nécessite de convaincre des propriétaires d'actifs tertiaires partagés entre enthousiasme et circonspection, parfois tentés de lancer leurs propres offres. Dans un contexte concurrentiel amené à se tendre, l'enjeu de conquête et de fidélisation des clients devient crucial et rend indispensables les stratégies de différenciation. Dès lors, **à quelles problématiques de croissance devront faire face les acteurs et comment pourront-ils y répondre ?** Afin de tirer pleinement profit du développement du *flex office* dans les entreprises, **quels leviers de diversification peuvent-ils actionner ?**

Grâce à ce rapport complet et opérationnel, incluant une cartographie détaillée de la concurrence et de ses évolutions à moyen terme, vous disposerez d'un véritable outil pour stimuler votre réflexion. Nous sommes à votre disposition pour vous apporter des compléments d'information concernant cette étude de référence dont vous trouverez ci-joint la présentation. Pour la recevoir, il vous suffit de nous retourner le bon de commande au verso de la plaquette ou de vous rendre directement sur notre site internet pour la télécharger immédiatement.

Vincent Desruelles
Directeur d'études
Xerfi Precepta

WEB

WEB

Groupe Xerfi
Stimuler l'information

Le marché du *coworking* et des centres d'affaires à l'horizon 2022

Stratégies de développement, performances financières et perspectives de croissance des acteurs

LES POINTS FORTS DE L'ÉTUDE

- **Le scénario prévisionnel de Xerfi sur le marché des centres d'affaires et des espaces de *coworking* d'ici 2022**
- **L'analyse du *business model* et des leviers de rentabilité des enseignes de *coworking***
- **La cartographie de 28 enseignes selon leur positionnement (taille du parc, surface, localisation, etc.)**
- **L'analyse des enjeux et des leviers de croissance des exploitants au travers d'études de cas concrets**
- **Le *scoring* des 5 groupements stratégiques selon leur capacité à relever les défis de la profession**

5e édition - Août 2019 - 180 pages

Une étude Xerfi Precepta pour :

- **Analyser le marché du *coworking* et des centres d'affaires à l'horizon 2022**

  L'étude vous livre nos prévisions sur le marché du *coworking* et des centres d'affaires d'ici 2022. Un indicateur exclusif des surfaces exploitées, fondé sur les projets d'ouverture de centres par une douzaine de réseaux majeurs, vous est ainsi proposé. L'étude présente par ailleurs la dynamique du chiffre d'affaires ainsi que les performances financières des centres d'affaires traditionnels sur la base d'un panel représentatif d'entreprises.

- **Décrypter les enjeux et axes de développement des acteurs**

  Le rapport analyse les grands enjeux et défis des gestionnaires de centres d'affaires et de *coworking* ainsi que les leviers de croissance actionnés pour y répondre. Quels sont leurs axes de diversification ? Sur quelles stratégies de différenciation misent-ils ? Quelles sont leurs initiatives afin de séduire la clientèle des grands comptes mais aussi celle des *start-up* ? Sur quels partenaires s'appuient-ils pour enrichir leur offre ?

- **Comprendre les évolutions du jeu concurrentiel en cours et à venir sur le marché**

  Cette étude propose une analyse de la concurrence sur le marché des bureaux flexibles au travers de tableaux de classement/positionnement et de *mappings* inédits des enseignes selon différents critères. Elle vous livre également nos grandes conclusions sur les rapports de forces entre les gestionnaires, les autres parties prenantes ainsi que les nouveaux entrants. Quelles sont les options des 4 groupements stratégiques au regard de leurs forces et faiblesses respectives ? Quels sont les nouveaux champs concurrentiels sur lesquels devront lutter les acteurs à moyen terme ?

WEB

TABLE DES MATIÈRES ET CONTENU DE L'ÉTUDE

180 pages

1. LA SYNTHÈSE & LES CONCLUSIONS STRATÉGIQUES

Cette synthèse revient sur les problématiques associées à la croissance en matière de financement et d'accès à des biens répondant aux exigences des exploitants. Elle analyse également les leviers de différenciation dans un contexte d'hyper-concurrence à venir et s'interroge sur les conséquences de l'institutionnalisation du coworking, notamment dans le cadre d'offres de flex offices.

2. LES 6 ENJEUX ET DÉFIS CLÉS DES ACTEURS

- **Saisir les opportunités liées aux besoins de flexibilité dans les bureaux**
- **Apporter une offre différenciée dans un paysage concurrentiel dense**
- **Étoffer le maillage géographique en assurant un développement équilibré**
- **Rentabiliser les mètres carrés sans renier l'aspect humain**
- **Fidéliser la cible particulière des *start-up***
- **Industrialiser les *process* pour gagner en productivité et efficacité**

3. L'ANALYSE ET LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ

3.1. LE MARCHÉ DU *COWORKING* ET DES CENTRES D'AFFAIRES JUSQU'EN 2019

- Le marché des espaces de *coworking* dans le monde : nombre de centres et d'utilisateurs (2011-2019) et grandes tendances du marché
- L'évolution des surfaces de *coworking* en France : prises de baux (demande placée) des gestionnaires d'espaces de *coworking* (France entière, Île-de-France et province, 2014-S1 2019), principaux chiffres clés sur le marché
- Le chiffre d'affaires des centres d'affaires traditionnels (panel Xerfi, 2013-2019)
- Les performances financières des centres d'affaires traditionnels : principaux postes de charges et soldes intermédiaires de gestion (panel Xerfi, 2012-2019e)

3.2. NOTRE SCÉNARIO PRÉVISIONNEL À L'HORIZON 2022

- Le scénario dans le *coworking* : évolution du nombre d'espaces dans le monde et des surfaces exploitées par 12 enseignes représentatives en France
- Le chiffre d'affaires des centres d'affaires traditionnels (panel Xerfi)

4. LE JEU CONCURRENTIEL ET LES STRATÉGIES DES ACTEURS

4.1. LES FORCES EN PRÉSENCE

- Les groupes présents sur le marché des bureaux flexibles : profil, chiffres clés et enseignes exploitées
- Les différents profils d'acteurs : les enseignes de *coworking* et de bureaux flexibles (28 acteurs), les enseignes de centres d'affaires traditionnels (17 acteurs), les plateformes de locations de bureaux flexibles (16 acteurs), les services d'exploitation de bureaux flexibles et services associés
- Le panorama mondial du *coworking* : les enseignes d'envergure internationale

4.2. LE POSITIONNEMENT DES ACTEURS

- Le positionnement par segment de marché : *coworking*, espaces hybrides et centres d'affaires
- Le profil des groupes de tête (spécialistes centres d'affaires, indépendants, hôtellerie, immobilier, fonds) et positionnement par taille moyenne des espaces
- Le *mapping* des enseignes par gamme et type de clientèle visée (*freelances*, salariés nomades, PME, groupes)
- Le *mapping* des enseignes par type de services proposés dans le bien-être et pour le développement du *business*
- Les localisations privilégiées selon la taille moyenne des centres (S à XXL) et les zones d'implantation (Paris centre, Paris QCA et Croissant Ouest, Île-de-France, métropoles régionales, ancrage local et France entière)

4.3. LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE ET LES RAPPORTS DE FORCES

- La localisation des espaces de travail partagé : répartition des centres, implantations privilégiées en Île-de-France
- Le modèle économique et les leviers d'accroissement de la rentabilité
- Des segmentations traditionnelles qui s'estompent entre centres d'affaires et espaces de *coworking*
- Vers des relations coopétitives avec les propriétaires : qui loue et pour quelle durée ? Quels avantages et inconvénients du *coworking* pour les propriétaires ? Quels lancements d'enseignes en propre ?
- Le profil des nouveaux entrants et la réduction des places disponibles
- Les clientèles ciblées : ruée sur les grands comptes ? Motivations des groupes pour placer les équipes en espaces partagés, enjeu stratégique de cette clientèle pour les exploitants d'espaces
- La qualité de l'animation et des infrastructures, principaux leviers de fidélisation
- Le soutien précieux des collectivités en région : les actions mises en œuvre et l'impulsion de la Mission Coworking
- La concurrence des incubateurs, une menace qui se précise : dynamique et profils des incubateurs, moteurs du développement de la location de bureaux

WEB

4.4. LES AXES DE DÉVELOPPEMENT DES ACTEURS

- **Les ouvertures de nouveaux centres** : principaux acteurs et focus sur une vingtaine d'ouvertures emblématiques
- **Les opérations de développement et levées de fonds** - Étude de cas : le rachat de Deskeo par Knotel
- **Le travail sur la marque et l'identité** - Étude de cas : le positionnement sur le bien-être de Kwerk
- **L'essor des offres à destination des grands comptes** (*proworking* et *corpoworking*) - Étude de cas : le partenariat de Startway avec Poste Immo pour développer le *corpoworking*
- **La mise en place de services d'accompagnement pour les entrepreneurs** - Étude de cas : le programme d'accompagnement WeWork Labs
- **Les initiatives des géants internationaux de l'immobilier dans les bureaux flexibles** - Focus sur : CBRE et Savills
- **La diversification dans le *coliving* et l'hôtellerie**
- **L'intégration en amont/aval et l'investissement dans la conception**

4.5. NOTRE SCÉNARIO SUR LE JEU CONCURRENTIEL À MOYEN TERME

- **Les groupements stratégiques et leurs principales caractéristiques** : les « enseignes *corporate/corpoworking* », les « hybrides généralistes », les « spécialistes *coworking* et cafés *coworking* », et les « Parisiens haut de gamme »
- **Les forces, faiblesses et options stratégiques des différents groupements**
- **Le développement de services de réorganisation des espaces de travail** : quelles options pour les acteurs et quels nouveaux champs de concurrence ?
- **La future segmentation du marché** : quel cycle de vie des différentes offres de bureaux flexibles ?

5. LES FONDAMENTAUX, L'ENVIRONNEMENT ET LES FICHES D'IDENTITÉ DES ACTEURS

- **Les fondamentaux du marché** : principaux déterminants du marché, caractéristiques des différentes offres, segmentation historique du marché, éléments de base du modèle économique, grandes dates de l'émergence du *coworking* et profil des clients
- **L'analyse de l'environnement** : l'analyse PESTEL, les moteurs de la flexibilité au sein des espaces de bureaux et dans les modes contractuels, l'écosystème des *start-up* en France, l'évolution des créations d'entreprises et de l'entrepreneuriat indépendant, les déplacements professionnels, les implantations de sociétés étrangères en France et la conjoncture de l'immobilier de bureaux
- **Les fiches d'identité** : leaders internationaux (IWG et The We Company (WeWork)), acteurs français des bureaux partagés (Wojo, Nexity (BAP), Startway, Kwerk, Now Coworking, La Cordée, Covivio (Wellio)) et spécialistes des centres d'affaires (Multiburo, Sofrapart, European Business Center (Groupe NCI), Buro Club, Team Business Centers)

LES PERFORMANCES ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES DES ENTREPRISES

Cette partie vous propose de mesurer, situer et comparer les performances de 170 sociétés du secteur à travers les fiches synthétiques de chacune des entreprises (informations générales, données de gestion et performances financières sous forme de graphiques et tableaux, positionnement sectoriel de la société) et des tableaux comparatifs selon 5 indicateurs clés. Les données présentées portent sur la période 2011-2017 selon la disponibilité des comptes.

LES PRINCIPAUX ACTEURS CITÉS OU ANALYSÉS DANS L'ÉTUDE (*)

- ACCORHOTELS
- ACTE
- AG2R LA MONDIALE
- ANTICAFÉ
- BASE 10
- BAYA AXESS
- BBS
- BEEWAKE
- BEL AIR CAMP
- BIRD OFFICE
- BOUYGUES IMMOBILIER
- BUREAUX À PARTAGER
- BUREAUXLOCAUX
- BURO CLUB
- CBRE
- CHOOSE AND WORK
- COVIVIO
- COWORK IN GRENOBLE
- DESKEO
- DESKOPOLITAN
- DIGITAL VILLAGE
- DYNAMIC-WORKPLACE
- ÉLYSÉES SOLUTIONS
- EMERGENCE
- EURATECHNOLOGIES
- EUROBUROS
- GECINA
- GROUPE CHEVRILLON
- GROUPE LEGENDRE
- H7
- HUB-GRADE
- ICADE
- IMPACT HUB
- INSTANT OFFICE
- IWG
- JDS CENTER
- KNOTEL
- KOWFFICE
- KWERK
- LA CORDÉE
- LA FRANÇAISE
- LA MAISON DU COWORKING
- LA RUCHE
- LE TRÈFLE
- LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
- MAMA WORKS
- MOFFI
- MOOD OFFICE
- MORNING COWORKING
- MOZAIK
- MULTIBURO
- NCI
- NEO-NOMADE
- NEOPOLE
- NEWTON OFFICES
- NEXITY
- NOW COWORKING
- POSTE IMMO
- QUARTIER DES ENTREPRENEURS
- REGUS
- REMIX *COWORKING*
- SAVILLS
- SECONDESK
- SERVCORP
- SOFRADOM
- SPACES
- STARTWAY
- STATION W
- STATION F
- STOP & WORK
- TEAM BUSINESS CENTERS
- THE BUREAU
- THE WE COMPANY (WEWORK)
- UCOMMUNE
- WELKIN & MERAKI
- WELLIO
- WERÉSO
- WHOORKS
- WOJO
- WTC ASSOCIATION

(*) liste non exhaustive

WEB

WEB

CES ÉTUDES POURRAIENT ÉGALEMENT VOUS INTÉRESSER

- **Les enjeux et défis de l'intelligence artificielle dans la filière de l'immobilier**
  9BAT59 – Février 2019
- **Les marchés de la conciergerie à l'horizon 2022**
  9SME68 – Juillet 2019
- **Les incubateurs et accélérateurs en France**
  9SAE57 – Juillet 2019
- **Les enjeux et stratégies sur le marché du *property management***
  9SAE22 – Juillet 2019

Retrouvez sur le site xerfi.com le plus vaste catalogue d'études sur les secteurs et les entreprises

Pour recevoir votre étude **IMMÉDIATEMENT**, **COMMANDER** sur **XERFI.COM**

❶ Entrez le code 9SAE46 dans la barre de recherche pour la retrouver
❷ Achetez l'étude directement par carte bancaire
❸ Recevez votre étude en format pdf sur votre compte client xerfi.com

Profitez d'une **réduction de 10% sur la 2e étude achetée** parmi la liste d'études ci-dessus en saisissant le code « EPEC2019 » dans votre panier

BON DE COMMANDE

À retourner à :

Groupe Xerfi 13-15 rue de Calais 75009 Paris
Téléphone : 01 53 21 81 51 / email : commande@xerfi.fr

Réf : 9SAE46 / XPT

Le marché du *coworking* et des centres d'affaires à l'horizon 2022

INFORMATIONS CLIENT

Nom :

Prénom :

Fonction :

Société :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Adresse email :

Téléphone :

TVA Intra :

N° SIRET :

Facture avec la livraison. Le taux de TVA applicable est celui en vigueur à la date d'émission de la facture. En cas de litige, il est fait attribution exclusive au Tribunal de Commerce de Paris. Tarifs valables jusqu'au 31/08/2020 (TVA 5,5%).

MODE DE RECEPTION DE L'ETUDE COMMANDEE

Version papier (classeur)	Version électronique (fichier pdf)	Version électronique + version papier
2 500,00 € HT	**2 400,00 € HT**	**2 800,00 € HT**
2 637,50 € TTC	2 532,00 € TTC	2 954,00 € TTC
(TVA 5,5%)	(TVA 5,5%)	(TVA 5,5%)
☐	☐	☐

MODE DE REGLEMENT CHOISI

- ☐ dès réception de l'étude et de la facture
- ☐ par carte bancaire sur www.xerfi.com
- ☐ par chèque joint à l'ordre de XERFI-DGT

Date, signature et cachet obligatoires

XERFI-DGT SAS au capital de 6 074 065,79 €- 13-15 rue de Calais 75009 Paris
RCS Paris B 523 352 607 - TVA intracommunautaire : FR22523352607

Groupe xerfi
Stimuler l'information

WEB