



# Le marché français du coworking et du coliving

De nouvelles perspectives pour l'industrie immobilière et les opérateurs touristiques

## L'institut d'études référent de la vie économique en France

Les Echos Etudes est le pôle d'expertise sectorielle du Groupe Les Echos, spécialisé dans la réalisation d'études de marché, d'analyses concurrentielles et de diagnostics d'entreprises.

Notre équipe de directeurs d'études et de consultants analysent depuis 30 ans l'actualité et les mutations de 15 grands secteurs de l'économie : banque, assurance, énergie, industrie agro-alimentaire, industrie aéronautique et industrie automobile, transport-logistique, BTP-immobilier, distribution et e-commerce, luxe, mode-beauté, santé et médico-social.

Nous décryptons les processus de transformation de ces secteurs et accompagnons les dirigeants dans leurs réflexions stratégiques et leur transformation digitale.

Alliant la flexibilité d'une structure à taille humaine et les moyens du groupe Les Echos, Les Echos Etudes connaît un développement très rapide de ses activités.



 **ÉTUDES SECTORIELLES MULTICLIENTS**

- Etudes de marché et de secteurs
- Benchmark concurrentiels
- Cartographies sectorielles

 **ÉTUDES SUR-MESURE**

- Etudes U&A
- Enquête de satisfaction
- Etudes d'image et de notoriété
- Panels
- Evaluation d'opportunités d'affaires
- Benchmark concurrentiel

 **VEILLE SECTORIELLE**

- Veille économique et réglementaire
- Création de newsletters et e-newsletters

 **SOLUTIONS DE COMMUNICATION ÉDITORIALE SUR MESURE**

- Observatoires et baromètres
- Création de magazines
- Création de sites Internet

# Plan de l'étude

<b>Synthèse</b>	5	<b>2.6</b>	<b>Les plateformes de distribution d'espaces de travail</b>	81
<b>1 Coworking et coliving : fondamentaux économiques et réalité du marché français</b>	31	<b>2.7</b>	<b>Les plateformes leaders du e-commerce</b>	85
1.1 Coworking : contours du marché, caractéristiques de l'offre et modèle économique	32	<b>3</b>	<b>Comment le modèle économique va-t-il évoluer à moyen terme ?</b>	87
1.2 Coliving : contours du marché, caractéristiques de l'offre et modèle économique	37	3.1	Plus de technologie ... et aussi plus d'interaction physique	88
1.3 Un écosystème à part entière fondé sur le collaboratif et la communauté	48	3.2	Vers une segmentation entre différentes gammes de services	91
1.3 Taille du marché français aujourd'hui et équilibre offre-demande	56	<b>4</b>	<b>Quels impacts / opportunités pour d'autres filières ?</b>	94
<b>2 Cartographie des forces en présente et panorama des principaux acteurs</b>	61	4.1	Les synergies potentielles entre Retail et Coworking/ Coliving	95
2.1 Segmentation des acteurs	60	4.2	Coworking et Coliving : des référentiels et relais de croissance pour l'industrie immobilière	99
2.2 Les prestataires « Pure Players » du coworking	63	<b>5</b>	<b>Potentiel du marché et scénarios d'évolution du jeu concurrentiel à moyen terme</b>	103
2.3 Les prestataires de métiers connexes se diversifiant dans l'offre d'espaces de coworking	69	5.1	Fondamentaux structurant les cinq prochaines années	104
2.4 Les prestataires « Pure Players » du coliving	73	5.2	Nos scénarios d'évolution du marché à moyen terme	108
2.5 Les prestataires « hybrides »	77	5.3	Nos projections du potentiel du marché à horizon 2022	117
		<b>Annexes</b>		120
			<b>Pour aller plus loin...</b>	121
			<b>Vos contacts</b>	122

## 1. Coworking, coliving : définitions et similitudes entre les deux marchés

### Le coworking : des espaces de travail conçus comme une expérience utilisateur globale

Directement inspirés des usages de la Silicon Valley, les lieux de coworking se caractérisent par l'importance accordée aux espaces partagés pour favoriser les échanges. Ceux-ci représentent, au minimum, 30% d'un lieu de coworking.

Mais contrairement aux Open Spaces « industriels » des années 90, eux aussi sensés favoriser les échanges, le design des espaces de coworking repose sur une variété des superficies et agencements, alternant lounges décontractés intimistes, desks dédiés en Open Space à taille humaine, poufs et sofas, cuisines ou petits espaces de restauration dans certains cas, espaces de loisirs, ...

Au-delà de la location d'un poste de travail ou d'un bureau privatif, les espaces de coworking sont conçus comme une expérience globale : de nombreux prestataires proposent ainsi des services de conciergerie, des conférences, du coaching de projet, boissons chaudes à volonté, application dédiée aux membres, ...

Cette caractéristique rend le marché extrêmement poreux avec des secteurs connexes : par exemple, un centre d'affaires propose également des espaces de coworking, et un prestataire de coworking propose aussi des desks en Open Space standard... De même, le marché du coworking propose des prestations d'événementiel, la gestion de séminaires, ... : des services habituellement adressés par des prestataires spécialisés.



#### Les services proposés par tous les prestataires



Au moins un espace de coworking



Wifi haut débit (souvent très haut débit)



Salon et espaces de détente



Salle de réunion



Desk dédié

#### Les services proposés par certains prestataires (liste non exhaustive)



Bureaux privatifs



Cuisine Partagée



Café/ Boisson à volonté



Salle de projection



Meetups, Happy Hours...



Salle de sport



Coaching

## 1. Coworking, coliving : définitions et similitudes entre les deux marchés

**Le coliving, c'est « vivre ensemble tout en conservant un minimum d'indépendance »** (Julien Morville, co-fondateur de Sharies)

Issu de l'économie collaborative, le coliving revisite au XXIe siècle des modèles tels que la colocation, l'hôtel « garni » ou la pension de famille, en y adjoignant une dimension « cadre de vie » et en organisant une panoplie de services inclus dans le prix, ce qui en fait un modèle à part entière.

- De la colocation, il reprend les atouts de flexibilité et l'esprit de communauté (les occupants partagent des intérêts et des valeurs communs). Mais à la différence de la colocation, le coliving organise la vie ensemble, en proposant des activités (sportives, sorties, conférences, projections privées, ateliers et événements divers). Par ailleurs, le Facility management, géré d'ordinaire par les colocataires, est ici réalisé par le prestataire, y compris le ménage. Enfin, le coworking est, dans bien des cas, un élément de l'offre de coliving.
- La dimension « cadre de vie » est inhérente à la plupart des offres de coliving, qui revendiquent un mode de vie en phase avec la quête, chez de nombreux citadins actifs, de bien-être et d'équilibre (pratiques sportives et/ou de yoga, habitudes alimentaires, échanges/ ouverture à autrui, ...), voire, dans les cas extrêmes (minoritaires) une véritable philosophie ou une dimension identitaire.

