



## Le marché français du coworking et du coliving

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

### Une étude pour

---

**Évaluer le potentiel**  
du marché des espaces  
partagés à horizon 5 ans

---

**Identifier les  
opportunités**  
de développement  
encore inexploitées

---

**Anticiper l'impact**  
de ces nouveaux business  
sur la chaîne de valeur de  
l'industrie immobilière et  
d'autres filières, notamment  
l'hôtellerie

---

**Détecter**  
les leaders de demain



# Un écosystème qui concerne bien plus que l'industrie immobilière mais aussi l'hôtellerie, les services à la personne, ...

## UNE CLIENTÈLE ADRESSABLE BIEN PLUS LARGE QUE CE QUI EST COMMUNÉMENT PRÉSENTÉ

L'industrie immobilière entre dans l'économie du partage au même titre que l'écosystème de la mobilité l'a fait auparavant. Le coworking, dynamisé par la licorne Wework, est aujourd'hui une réalité sur le marché de l'immobilier de bureaux, et le coliving, déjà présent dans les pays anglosaxons, émerge dans nos grandes agglomérations. Pour autant, et malgré des fondamentaux économiques, sociétaux et technologiques favorables, des doutes persistent quant à la rentabilité de ces modèles.

Or, contrairement aux idées reçues, le potentiel du coworking dépasse largement la taille d'un marché de niche : sa cible prioritaire de clientèle représente plus de 35% de la population active, et l'offre est déjà en train de se structurer, se segmenter. De son côté, le coliving (qui est souvent une extension du coworking) se développe par tache d'huile par rapport à des marchés connexes, à l'intersection entre hôtellerie, séjour de courte durée, services à la personne et immobilier résidentiel. Ainsi, après Airbnb, les hôteliers vont affronter l'arrivée des acteurs du coliving, à moins qu'ils n'investissent eux-mêmes dans ce nouveau marché...

## LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DES ESPACES PARTAGÉS VA ÉVOLUER

Aujourd'hui, l'offre et la demande peinent à s'équilibrer. Certains espaces partagés refusent du monde, tandis qu'ailleurs la surcapacité est patente. En matière de valorisation, on frôle la bulle spéculative. Cependant, le véritable enjeu est le décalage entre le positionnement de certaines offres et les attentes des clients, en termes de prix mais aussi de contenu, de storytelling. Notre étude identifie ainsi des potentiels inexploités qui, lorsqu'ils seront adressés, rééquilibreront le rapport offre-demande.

Par exemple, comme pour tout nouveau business, les espaces partagés se sont d'emblée positionnés haut de gamme. Or, au même titre que le voyage en avion est passé d'un service de luxe au paiement du moindre bagage, il est probable que le marché des « co-... » se segmente drastiquement à horizon 5 ans : d'un côté le maintien du « all inclusive », de l'autre un modèle plus low cost, plus industriel.

## COWORKING ET COLIVING VONT IMPACTER LA CHAÎNE DE VALEUR DE PLUSIEURS FILIÈRES

Au-delà du potentiel du marché des espaces partagés, celui-ci va redistribuer la chaîne de valeur de plusieurs filières. Dans l'industrie immobilière, coliving et coworking sont de nouveaux usages qui créent un écosystème que les acteurs historiques doivent désormais intégrer dans leur stratégie. Les prestataires des espaces partagés deviennent également des donneurs d'ordre pour certains services à la personne, remodelant la chaîne de valeur des marchés concernés. Enfin, si un WeLive pourrait devenir le nouvel Airbnb de l'hôtellerie, l'inverse est tout aussi vrai : les leaders de l'industrie touristique pourraient, à terme, devenir des acteurs à part entière du marché du coliving.

### LES + DE L'ÉTUDE

- > Une analyse économique, quantitative, qui dépasse les clichés véhiculés par ces nouveaux modèles
- > Une approche écosystème, permettant d'identifier des opportunités significatives pour l'industrie immobilière et d'autres filières
- > Un diagnostic détaillé du rapport offre-demande
- > Un panorama des principaux intervenants du marché (implantations, levées de fonds, indicateurs, ...)

### UNE VISION À 5 ANS

**L'étude prospective réalisée par les consultants du pôle immobilier des Echos Etudes est un véritable outil de réflexion sur l'évolution de votre marché et de votre business. Elle répond aux 3 questions clés suivantes :**

- > Quelle est la taille du marché adressable à horizon 5 ans ?
- > Les leaders demain viendront-ils réellement de l'industrie immobilière ?
- > Comment ces modèles vont-ils s'adapter à la réalité économique et réglementaire ?

# DAVANTAGE QU'UN MARCHÉ, UN NOUVEL ÉCOSYSTÈME

## Synthèse : les points clés et principaux enseignements de l'étude

### 01 Coworking et coliving : état des lieux et réalité du marché français

Quel est le storytelling et le contenu de ces modèles aujourd'hui ?

Segmentation du marché en termes de cibles et de besoins

Analyse du modèle économique du coworking et du coliving

Sur et sous-capacité : évaluation de l'équilibre offre-demande

Modèles émergents et nouveaux services

### 02 Panorama des principaux acteurs

Implantations, levées de fonds, indicateurs, benchmark du marché français du coworking et du coliving par rapport au développement du modèle dans les pays anglosaxons

### 03 Potentiel du marché par segment

#### Coworking :

> segmentation de la cible théorique et analyse des attentes des utilisateurs

d'espaces de coworking

> identification de cibles potentielles susceptibles d'élargir la base de clientèle

#### Coliving :

> segmentation de la cible théorique et analyse des attentes des utilisateurs

d'espaces de coliving

> identification de cibles potentielles susceptibles d'élargir la base de clientèle

### 04 Comment le modèle économique va-t-il évoluer ?

Du haut de gamme exclusivement à une offre plus diversifiée

Des contenus de l'offre amenés à évoluer afin d'adresser des potentiels de clientèle inexploités

La place du retail dans les espaces partagés : tour d'horizon des expérimentations existantes, enseignements et perspectives

Evolution des technologies, de l'économie de l'immobilier et de l'environnement sociétal dans les 5 prochaines années : que sera la 2e version des espaces de coworking et coliving ?

### 05 Nouveaux donneurs d'ordre, nouveaux services : coworking et coliving vont impacter la chaîne de valeur de certaines filières

Quels impacts / quelles opportunités sur l'ensemble de la chaîne de valeur des filières concernées par ces nouveaux usages ?

Distribution immobilière

Gestion locative

Services à la personne (conciergerie, livraisons ...)

L'industrie hôtelière

Retail...

### 06 Scénarios d'évolution du marché à horizon 5-10 ans

Qui seront les nouveaux leaders du marché sous l'effet de la convergence d'autres filières, hôtelière notamment ?

Quels sont les facteurs impactant cette nouvelle industrie ?

Comment les business model vont-ils évoluer face à la réalité économique et réglementaire ?



#### Les principales entreprises étudiées dans l'étude (liste non exhaustive)

- AIROFFICE
- AT HOME
- ATROIS
- BASE10
- BE OFFICES
- BIRD OFFICE
- BUREAULIB
- BUREAUX À PARTAGER
- CHOOSE & WORK
- COMET REAL MEETING SPACES
- COWORKIMMO
- DNXCAMP
- HUB-GRADE
- I LOV'IT WORKLABS
- ICI MONTREUIL
- KWERK
- LA CORDÉE
- LA MAISON DU COWORKING
- LIMELIVINGSACES.COM
- MAMA WORKS
- MORNING COWORKING
- MOVILAB
- MULTIBURO - SIEGE SOCIAL
- NEO NOMADE (LBMG WORKLABS)
- NEXTDOOR
- NOW COWORKING
- OFFICE RIDERS
- OIKOSYSTEME
- OLLIE
- OUTSITE
- PATCHWORK.CO
- QUARTUS
- RÉGUS
- REMIX COWORKING
- REMOTEYEAR.COM
- SECONDESK
- SHARIES
- SNCF
- SPACE 2 BE
- SPACES
- START-WAY
- STATION F
- STATION W
- STOP & WORK (S&W)
- SUNDESK
- SYMPHONY PARTNERS
- THECOLLECTIVE
- URBANCAMPUS
- WELLIO
- WERESO
- WEWORK / WELIVE
- WORK & SHARE
- WORK IN PARIS
- WORKSPACE GROUP PLC
- Groupes hôteliers
- Groupes immobiliers
- ... et plus de 50 autres sociétés...

## PÔLE IMMOBILIER / BTP des Echos Etudes animé par Sabrina TIPHANEAUX

### Les nouveaux enjeux de la promotion immobilière, Octobre 2018

Evolution des usages, technologies et défis environnementaux transforment les attentes du marché

### Les perspectives des Real Estech en France, Avril 2018

Contech, Proptech... les nouvelles technologies redessinent déjà l'industrie immobilière : quelles seront les prochaines ruptures ? Quelle sera la taille du marché à horizon 2025 ?

### Smart building : l'heure du décollage a sonné, Décembre 2017

Objets connectés, stockage, blockchain, ... quelles solutions innovantes pour l'industrie du bâtiment ?

Vous souhaitez disposer sur ce sujet d'une étude ad'hoc ou d'une analyse personnalisée ?  
Une formation ou une présentation orale des résultats de cette étude auprès de vos équipes ?  
Contactez notre Directeur du développement : François FLAUSINO  
Tél : 01 87 39 76 31 - Email : fflausino@lesechos.fr

## NOTRE EXPERT



### Sabrina TIPHANEAUX

Directrice du pôle  
Immobilier / BTP

stiphaneaux@lesechos.fr  
Tél. : 01 49 53 63 00

Retrouvez-la sur  

## COMMANDE DE L'ÉTUDE LE MARCHÉ FRANÇAIS DU COWORKING ET DU COLIVING

### Version PDF

- Pour 1 utilisateur\*  
2 950 € HT - 3 112,25 € TTC (TVA à 5,5%)
- De 2 à 5 utilisateurs\*  
3 835 € HT - 4 045,93 € TTC (TVA à 5,5%)
- De 6 à 10 utilisateurs\*  
4 425 € HT - 4 668,38 € TTC (TVA à 5,5%)
- Plus de 10 utilisateurs\* : Nous contacter

### Option papier

- Oui je souhaite recevoir un ou plusieurs exemplaires papier pour  
295 € HT (TVA à 5,5%) l'unité, en plus de l'achat d'une version PDF.

Nombre d'exemplaires : \_\_\_\_\_

\*L'article L.122-5 du Code de la propriété intellectuelle n'autorise que les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective.

### Personne à contacter pour l'envoi des licences et/ou papier

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_  
Fonction : \_\_\_\_\_ Société : \_\_\_\_\_  
Adresse : \_\_\_\_\_  
Tél. : \_\_\_\_\_ E-mail : \_\_\_\_\_

### Facturation :

Société : \_\_\_\_\_  
Adresse : \_\_\_\_\_  
Contact : \_\_\_\_\_

### Version papier

- 2 950 € HT - 3 112,25 € TTC (TVA à 5,5%)

### Présentation orale par l'expert auprès de vos équipes :

Nous contacter pour un devis. Prestation possible  
seulement avec l'achat de l'étude

Code mailing : A017INTEI

### Règlement :

- Virement (RIB 31489/00010/00219548733/47  
Crédit agricole - CIB)
- Chèque à l'ordre des Echos Solutions
- Carte bancaire sur lesechos-etudes.fr
- Règlement à réception de facture

Date : / /

Signature :

## Les EchosÉTUDES

Service Clients - 10 boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15  
Tél. : 01 49 53 63 00 - Mail : etudes@lesechos.fr

WWW.LESECHOS-ETUDES.FR