



Du « Silicon Sentier » à l'Ouest parisien

DANS LE CENTRE ET L'OUEST PARISIEN, il s'est ouvert, en 2017, un espace de coworking en moyenne tous les mois. Un rythme deux fois plus rapide qu'en 2016, révèle une étude du cabinet de conseil en immobilier d'entreprises Arthur Loyd, publiée à l'occasion du SIMI, le Salon de l'immobilier d'entreprise. En mètres carrés, la croissance est encore plus spectaculaire puisqu'on aura mis sur le marché 83 900 nouveaux mètres carrés d'espaces de coworking en Ile-de-France, contre 35 800 m² en 2016. Désormais, la région abrite 186 100 m² d'espaces de travail partagés, contre 104 800 m² en 2016. Et la tendance n'est pas près de s'interrompre puisque rien qu'au premier semestre prochain, 46 800 nouveaux mètres carrés sont déjà programmés.

On attend notamment dans le quartier central parisien deux nouveaux sites NextDoor, deux WeWork, un Spaces ainsi qu'un Blue Office qui sera lancé par Nexity à côté de la Porte Maillot. « Nous observons plusieurs tendances majeures, note Cevan Torossian, directeur des études d'Arthur Loyd. D'abord, la taille moyenne des ouvertures a été multipliée par trois depuis 2015 puisque l'on est passé de 600 m² en moyenne en 2015 à 1750 m² en 2017. » Une hausse qui s'explique, il est vrai, en grande partie par l'arrivée de WeWork et de ses 12 000 m² rue Lafayette, dans le IX^e arrondissement, qui est quasiment hors catégorie.

Interface. Deuxième tendance de fond : « Il existe un déplacement progressif des ouvertures d'espace coworking vers l'Ouest parisien, poursuit Cevan Torossian. Entre 2008 et 2015, 31% seulement des ouvertures avaient lieu dans les "quartiers d'affaires établis" - Paris centre, Gare de Lyon, Montparnasse, La Défense, Boulogne, Levallois, Neuilly - et ce chiffre s'élève désormais à 63%. Plus spécifiquement dans le quartier central des affaires, on compte 41 400 m² d'espaces coworking en 2017 alors qu'il y en avait 1700 m² en 2014. »

Cet « embourgeoisement » du coworking qui quitte le « Silicon Sentier », démontre « une porosité croissante entre les secteurs d'affaires

traditionnels et le cœur historique du coworking à Paris, détaille Cevan Torossian. Les espaces de coworking font l'interface entre quartiers d'affaires et secteurs de la classe créative ».

Face à cette concurrence qui s'exacerbe, chacun essaye de capter un segment propre. Spaces, Nextdoor ou Flex visent l'aspect « working », plutôt haut de gamme, là où BAP revendiquent le préfixe « co » pour favoriser l'aspect collaboratif. WeWork se veut résolument orienté vers les start-up et les millenials alors que Werk privilégie le bien-être. Quant aux Blue Office de Nexity, « nous voulons garder une dimension à taille humaine en ne visant pas des espaces trop larges, afin de favoriser des rencontres, des opportunités professionnelles, notamment grâce au développement de l'application "comeet" qui favorise les mises en relations sur des goûts et des objectifs partagés », détaille Valérie Mellul, PDG de Nexity Conseil et transaction.

Cette offre trouvera-t-elle toujours de la demande ? « Le taux de remplissage des espaces parisiens est de 90%, relève-t-on chez Arthur Loyd. Un pourcentage un peu moins élevé pour les espaces en première couronne. » Avec là aussi un basculement à l'Ouest : les espaces à Issy-les-Moulineaux sont déjà pleins alors que ceux récemment ouverts à Asnières connaissent un démarrage plus lent. **C.L.**

Cumul net des ouvertures d'espaces de coworking à Paris et projection à la fin du 1^{er} semestre 2018

