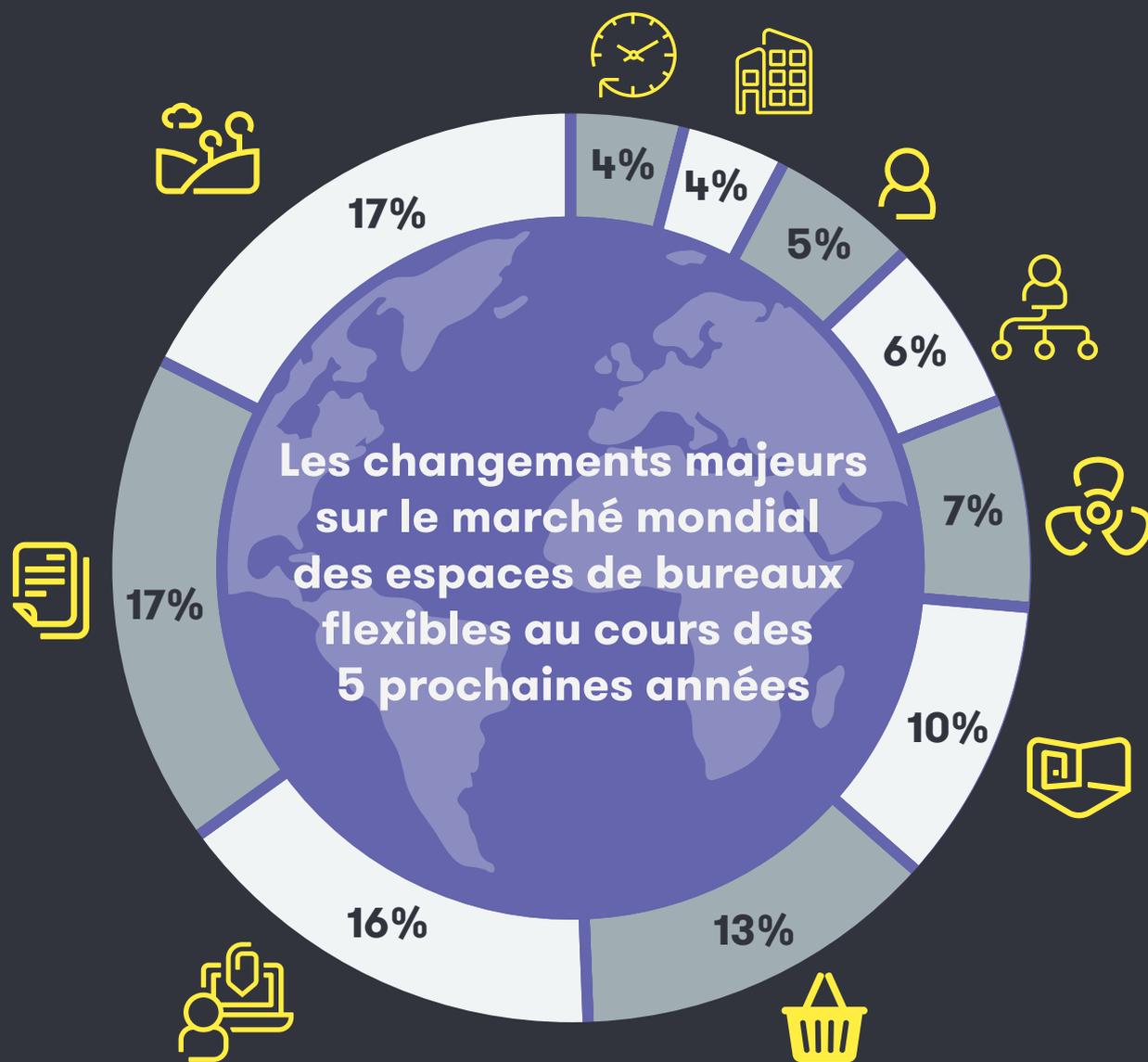


The Workthere Flexmark 2.0

Notre étude comparative annuelle du marché mondial des espaces de travail flexibles



Visibilité sur les disponibilités entre prestataires et brokers



Offre directe des propriétaires



Espaces de travail zéro carbone



Réhabilitation des locaux commerciaux en bureaux flexibles



Accords de gestion pour les prestataires



Modèle de bureaux à temps partiel



Espace opéré en marque blanche par le propriétaire



Développement des espaces en régions



Réservation d'espaces de travail en ligne



Développement des espaces en banlieues



Glandore, Dublin

Synthèse

Rentabilité :

- 82% des prestataires de bureaux flexibles sont rentables contre 79% en 2019. Parmi les prestataires qui ont fait des bénéfices, 26% ont augmenté leur profit contre 16% l'année dernière.
- Le taux d'occupation des bureaux privés et des postes dédiés dans un openspace partagé ont chuté d'une année sur l'autre, passant respectivement de 81% à 68% et de 65% à 56%.
- Les tarifs de location des bureaux privés ont baissé d'environ 6% d'une année à l'autre.
- On constate une augmentation de la part des revenus générés par la location de postes dédiés et par les abonnements coworking qui sont passés respectivement de 7 à 10% et de 9 à 16%.

Utilisation des espaces :

- La surface moyenne des espaces pris à bail par les opérateurs de bureaux flexibles ces 12 derniers mois est de 2 293 m², un quart de ces espaces font entre 1 500 m² et 2 500 m².
- Le nombre moyen de postes de travail par site est de 209 et la surface moyenne allouée par poste est de 6,3 m² incluant la quote-part des parties communes.
- Les bureaux privés représentent 50% de la surface des espaces de bureaux flexibles.
- L'Asie est la région où la surface des espaces communs extérieurs est la plus élevée avec 8% de la surface totale qui y est dédiée.

Profil des membres :

- Les espaces de bureaux flexibles sont occupés par un large éventail d'entreprises, mais ce sont encore les jeunes start-ups (entre 2 et 10 employés) qui sont les plus représentées avec 27% des membres dans le monde entier.
- Au cours des 12 derniers mois, nous avons constaté une augmentation du nombre de grandes entreprises (+ de 100 employés) et de sociétés en forte croissance 'scale-ups' (21-100 employés) occupant des bureaux flexibles à l'échelle mondiale. A elles deux, ces catégories représentent 37% des occupants des espaces dans le monde entier.
- La durée moyenne de location de bureaux privés a globalement diminué, passant de 17,5 mois à 12 mois au cours de l'année écoulée.
- La durée de location varie considérablement d'une région à l'autre. Au Royaume-Uni, la durée moyenne d'engagement des membres est de 21 mois, tandis qu'en Asie, elle est beaucoup plus courte, avec une moyenne de 8,5 mois.
- Sur tous les marchés excepté l'Amérique du Nord, le secteur d'activités le plus utilisateur d'espaces de bureaux flexibles est celui des produits et services aux entreprises (B2B).

L'avenir des bureaux flexibles :

- Les grandes tendances qui impacteront le secteur des espaces de bureaux flexibles au cours des 5 prochaines années varient largement d'une région à l'autre.
- Les opérateurs anglais et américains voient le développement en périphérie des villes comme le plus important changement sur le marché du bureau flexible, suivi de près par la réservation d'espaces en ligne via des plateformes et le développement des contrats de gestion avec les propriétaires (loyer indexé sur le chiffre d'affaires).
- Avec un marché du bureau flexible de plus en plus développé en périphérie des villes européennes, le plus grand changement attendu des opérateurs en Europe est la croissance des espaces en régions.
- Les opérateurs en Asie s'attendent à ce que le nombre d'opérateurs s'engageant dans des contrats de gestion (loyer indexé sur le chiffre d'affaire) soit le changement le plus important, la croissance des centres en périphérie des villes et la réaffectation des actifs commerciaux arrivant en deuxième position.
- Avec la pandémie de Covid-19, 11 % des opérateurs mondiaux envisagent la mise en place de pass de coworking journaliers.

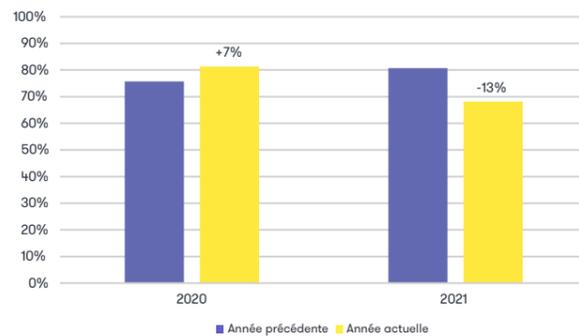


Rentabilité

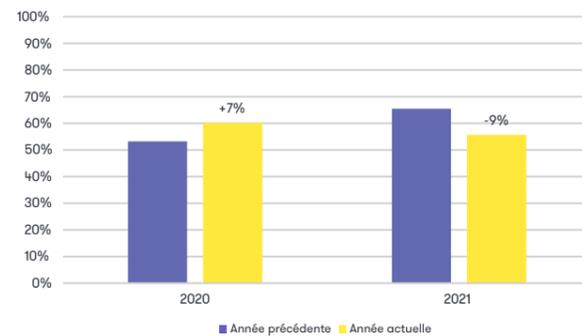
Le secteur des espaces de bureaux flexibles a dû faire face à de nombreux défis l'année dernière et, sans surprise, les 12 derniers mois ont vu les prix des locations de bureaux privés et leur niveau d'occupation diminuer dans le monde entier. Depuis notre dernière étude Flexmark, les prix ont baissé en moyenne de 6% au niveau mondial. Cette baisse des prix a été provoquée par la pandémie et, dans une certaine mesure, s'est déroulée en deux étapes : tout d'abord, les prestataires ont été contraints de proposer des remises pour inciter les membres à renouveler leurs contrats au début de la pandémie ; ensuite, lorsque les demandes ont commencé à augmenter, les prestataires ont proposé des offres fortement remises dans le but d'attirer les clients et de s'assurer des revenus pour la 2nde moitié de l'année. En réalité, la baisse de 6% des prix au niveau mondial est sans doute inférieure à ce que nous aurions pu attendre et démontre la résilience du secteur.

Les prix bas proposés ont contribué à atténuer la réduction des taux d'occupation des bureaux sur les 12 derniers mois. Le taux d'occupation des bureaux privés est passé de 81% à 68%, tandis que celui des bureaux partagés (poste dédié en open space partagé) est passé de 65% à 56%. L'occupation des espaces de bureaux partagés a connu une plus faible baisse que celle des bureaux privés. Portée par la part de personnes cherchant un endroit où travailler localement, comme le prouve la proportion de revenus qu'ils ont générée, la demande s'est maintenue. La plus faible baisse de taux d'occupation des bureaux privés enregistrée au cours des 12 derniers mois a été observée en Asie, avec -5,5% par rapport à l'année précédente. L'Europe a, quant à elle, connu la plus faible diminution du taux d'occupation des espaces partagés, avec une baisse de 1,4% au cours des 12 derniers mois.

Taux d'occupation mondial des bureaux privés



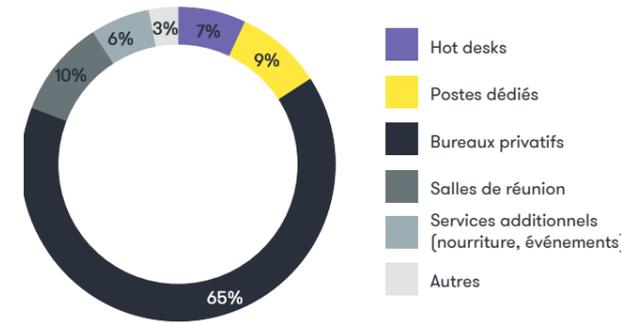
Taux d'occupation mondial des bureaux partagés



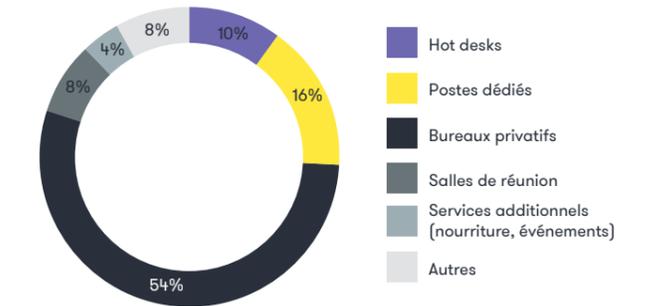
Variation des prix de location des bureaux privés d'une année sur l'autre



Répartition des revenus des espaces de bureaux flexibles - Flexmark 2020

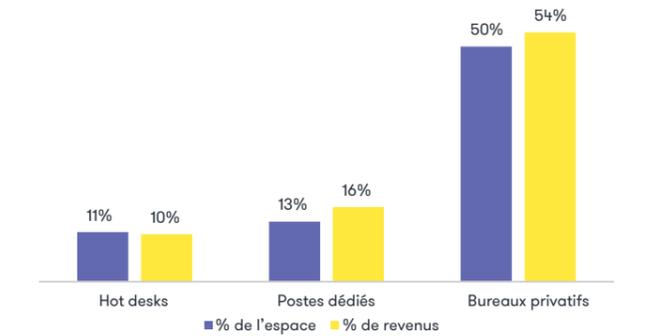


Répartition des revenus des espaces de bureaux flexibles - Flexmark 2021



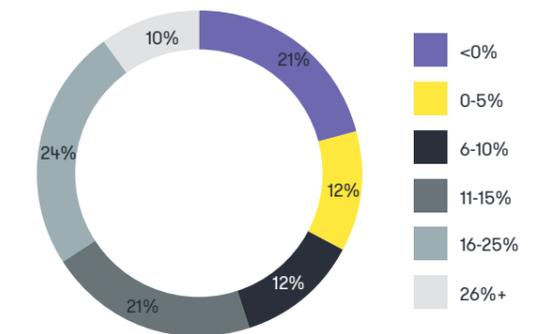
Depuis notre première étude Flexmark, la répartition des revenus pour les bureaux flexibles a changé. Au cours des 12 derniers mois, les postes de coworking et les postes dédiés représentent une plus grande part des revenus. Néanmoins, 54% des revenus proviennent toujours des bureaux privés, contre 65% en 2020. En raison des restrictions imposées par la pandémie de Covid-19, les postes de coworking et les bureaux partagés en open space ont représenté une part plus importante des revenus au cours des 12 derniers mois, passant respectivement de 7% à 10% et de 9% à 16%.

Répartition des espaces par rapport au revenu généré



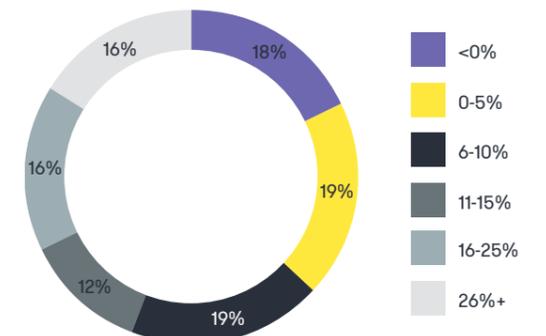
Malgré la baisse des taux d'occupation des bureaux privés, la proportion d'opérateurs d'espaces de bureaux flexibles qui sont rentables (Revenu - Coûts d'exploitation / Revenu) est plus élevée que l'année dernière. Parmi les 100 prestataires ayant répondu à notre enquête, cette proportion est passée de 79% à 83%. Suggérant ainsi que malgré la baisse du taux d'occupation, les prestataires ont réussi à réduire efficacement les coûts en négociant des baisses de loyer et la gratuité des mois de vacance des espaces, en particulier en Europe, au UK et en Amérique du Nord. Par conséquent, lorsque les propriétaires reviendront aux conditions de location normales du marché, on peut déjà anticiper une baisse des profits. Certains opérateurs ont aussi changé de modèle, délaissant celui du bail 3/6/9 avec loyer fixe pour un contrat de gestion avec un loyer indexé sur le chiffre d'affaires perdant ainsi leur coût fixe le plus important tout en améliorant leur cashflow.

Marge bénéficiaire d'exploitation des espaces de bureaux flexibles dans le monde - Flexmark 2020



Les régions les plus rentables ont été l'Asie et l'Europe. Même si en Asie, les mesures d'accompagnement de loyer sont moins fréquentes, ils ont par contre recours plus souvent qu'ailleurs à des contrats de gestion (loyer indexé sur le chiffre d'affaires), ce qui favorise la rentabilité. En Asie 71% des espaces ont fait des bénéfices supérieurs à 10%. Alors qu'en Europe, c'est seulement 44% des espaces avec un bénéfice supérieur à 10%. La majorité des prestataires ayant atteint les plus hauts niveaux de rentabilité étaient basés à Hong Kong, en Thaïlande et au Vietnam. Tous ces pays ont été très efficaces pour atténuer l'impact de la pandémie de Covid-19, même si certains confinements ont été mis en place ; l'épidémie a été contrôlée efficacement et cela a permis aux taux d'occupation de se rétablir très rapidement.

Marge bénéficiaire d'exploitation des espaces de bureaux flexibles dans le monde - Flexmark 2021





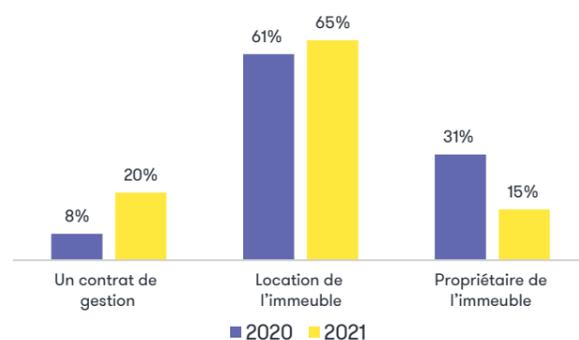
La proportion d'espaces flexibles rentables au niveau exploitation est supérieure à l'année précédente. Passant de 79% à 82%

Dan Jones,
Workthere Data & Research Analyst

Modèle de location et de propriété

Au cours des 12 derniers mois, nous avons vu le nombre de prestataires en contrat de gestion augmenter (loyer indexé sur le chiffre d'affaires) de manière significative, passant de 8% l'année dernière à 20% cette année. La structure de ces accords diffère selon le modèle. Ces accords de gestion, lorsqu'ils sont bien structurés, peuvent fournir aux propriétaires des rendements plus élevés que ceux qui pourraient être obtenus à partir d'un loyer basique. Comme observé au cours des 12 derniers mois, ils permettent également aux prestataires de mieux gérer leur trésorerie dans des conditions économiques difficiles. À l'avenir, nous pensons que les accords de gestion seront la méthode d'expansion la plus populaire utilisée par une grande partie du marché des opérateurs de bureaux flexibles. De même, nous nous attendons à ce que davantage de propriétaires se lancent seuls sur le marché, car ils cherchent à offrir des espaces plus flexibles avec des services au sein de leurs importants portefeuilles.

Comment les prestataires opèrent-ils leurs immeubles ?



Durant les 12 derniers mois, le nombre de contrats de gestion a augmenté significativement, passant de **8% à 20%**.



Utilisation des espaces

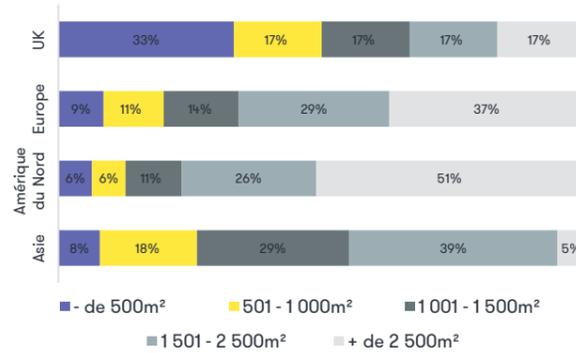
La surface moyenne des espaces pris à bail par les opérateurs de bureaux flexibles ces 12 derniers mois est de 2 293 m², un quart de ces espaces font entre 1 500 m² et 2 500 m². La majorité des prestataires occupant des espaces de cette taille sont situés en Europe et en Asie, où ils représentent respectivement 29% et 39%. En comparaison, 33% des prestataires britanniques occupent des espaces de moins de 500 m², car la majorité des bureaux flexibles sont concentrés dans les villes où le m² est excessivement coûteux.

Sans surprise, c'est en Amérique du Nord que l'on trouve la plus forte concentration d'espaces de plus de 2 500 m², suivie par l'Europe et l'Asie. Etant donné la superficie des espaces occupés par certains acteurs au cours des cinq dernières années, la taille moyenne des espaces occupés par les prestataires flexibles était en constante augmentation avant la Covid. Cependant, la pandémie a poussé de nombreux prestataires à rechercher des espaces plus petits dans des lieux plus reculés des centres-villes. Par conséquent, nous nous attendons à ce que l'éventail de surfaces proposées continue de croître, mais que la moyenne reste stable.

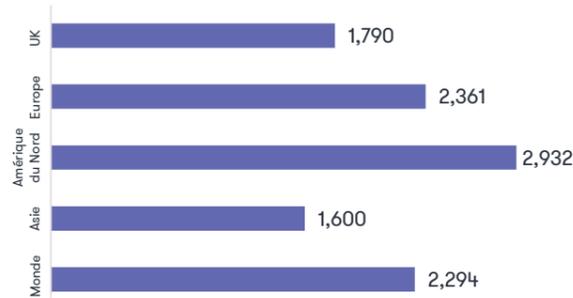
La moyenne mondiale du nombre de postes par site est de 209, et la surface moyenne par poste de travail est de 6,5 m² environ, quote-part des parties communes incluse. L'Asie, bien qu'elle ait le moins d'espaces de plus de 2 500 m², a la plus forte proportion d'espaces de plus de 300 postes (39%). Elle présente également la plus faible surface par poste de travail, avec une moyenne de 5,2 m². En général, l'Asie présente des espaces de bureaux plus denses que les autres régions. La densité de l'emploi y est moins réglementée et l'utilisation maximale de l'espace est nécessaire pour que les prix restent compétitifs. En comparaison, en Europe, 38% des sites ont plus de 300 postes de travail et une surface moyenne par poste de travail de 8,5 m².

Le Royaume-Uni et l'Amérique du Nord ont en moyenne un plus petit nombre de postes par bureau avec pour chacun un chiffre compris 51 et 100 postes. Les prestataires d'Amérique du Nord prennent les plus grandes surfaces avec une moyenne de 3 335 m². Les grandes surfaces se traduisent par une plus grande surface par bureau avec une moyenne de 10,5 m². Il convient de noter que les réponses que nous avons recueillies étaient orientées vers la côte ouest des États-Unis, ce qui a eu un impact sur la surface par bureau. Au Royaume-Uni, la surface moyenne par poste de travail est de 7,25 m², et 50 % des espaces de bureaux flexibles britanniques ont une surface par poste comprise entre 5 et 7,5 m².

Taille des espaces de bureaux flexibles



Taille moyenne des espaces pris à bail par les opérateurs de bureaux flexibles (m²)



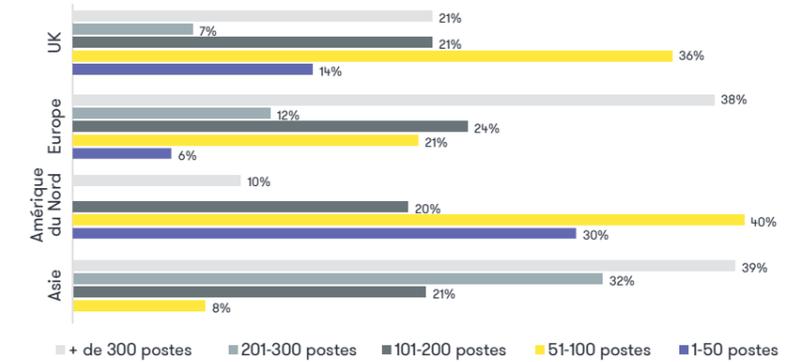
Iconic Offices, Dublin

La répartition des espaces au niveau mondial est encore assez inégale, les bureaux privés représentant 50% des espaces de bureaux flexibles. Cela dissipe l'idée fautive selon laquelle les espaces de bureaux flexibles sont principalement des espaces de coworking. La répartition des espaces extérieurs a été privilégiée, passant de 2 % en 2020 à 7 % cette année. Cela vient souligner l'accent mis sur le bien-être au bureau, car il n'est plus à démontrer que le contact avec la nature réduit les niveaux de stress et améliore la santé des salariés dans les bureaux.

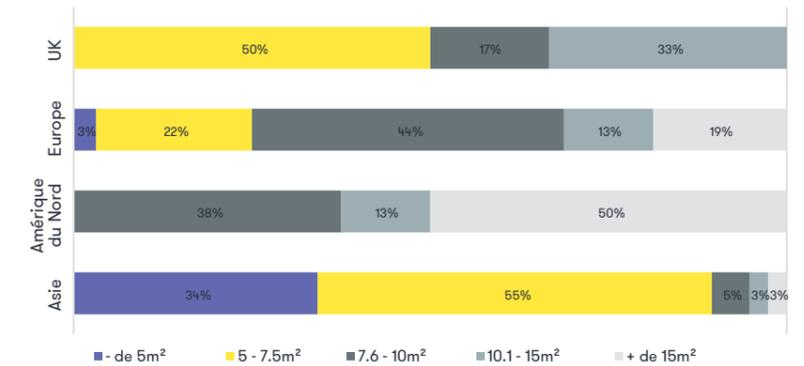
La répartition de l'espace diffère légèrement d'une région à l'autre. Le Royaume-Uni est le pays qui alloue le moins de surface aux espaces extérieurs et aux espaces communs (4 % et 13 %). C'est également au Royaume-Uni que l'on trouve la plus grande part d'espace allouée aux postes dédiés en open space et aux espaces partagés en coworking (16% et 17%). Cependant, étant donné que le secteur immobilier britannique a récemment mis l'accent sur les environnements collaboratifs et le bien-être, nous nous attendons à ce que les futurs espaces soient conçus dans cette optique.

Si vous recherchez de grands espaces communs et plus d'espaces extérieurs, c'est en Asie que vous les trouverez, avec respectivement 24 % et 8 % des espaces qui y sont attribués. Cependant, comme nous l'avons mentionné précédemment, cela se fait au détriment d'un espace dans les bureaux plus dense. Si vous essayez de donner la priorité aux deux, les États-Unis seraient la meilleure option, avec des niveaux de répartition pour les espaces communs et les espaces extérieurs à peine inférieurs (22% et 7% respectivement). C'est en Europe que la surface attribuée aux bureaux privés est la plus élevée, avec 52% de l'espace total, ce qui reflète un niveau élevé d'utilisation par les grandes entreprises.

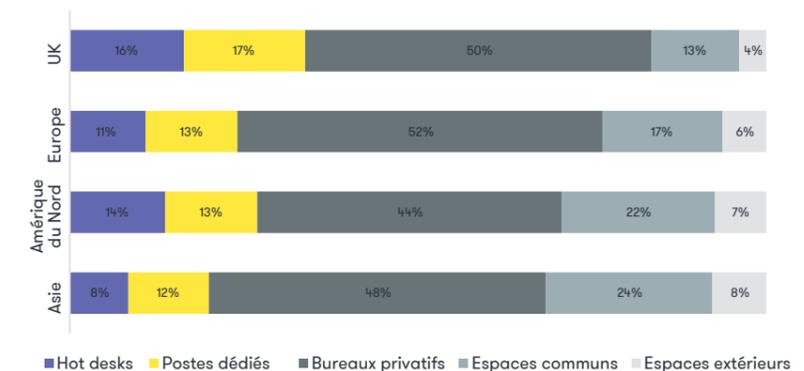
Nombre de postes de travail dans les espaces de bureaux flexibles



Surface moyenne par poste



Répartition des espaces de bureaux flexibles



■ Hot desks ■ Postes dédiés ■ Bureaux privés ■ Espaces communs ■ Espaces extérieurs

50%

de l'espace mondial est occupé par des bureaux privés

209

est le nombre de postes moyen par site

30%

des espaces font entre 1 500m² et 2 500m²



Wojo, Lyon



82% des espaces flexibles sont rentables en terme de marge opérationnelle



Les tarifs de location des bureaux privés ont baissé d'environ **6%** d'une année à l'autre



37% des sociétés dans les espaces flexibles sont des start-ups en croissance et des grandes entreprises



20% des prestataires de bureaux flexibles sont sous contrat de gestion



Le taux d'occupation des bureaux privés est de **68%** (-13% par rapport à l'année passée)



La taille moyenne des espaces est de **2 294m²**



27% pensent que le développement en banlieues et en régions sera le plus grand changement



La durée moyenne d'engagement est de **1 an**



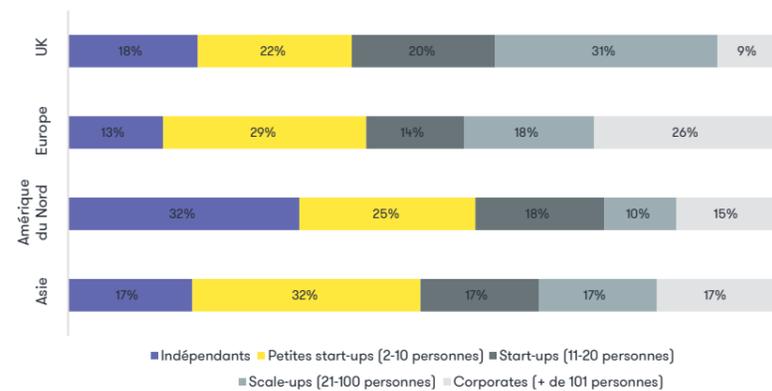
Morning Coworking, Paris

Profil des membres

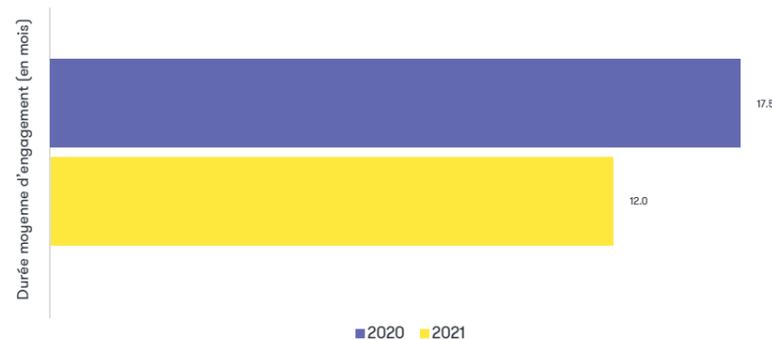
Les espaces de bureaux flexibles sont occupés par une grande variété d'entreprises de tailles et de secteurs différents. On pense souvent à tort que les espaces de bureaux flexibles ne sont utilisés que par les start-ups ou les freelances. Les résultats de cette année montrent que les caractéristiques démographiques des espaces flexibles varient énormément selon les régions.

En Amérique du Nord, la vision traditionnelle des espaces flexibles commence à changer. Bien que 33% des espaces de bureaux flexibles soient occupés par des indépendants et 22% par des start-ups, les entreprises représentent désormais 20% des espaces de bureaux flexibles. L'Asie, en revanche, représente actuellement la vision traditionnelle de l'espace flexible. Les start-ups représentent 30% des clients, suivies des indépendants avec 22% et des grandes entreprises qui occupent une faible partie de l'espace. Bien que les plus grands occupants en Europe soient de petites start-ups avec 28%, les entreprises européennes occupent la plus grande proportion d'espace flexible au niveau mondial et représentent 26% des clients. Cela montre qu'un changement est en train de se produire, les entreprises étant plus ouvertes à l'idée d'inclure une plus grande part d'espaces de bureaux flexibles dans leur portefeuille immobilier. De même, au Royaume-Uni, 32% des espaces flexibles sont occupés par des "scale-ups", c'est-à-dire des entreprises qui emploient entre 21 et 100 personnes. Nombre d'entre elles sont des entreprises qui ont démarré en tant que start-ups et ont rapidement pris de l'ampleur, certaines pourraient même devenir les grandes entreprises du futur.

Taille des entreprises occupant les espaces de bureaux flexibles

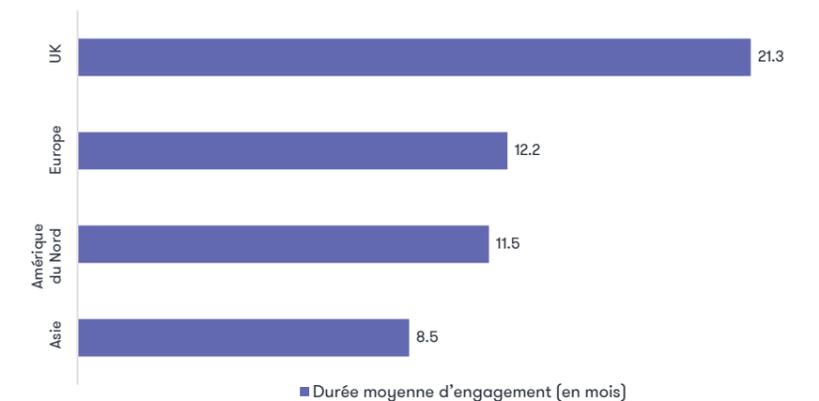


Durée moyenne d'engagement des membres dans le monde en 2020 et 2021

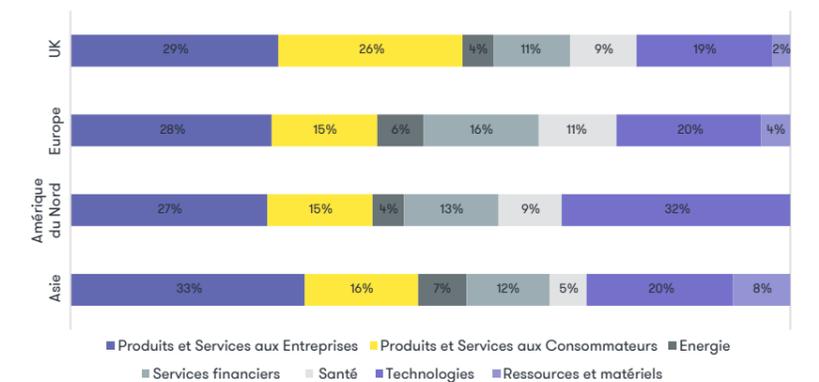


La durée d'engagement moyenne des utilisateurs a diminué globalement depuis 2020, passant de 17,5 mois à 12 mois, ce qui reflète la situation actuelle. Cependant, la durée d'engagement moyenne au cours des 12 derniers mois varie massivement selon les régions. Le Royaume-Uni a la moyenne la plus élevée, avec des utilisateurs restant 21 mois, ce qui contraste fortement avec toutes les autres régions. L'Europe et l'Amérique du Nord ont une durée d'engagement moyenne de 12,2 mois et 11,5 mois respectivement. L'Asie est la région où la durée moyenne est la plus faible, avec seulement 8,5 mois d'engagement. Étant donné la nature flexible des contrats, on pourrait s'attendre à ce que la durée d'engagement des utilisateurs soit beaucoup plus courte, mais notre étude démontre un certain niveau de stabilité sur le marché.

Durée moyenne d'engagement des membres au cours des 12 derniers mois



Les secteurs les plus présents dans les espaces de bureaux flexibles



En revanche, les secteurs d'activités qui occupent les espaces de bureaux flexibles ne diffèrent pas trop selon les régions. Le plus grand secteur d'activités occupant les espaces flexibles sur tous les marchés autres que l'Amérique du Nord est celui des produits et services aux entreprises (B2B). Les entreprises B2B occupent plus d'un quart des espaces de bureaux flexibles dans chaque région. En Amérique du Nord, le marché est principalement occupé par des entreprises du secteur technologique, étant donné que quatre mégapoles technologiques (Los Angeles, New York, San Francisco et Toronto), quatre villes à forte influence technologique (Austin, Boston, Denver et Seattle) et une en plein essor dans tous les domaines de la Tech (Detroit) sont basées en Amérique du Nord, il n'est donc pas surprenant que les entreprises de la Tech domine le marché des bureaux flexibles aux États-Unis. Le Royaume-Uni compte de nombreuses entreprises de produits et services au consommateur (B2C) avec 26% de l'espace occupé par ces entreprises, soit 10% de plus que toute autre région.

Les grandes entreprises européennes occupent plus d'un quart de l'espace flexible en Europe.

Ed Bouterse,
Head Workthere Europe

37%

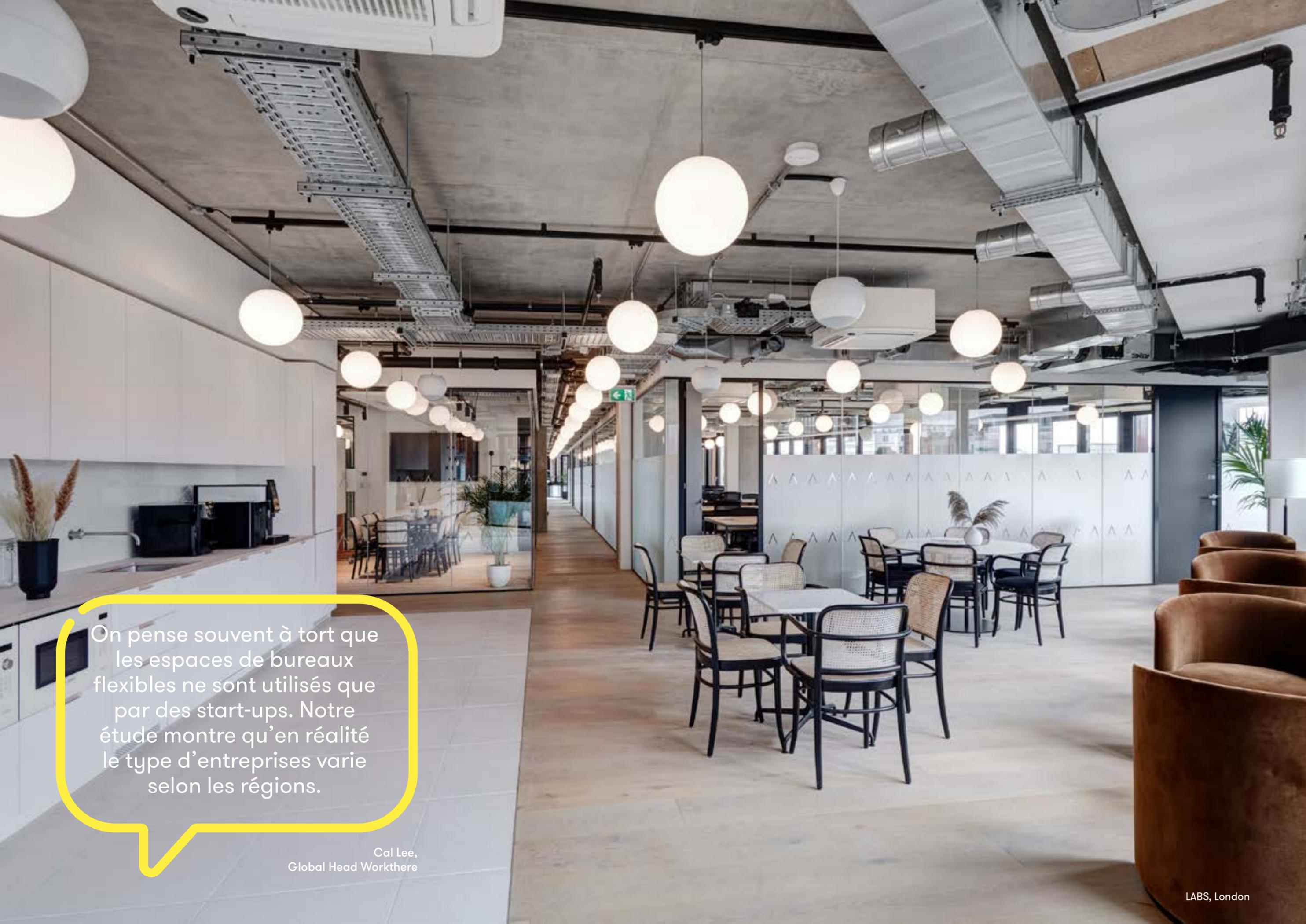
Le pourcentage des grandes entreprises et des scale-ups qui occupent des espaces de bureaux flexibles dans le monde

12 mois

La durée moyenne d'engagement des membres

30%

La part que représente les entreprises en B2B dans les espaces flexibles



On pense souvent à tort que les espaces de bureaux flexibles ne sont utilisés que par des start-ups. Notre étude montre qu'en réalité le type d'entreprises varie selon les régions.

Cal Lee,
Global Head Workthere



L'avenir des bureaux flexibles

Les bureaux flexibles représentent un secteur qui intègre une grande variété de tendances de l'immobilier. Dans le cadre du Flexmark de cette année, nous avons donc demandé aux prestataires ce qu'ils pensaient être les plus grands changements à venir dans le secteur pour les 5 prochaines années. Il y a de fortes variations selon les régions, mais la tendance générale que nous pouvons observer est l'augmentation du nombre de centres en périphérie des grandes métropoles et en régions.

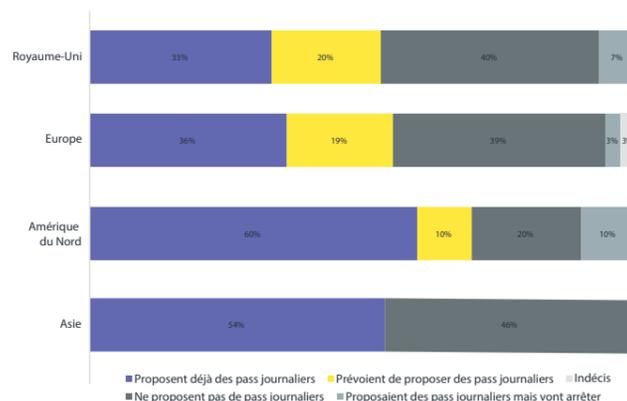
La principale tendance prédite par les prestataires britanniques est la croissance des centres en banlieues, tandis que la réservation d'espace en ligne, les structures de location avec contrat de gestion, la croissance des centres en régions et la réaffectation des locaux commerciaux se partagent la deuxième place. L'Amérique du Nord, comme le Royaume-Uni, voit la croissance des centres en banlieue comme le changement numéro 1 pour le secteur. Les structures de location de contrats de gestion et la réservation en ligne arrivent en deuxième position. Ces régions, qui prévoient une croissance supplémentaire des centres en banlieues, renforcent notre concept de "hub and spoke", car nous voyons les prestataires se développer dans ces espaces suburbains en anticipant une hausse de la demande des occupants en dehors des centres-villes. L'adoption de modes de travail plus flexibles semble inévitable et nous pensons que le secteur des espaces de travail flexibles peut en bénéficier, en particulier ceux qui proposent de multiples sites.

En revanche, l'Europe considère que le changement le plus important en matière de bureaux flexibles est la croissance des centres en régions, la réservation d'espace en ligne arrivant en deuxième position. L'implantation d'espaces flexibles dans des immeubles conventionnels en marque blanche et la croissance des centres en banlieues arrivent en troisième position. La principale raison vient du fait que dans de nombreux pays européens, comme aux Pays-Bas, des opérateurs sont déjà établis en banlieues. Ils s'attendent maintenant à ce que cette tendance s'étende plus loin en dehors des villes pour répondre aux besoins d'un plus grand nombre d'occupants.

Les prestataires en Asie s'attendent à ce que le changement le plus important soit l'augmentation du nombre de contrat de gestion (loyer indexé sur le chiffre d'affaires), la croissance des centres de banlieue et la réaffectation des locaux commerciaux arrivant respectivement en deuxième et troisième position. Il s'agit d'une tendance que nous avons identifiée comme étant à surveiller à l'avenir, étant donné l'intérêt croissant qu'elle a obtenu auprès des opérateurs.

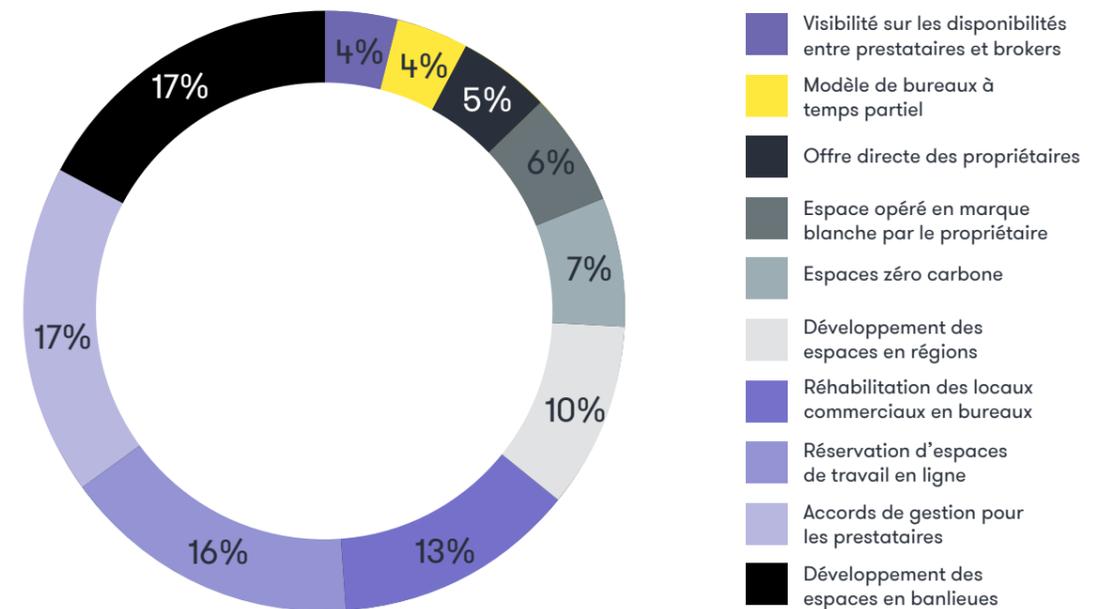
La pandémie a également donné matière à réflexion à certains opérateurs, puisque 11 % d'entre eux envisagent désormais de proposer des pass de coworking journaliers. Cela reflète l'évolution vers des semaines de travail plus flexibles, que nous nous attendons à voir se généraliser suite à la pandémie de Covid-19.

Un attrait des prestataires à proposer des pass journaliers

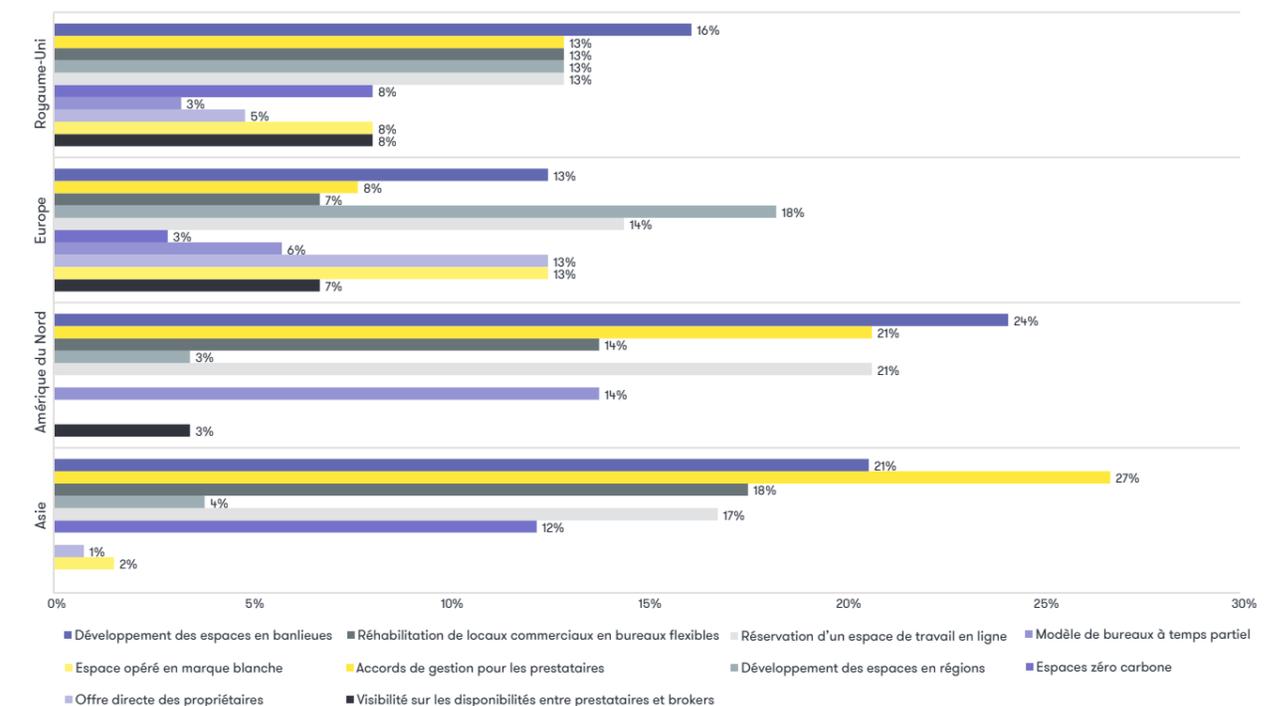


11% des prestataires prévoient de proposer des pass journaliers

Les changements majeurs sur le marché mondial des espaces de bureaux flexibles au cours des 5 prochaines années



Les changements majeurs par région sur le marché des espaces de bureaux flexibles au cours des 5 prochaines années



Appendix



Notre analyse est basée sur 100 espaces de bureaux flexibles dans le monde et s'appuie sur les données des équipes Research de Savills. Les bureaux étaient situés en Australie, en Belgique, en France, en Allemagne, à Hong Kong, en Irlande, au Japon, en Malaisie, à Singapour, en Espagne, à Taiwan, en Thaïlande, aux Pays-Bas, aux Philippines, au Royaume-Uni, aux États-Unis et au Vietnam.



Les données ont été recueillies par le biais d'une enquête en ligne que nous avons envoyée par mail aux prestataires de bureaux flexibles.



Nous avons collecté les données pendant la période du 8 décembre 2020 au 22 février 2021.



Un "membre" est défini comme un contrat d'adhésion. Il peut s'agir d'une personne ou d'un contrat d'adhésion pour 150 personnes.



Par "acquisition d'un bureau", on entend la signature par une personne d'un contrat d'adhésion pour un bureau dans un espace de travail flexible.



L'utilisation de 2020 et 2021 dans les graphiques du rapport fait référence au Flexmark 2020 et au Flexmark 2021.



Nous avons inclus dans ce rapport certaines images provenant des prestataires de bureaux flexibles avec lesquels nous travaillons, uniquement à titre d'illustration et cela ne signifie pas que ces prestataires sont inclus dans les résultats de l'enquête.

Glossaire

Bureau flexible : le bureau flexible est le terme générique utilisé pour couvrir les différents types d'espaces de bureaux loués, bureaux privatifs, postes dédiés et coworking/hot desk. Il s'agit d'espaces équipés, meublés câblés et prêt à l'emploi, loués en contrat de services pour une durée flexible. On parle de bureaux "flexibles" car pour le contrat de services l'unité de temps est le mois et pas l'année comme en bail traditionnel (3/6/9).

Espace de coworking : c'est un espace ouvert, avec le plus souvent une décoration ("comme à la maison") qui propose un environnement de travail partagé avec hot desk ou bureaux dédiés accessible avec un pass journalier ou un abonnement mensuel. Il offre également aux membres un accès partagé aux salles de réunion, aux espaces communs, et à certains équipements de bureau, tels que des imprimantes et des copieurs.

Bureaux privatifs : il s'agit de bureaux fermés et dédiés à une seule entreprise, ils peuvent offrir de 1 à + de 200 postes de travail (en bureaux, grands openspaces ou étages complets). Le bureau privatif est loué au mois en contrat de services et accessible 24/7.

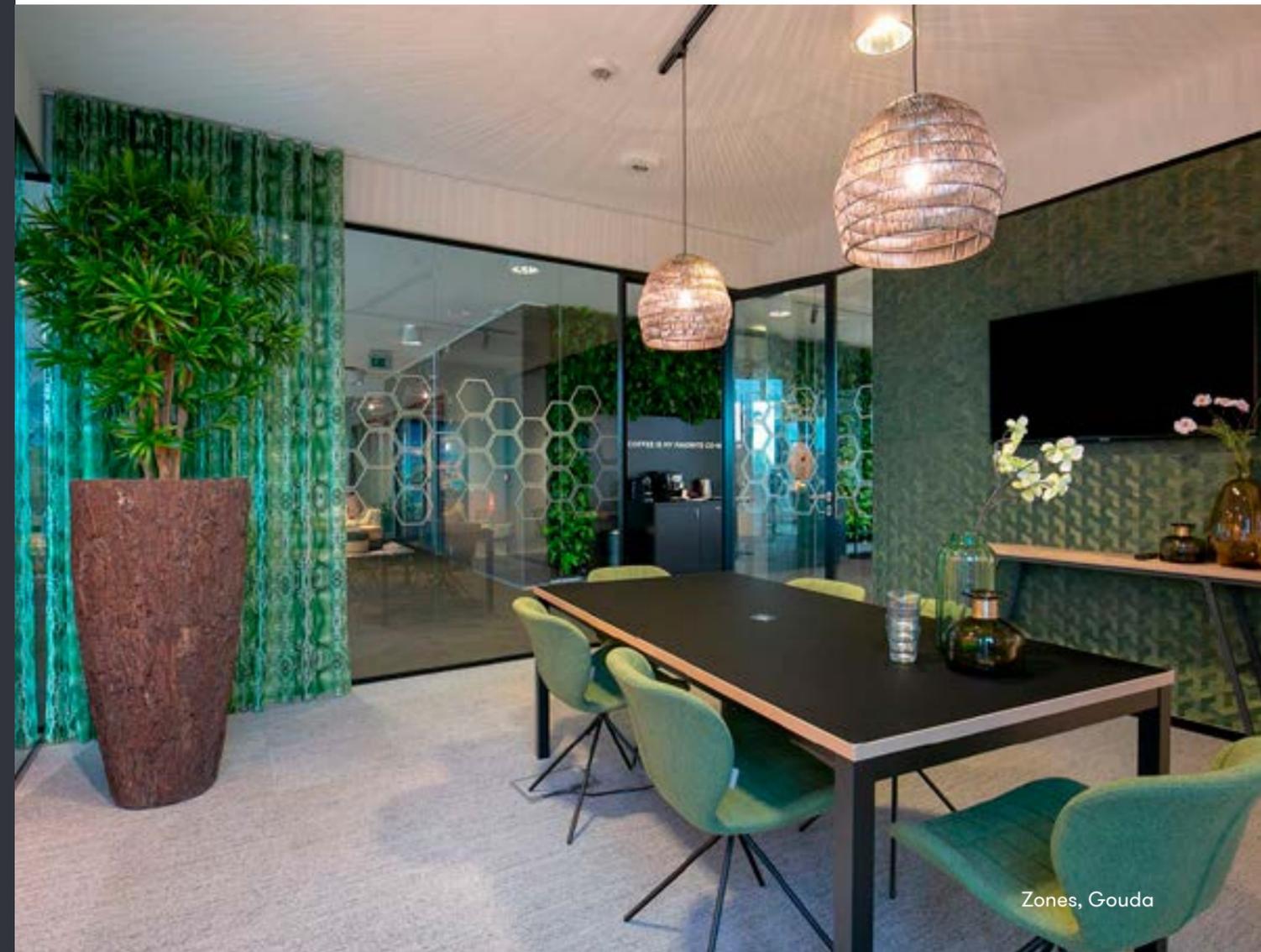
Poste dédié : poste de travail affecté à une personne au sein d'un openspace fermé, en général des espaces de 6/8 personnes avec des postes de travail séparés par de petites cloisonnettes où les clients peuvent laisser leurs affaires.

Hot desk : un hot desk est un poste de travail individuel ouvert à une multitude d'utilisateurs qui ont pris un abonnement ou un pass quotidien et l'utilisent ponctuellement au gré de leurs besoins. C'est à l'origine le "coworking".

Abonnement : contrat d'abonnement signé entre l'opérateur et un membre (client) qui donne accès selon la formule choisie à l'espace de coworking (hot desk) ou à un poste dédié en openspace. L'abonnement est proposé sur une durée flexible.

Membre : une personne qui paye un abonnement à un opérateur de bureaux flexibles pour l'utilisation des espaces (hot desk, poste dédié). L'abonnement est pris en charge par l'utilisateur ou par son entreprise pour son compte.

La marge bénéficiaire d'exploitation : on la définit comme la différence entre le revenu et les coûts opérationnels divisée par le revenu. Les coûts opérationnels incluent les coûts tels que le loyer, le personnel et les coûts de services. Les coûts opérationnels n'incluent pas la dépréciation, les amortissements, les intérêts payés sur les créances ou les taxes.





Workthere.fr

Workthere est une société du groupe Savills dont l'objet est uniquement d'aider les entreprises à trouver des espaces de travail flexibles, qu'il s'agisse d'un centre d'affaires, d'un espace de coworking ou d'un espace partagé.

Pour plus d'informations :

Cal Lee
Head of Workthere
+44 (0) 20 7409 8807
cal.lee@workthere.com

Liz Williams Bew
PR Director
+44 (0) 20 7409 8140
lwbew@savills.com

Dan Jones
Global Research
+44 (0) 20 7409 4561
daniel.jones@workthere.com

Fabrice Le Roux
Head of Workthere France
+33 (0) 6 15 33 49 79
fabrice.leroux@savills.fr

Audrey Couturier
Marketing France
+33 (0) 6 12 98 56 69
audrey.couturier@savills.fr