

## Note #5 - Nouveaux modes de travail

# Le déploiement de centres de coworking de grande capacité

## DANS RENNES MÉTROPOLE

Des espaces de coworking de grande taille se développent depuis 2020 dans Rennes Métropole. Par leur capacité (de 700 à 5 000 m<sup>2</sup>), ces structures viennent bouleverser le marché du coworking. Par une série d'entretiens auprès des responsables de ces grands centres, l'Audiar a souhaité éclairer ce bouleversement à l'œuvre en offre de bureaux.

L'offre en espaces de coworking dans la métropole rennaise est composée de 15 000 m<sup>2</sup> environ dans les petits espaces (de moins de 700 m<sup>2</sup> en moyenne) et de 32 000 m<sup>2</sup> dans les centres de coworking de grande dimension. Cette nouvelle forme de coworking se concentre dans 19 sites.

Les grands centres de coworking se caractérisent par une offre très prisée de bureau en location de courte durée et de bureaux « opérés » (aménagés à la demande). Très flexibles et proposant une gamme de services très large (de la double fibre au coaching sportif) ces espaces sont principalement localisés dans les quartiers EuroRennes, La Courrouze et Viasilva. Participant à l'intensification de l'usage des bureaux, les opérateurs sont vigilants quant à leur taux de foisonnement (nombre de m<sup>2</sup> par poste de travail) et leur taux de remplissage. Selon les acteurs rencontrés, cette offre pourrait se développer au regard de l'essor dans d'autres métropoles et du besoin d'agilité exprimé par les entreprises. Cet immobilier de bureau reste néanmoins une proposition plus onéreuse que le bail classique. Elle ne s'installe pour l'instant quasi exclusivement que dans le cœur de métropole et dans le neuf éco-certifié.



**47 000 m<sup>2</sup>**  
d'espaces de coworking  
dans Rennes Métropole



dont **32 000 m<sup>2</sup>**  
dans des centres  
de plus de 700 m<sup>2</sup>



**19 centres**  
de plus de 700 m<sup>2</sup>

Source : Estimation Audiar – enquête et veille presse - juin 2024.



Photo Audiar - Centre We Flex, Gare de Rennes.

## L'ESSOR DE L'IMMOBILIER DE BUREAU FLEXIBLE

L'offre en coworking a pris son essor avec l'explosion du travail à distance durant la crise covid. Pour répondre à des besoins en immobilier de bureau plus flexibles, l'offre se structure schématiquement en deux grandes propositions : le bail 3/6/9 ans classique ou la location de courte durée qui prend des formes très diverses : coworking chez l'habitant, tiers-lieux de travail organisé en communauté ou centre de bureaux opérés, les propositions se sont étoffées au fil du temps. Il s'agit dans cette note d'expliquer l'offre en centre de coworking de grande taille (plus de 700 m<sup>2</sup>) proposée localement.

### 32 000 m<sup>2</sup> d'offre en grands centres de coworking dans la métropole rennaise

L'offre en coworking de grande taille est estimée à environ 32 000 m<sup>2</sup> fin juin 2024, soit plus de deux fois la superficie des 64 petits espaces (15 000 m<sup>2</sup> estimés pour ceux de moins de 700 m<sup>2</sup>). Cette nouvelle forme de coworking est proposée dans 19 sites portés par 11 structures. Les cinq plus grands opérateurs, à savoir Whoorks, We Flex, Flex-O, Regus et Bureaux & Co, occupant ensemble plus de la moitié de la superficie totale (22 700 m<sup>2</sup>).

L'offre s'est structurée très récemment, en lien avec la livraison d'EuroRennes et des quartiers Courrouze et ViaSilva. Hormis quelques centres plus anciens (Regus, Alizés, Buro Club) les sites datent des années 2020.

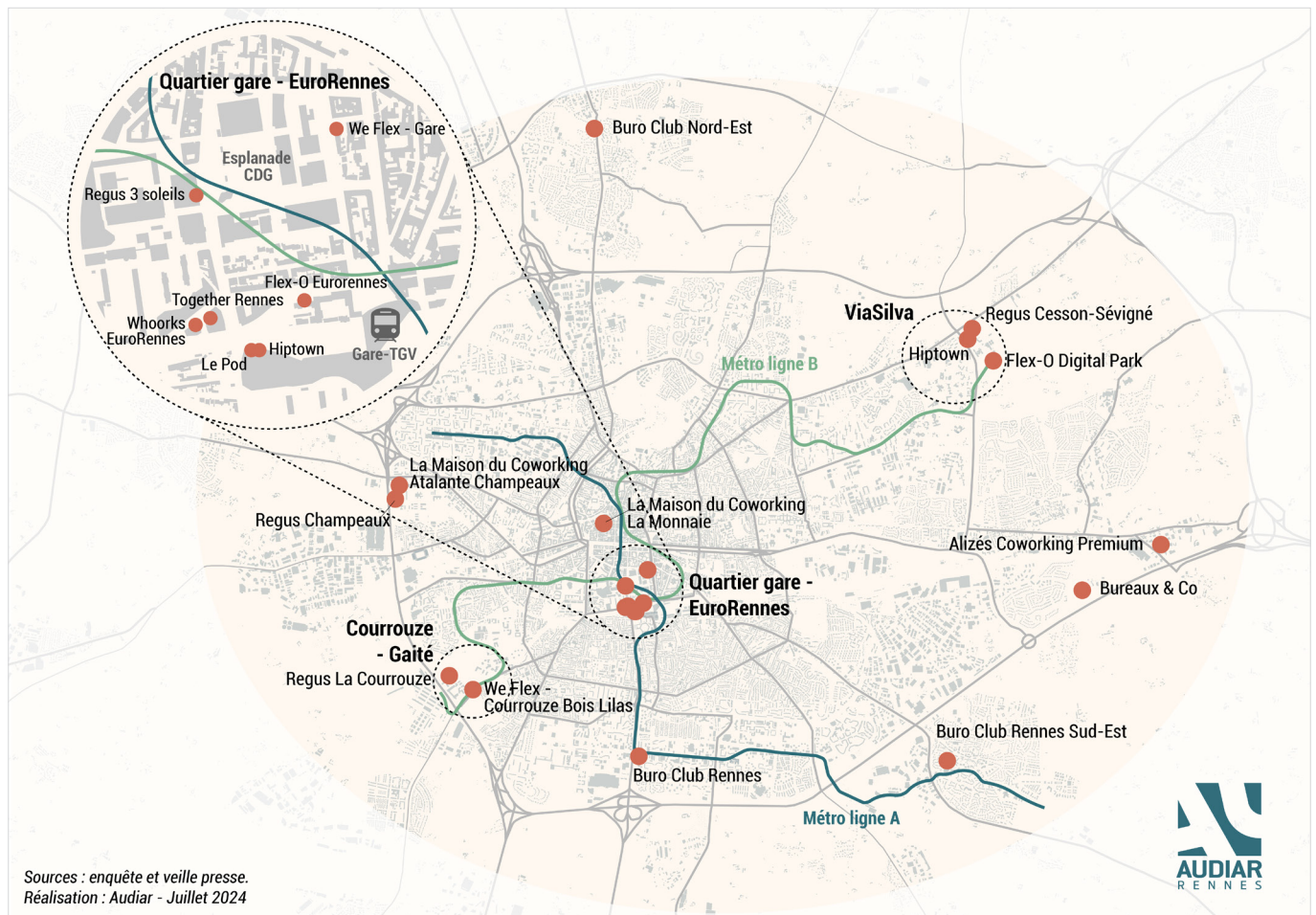
Les gestionnaires d'espaces utilisent le terme de centre de coworking, parfois celui de centre d'affaires ou de flex office. Ces deux derniers termes font moins consensus, le centre d'affaires manquant pour certains de dimension d'espace partagé et de modernité, et le flex office (qui est le fait de ne pas avoir de bureau attribué) ne répondant pas à leur proposition de bureau privatif pour d'autres.

### Une concentration de l'offre dans le cœur de métropole

Actuellement l'intégralité de l'offre en centres de coworking de grande taille (+ 700 m<sup>2</sup>) se situe dans le cœur de métropole et la moitié dans la commune de Rennes. Le principal quartier d'implantation est celui de la gare autour de laquelle plus de 13 800 m<sup>2</sup> sont proposés dans un rayon d'1 km. L'autre moitié des centres de coworking trouvent leur place au-delà du centre-ville, en particulier à ViaSilva et à la Courrouze, en raison de leur connexion à la ligne de métro b.

Actuellement plutôt dans le neuf (avec certifications), certains centres sont opérés dans des espaces réaménagés et rénovés (We Flex, Regus).

#### LES CENTRES DE COWORKING DE PLUS DE 700 M<sup>2</sup> DANS LE COEUR DE MÉTROPOLE



## Une taille d'espace qui permet une meilleure rentabilité

Les centres de coworking de plus de 1 000 m<sup>2</sup> permettent de dégager le chiffre d'affaires nécessaire à la rémunération du/des salariés d'accueil et au management du lieu, pour couvrir les charges fixes. Les structures effectuent un savant calcul combinant surface par poste, salles de réunions et espaces de convivialité pour rentabiliser au mieux le lieu. La location de salles de conférence pour des événementiels complète les revenus financiers, comme dans les petits espaces de coworking.

## Une offre développée par les professionnels de l'immobilier

L'offre rennaise est développée par 4 acteurs locaux (Nexhos, Lamotte, Giboire, Alizés) et 7 enseignes nationales (cf. tableau ci-dessous).



WE FLEX, GARE,  
© Photo Audiar.

### LES ESPACES DE COWORKING DE PLUS DE 700 M<sup>2</sup> DANS LE CŒUR DE RENNES MÉTROPOLE

Nom	Localisation	Rayonnement du groupe	Groupe, enseigne
<b>Alizés Coworking</b>	Cesson-Sévigné	Local	Alizés coworking Premium est un espace ouvert dès 1993 sous la forme d'un centre d'affaires avec services.
<b>Bureaux &amp; Co</b>	Cesson-Sévigné	International	Bureaux & Co est présent dans une douzaine de villes françaises et en Espagne.
<b>Buro Club Nord-Est</b>	St-Grégoire	National	Buro Club est un groupe de centre d'affaires et de coworkings indépendants composé de 350 centres, de toutes tailles, en France.
<b>Buro Club Rennes</b>	Rennes		
<b>Buro Club Sud-Est</b>	Chantepie		
<b>Flex-O Digital Park</b>	Cesson-Sévigné	National	Flex-O est l'enseigne du groupe Courtin qui compte 15 sites en France à Lille, Lyon, Montpellier, Nice, Bordeaux, Nancy et Paris.
<b>Flex-O Euro-Rennes (ouverture fin 2024)</b>	Rennes		
<b>Hiptown</b>	Rennes	National	Hiptown est présent dans 6 villes françaises, sur 36 sites
<b>Hiptown</b>	Cesson-Sévigné		
<b>La Maison du coworking</b>	Rennes	National	La Maison du coworking est un réseau comportant une vingtaine de sites en France
<b>Le Pod</b>	Rennes	Régional	Le Pod (Giboire) a aussi un établissement à Angers.
<b>Regus 3 soleils</b>	Rennes	International	Regus est l'une des marques d'espaces de travail du réseau mondial IWG.
<b>Regus</b>	Cesson-Sévigné		
<b>Regus Champeaux</b>	Rennes		
<b>Regus La Courrouze</b>	St-Jacques		
<b>Together Rennes</b>	Rennes	National	Together est un réseau d'espaces de coworking parisiens, qui s'est implanté à Rennes au Quartz en 2023.
<b>We Flex La Courrouze</b>	St-Jacques	Local	We Flex, développé par Lamotte propose deux sites dans Rennes Métropole.
<b>We Flex Gare</b>	Rennes		
<b>Whoorks EuroRennes</b>	Rennes	National	Whoorks (anciennement Legendre, repris par Nexhos) est installé également à Nantes et Bordeaux

Source : Veille presse et enquête Audiar.

## DES CENTRES PROPOSANT DU BUREAU PRIVATISÉ

3 grands types d'offres sont proposés dans les centres : le coworking à l'heure, l'abonnement au mois et le bureau opéré.

### Peu de coworking de passage

Les grands lieux offrent très peu de coworking à l'heure ou au mois en espace ouvert ou bureau partagé en inter-entreprise. Cette offre est appelée également « nomade », « flex » (car sans bureau dédié) ou « café-coworking » par analogie aux lieux de restauration qui offrent le wifi à leurs clients. Les centres se différencient par une offre très orientée autour du travail en mobilité (proximité gare – métro) dans un openspace dit « studieux ». Leur tarif est également plus onéreux (entre 150 et 350 €/mois, soit environ 15 €/heure pour une fourchette de 5 à 8 €/h dans les petits espaces de coworking).

### L'abonnement « bureau dédié au mois » très prisé

L'offre au mois propose schématiquement une pièce privatisée, de taille variable, pouvant accueillir de 1 à 6 personnes, selon le souhait du preneur. La tarification de ce « bureau dédié » est réalisée au poste ou à la surface du bureau mobilisé. Elle varie entre 350 et 560 €/m<sup>2</sup> selon les espaces et les localisations, les prix les plus élevés étant constatés dans le quartier de la gare. Les offres les plus pratiquées sont celles au mois : de 1 à 24 mois, avec des tarifs décroissants selon l'engagement. Le préavis est également très court, proportionné au contrat.

## Les bureaux opérés, la solution flexible de longue durée

Le bureau opéré, est l'offre la plus rentable (en plus de la location des salles de réunion) dans ces centres de coworking. Mélange idéal entre le bail 3/6/9 et les contrats flexibles des espaces de coworking, cet espace « personnalisé » pris en location sous forme de prestation de services, est aménagé à la demande spécifique du client (cloisonnement et diverses adaptations). La plupart du temps, ces contrats sont conclus pour une durée assez importante, mais moindre que le bail commercial à 3 ans, avec le prix des aménagements initiaux étalés sur l'ensemble des loyers. L'intérêt majeur pour l'opérateur est de bénéficier d'une visibilité assez longue et de se rémunérer sur les services offerts. Quant à l'entreprise, elle y voit un gain de temps concernant l'entretien/gestion des espaces de travail (facility management), elle profite d'une personnalisation de ses locaux et elle peut s'installer durablement dans l'espace de coworking, voire s'y étendre par la suite ou à l'inverse y contracter ses besoins. Le préavis est proportionnel au contrat d'occupation (minimum 1 mois environ). Pour un bail 3/6/9, la location d'un poste de bureau (9 m<sup>2</sup>) serait facturée au prix de 1 800€/an en moyenne (hors taxes, hors charges) dans le cœur de métropole (source : Algoë-FNAIM). En revanche, pour un poste de bureau privatif (de 9 m<sup>2</sup>) en centre de coworking, celui-ci reviendrait à 2,5 à 3 fois plus cher, soit à 5 400€/an en moyenne. Mais le prix plus élevé des bureaux flexibles intègre les frais d'entretien du bâtiment, alors que le bail 3/6/9 exige un rafraîchissement des locaux tous les 6 ans en moyenne, en plus des charges mensuelles. Selon les opérateurs, cette solution est rentable pour le preneur.



ESPACE DE COWORKING, FLEX-O, QUARTIER VIA SILVA,  
© Photo Audiar.



## Des services au cœur de l'offre

Les centres de coworking se distinguent des petits espaces de coworking par leurs prestations similaires à des activités hôtelières, outre les services classiques de pépinière (domiciliation d'entreprises, location de salle de réunion, espace reprographie...). Commande de repas le midi, réception de colis, salles de détente, cours et coachs sportifs, séances de méditation, etc., peuvent être inclus dans les services proposés, de même que des places de parking assez stratégiques au regard des emplacements centraux des coworking de grande taille. La qualité de vie au travail est au cœur de ces espaces avec la présence de meubles ergonomiques et de rooftops, véritables espaces de travail, de déjeuner et d'évènementiel. La force de ces centres est aussi leur proposition en numérique, avec des garanties d'accès haut débit (système de double fibre, connexion WiFi privée, 1 gigabit par seconde).

Les centres se différencient par une offre très orientée « business » par la décoration et l'atmosphère studieuse

qui vise à la fois à offrir une vitrine professionnalisante aux indépendants qui y mènent leurs rendez-vous de clientèle et à la fois à rassurer des groupes nationaux quant au cadre proposé au salarié en télétravail.

## Une clientèle très diversifiée

Les centres de coworking sont utilisés par une clientèle d'indépendants, de sociétés de petite taille nouvellement créées, de PME précédemment en bail 3/6/9 qui compactent leurs locaux et recherchent de la flexibilité et de sociétés nationales et internationales qui y installent leurs collaborateurs. Les taux d'occupation (déclarés lors des entretiens ou évoqués par voie de presse) sont plutôt très satisfaisants (de l'ordre de 90 %), avec un bémol concernant ViaSilva, un quartier récent.

La clientèle des bureaux opérés est assez fidèle ; assez curieusement la liberté accordée par le préavis court n'est pas utilisée et souvent les contrats de prestations s'enchaînent.

## QUEL AVENIR POUR LE GRAND COWORKING ?

### Une forme d'occupation qui concourt à l'intensification de l'usage des espaces

Les centres de coworking tendent vers une réduction de la surface par personne. Le taux de foisonnement (indicateur permettant d'évaluer l'intensification de l'usage des espaces à partir du nombre de salariés attribués à un poste de travail) varie de 3 à 10 m<sup>2</sup> par poste.

Les entreprises cadrent au mieux leur besoin, l'ajustant constamment. Par ailleurs, la fréquentation d'un bureau peut se faire par multiples salariés, certains espaces offrant 3 badges individuels par poste de travail. Le remplissage et la réservation des lieux qui sont gérés informatiquement via des plateformes pour les abonnés, permettent une organisation fluide des espaces de travail.

### Le marché du coworking en Île-de-France, indicateur avancé de tendance

Les bureaux flexibles et le coworking représentent 8 à 10 % de la demande placée en Île-de-France (source CBRE) pour un total d'environ 1 million de m<sup>2</sup>.

Selon Xerfi, ce volume devrait atteindre 1,3 million de m<sup>2</sup> d'ici 2026, soit une part portée de 1,8 % à 2,5 % du parc total de bureau. En Île-de-France, la course au gigantisme des sites a pris fin avec la hausse du coût du financement et les difficultés à remplir les très grands espaces. La phase d'hypercroissance semble révolue mais la demande en places de coworking persiste.

Pour les tenants du coworking « le bail traditionnel est mort à terme », considérant les envies de services des salariés et la difficulté des chefs d'entreprises à gérer au mieux leurs moyens généraux (contrat d'énergie et fluide, entretiens, réparations courantes, responsabilité

et assurance...) dans un contexte d'exigences réglementaires croissantes autour du monitoring environnemental des bâtiments.

Par ailleurs, la « pénurie » possible de surfaces de bureau dans le monde du ZAN pourrait, selon certains experts, accroître les prix et soutenir la demande de bureaux flexibles.

Ces perspectives confirment la tendance exposée dans la note de prospective de Colliers-Futurible (Odysée 2030. Édition 2021) qui envisageait un changement de métier des professionnels du bureau :

*« [En 2030] le modèle de création de valeur évolue. Un constructeur a désormais intérêt à exploiter un bâtiment plutôt que de le vendre puisque c'est dans cette phase qu'il devient le plus rentable. »*

### L'immobilier sur abonnement, en développement dans la métropole rennaise

Selon les gestionnaires des centres de coworking de grande dimension, cette offre va se développer à Rennes dans les années à venir, à l'image des autres métropoles comme Nantes, Bordeaux ou Lille. L'offre proposée devrait rencontrer le besoin d'entrepreneurs qui recherchent avant tout l'agilité, et s'y installent pour des « tranches de vie » d'entreprise. Elle pourrait aussi séduire durablement le secteur public qui y occupe désormais des bureaux de façon temporaire (durant des chantiers de rénovation par exemple).

Dans tous les cas, les acteurs déclarent publiquement leur volonté d'accroître leur offre dans l'Ouest. Un centre We Flex ouvrira en 2027 à Atalante Beau-lieu à proximité de la polyclinique. L'offre en centre de coworking va nécessairement déstabiliser les petits espaces de coworking, fragiles économiquement.





ESPACE IMPRIMERIE, PHONEBOX, LE POD, EURORENNES,  
© Photo Audiar.



ESPACE CUISINE, LE POD, EURORENNES,  
© Photo Audiar.

## Le déploiement hors cœur de métropole encore peu envisagé

Selon les acteurs rencontrés, Saint-Malo pourrait être un territoire de déploiement d'un grand centre, mais la rentabilité y serait complexe à trouver ; les opérateurs y redoutent un volume de coworkers peu important et une fréquentation irrégulière. Néanmoins, certains groupes rencontrés y réfléchissent. L'autre axe de développement imaginé serait l'exploitation de centres dans les villes moyennes, par une gestion concédée par la collectivité ; les acteurs ne se risquant pas a priori à y intervenir seuls, les projets d'immobilier de bureau étant moins rentables en période de hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction.

## Du neuf à la rénovation de bureaux anciens ?

Actuellement, le produit proposé dispose de tous les atouts : neuf et certifié, avec une excellente localisation et accessibilité (gare, centre-ville, connexion métro), éléments incontournables pour une bonne commercialisation. De rares opérateurs envisagent de convertir des immeubles de bureaux obsolètes, hors marché, de certaines zones tertiaires périphériques, mais le défi financier reste très important.

## Vers du coliving adossé à du coworking ?

Prochainement, l'offre de coworking s'étoffera avec des espaces à double fonctionnalité, dotés de bureaux et d'appartements. À Châteaubourg, fin 2024, un im-

meuble de 2 000 m<sup>2</sup> du groupe Les Jasmins sera livré avec un restaurant, des appartements et des bureaux de coworking.

Whoorks souhaite aussi développer cette offre de « coliving géré ». Le fonctionnement de ces espaces se rapproche de l'hôtellerie et mobilise les métiers dits de l'« *hospitality management* ». La synergie entre deux fonctions « coworking » et « coliving » permet d'amortir les frais de personnel d'accueil 24/24 et de proposer des services similaires.



CASIERS, FLEX-O, VIASILVA  
© Photo Audiar.



TERRASSE FLEX-O, QUARTIER VIA SILVA,  
© Photo Audiar.

## REMERCIEMENTS

**Vincent DUGUY**, Responsable des ventes Rennes – Digital Park, Flex-O

**Pierre GIBOIRE**, Directeur Le Pod Coworking

**Stéphane JANOT**, Directeur général de We Flex

**Pascal MARTIN**, CEO Nexhos (Whoorks)

**Thidara HALLIER**, conseil et gestion d'espaces de coworking

## POUR EN SAVOIR +

**Comment travaillerons-nous en 2030 ?** Décembre 2022, Audiar.



Agence d'urbanisme de Rennes  
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2  
02 99 01 86 40 - [www.audiar.org](http://www.audiar.org)  
[communication@audiar.org](mailto:communication@audiar.org)

RÉDACTION  
Annabelle GREEN, stagiaire  
Hélène RASNEUR

DIRECTION DE LA PUBLICATION  
Alain BÉNESTEAU