



6 vérités et anecdotes sur le bureau : l'environnement de travail des entreprises

Recueil de conseils et études sur le monde de l'immobilier d'entreprise tertiaire sur des thématiques RH, juridiques, financières, organisationnelles, etc.

Juin 2021



Sommaire

partie I : Négociation, juridique et financier :

Les bureaux vides, ça coûte cher // p4

Bureaux vides et recherche de sous-locataire // p5

Loyer économique et économies de loyer // p6

partie II : Workplace, QVT & productivité :

Flex-office et crise sanitaire // p8

Bien-être au travail et productivité // p9

L'échange de mail c'est l'enfer // p10



Partie I : Négociation, juridique & finance



Les bureaux vides : ça coûte cher



Avec la crise sanitaire, les entreprises ont vu leurs bureaux se déserrer - seulement 1 français actif sur 5 se rendait au bureau tous les jours pendant le premier confinement - et, pour beaucoup d'entre elles l'heure du bilan n'est pas encore arrivée.

Alors le poids des bureaux vides (COVID ou non) pèse en bas de page, que faire ?

La première démarche est d'engager la discussion « de bonne foi » avec son propriétaire pour éventuellement trouver un arrangement amiable :

- 1 Etalement / décalage du paiement des loyers ;
- 2 Négociation d'un réengagement en contrepartie d'un accompagnement financier (franchise et / ou réduction de loyer).

Ensuite le Locataire peut engager d'autres actions :

- Sans résiliation du bail :
 - Sous-location partielle des locaux ;
 - Réduction partielle de la surface occupée.
- Avec résiliation du bail (et donc impliquant un déménagement) :
 - Paiement d'une indemnité de résiliation anticipée ;
 - Recherche d'un successeur.



En plus de toutes ces méthodes, les utilisateurs ont aussi comme avantage un marché qui se recentre sur leurs besoins et donc, des propriétaires, plus à l'écoute de leurs locataires.

Bureaux vides et recherche de sous-locataire

Dans ce climat d'incertitude économique, les bureaux vides peuvent coûter cher. Comme déjà évoqué au-dessus, un bon moyen de réduire la facture immobilière est de sous-louer une partie de ses locaux.

Alors, avant de se lancer, quelles sont les bonnes questions à se poser pour créer votre offre de bureau à (sous)-louer ?

Réponse en émojis ↓

1 DEFINIR

- 📐 : division et dimension du plateau
- 🕒 : durée de la sous-location
- 💰 : prix (loyer, charges, taxes)
- 🚧 : aménagement (nu vs. plug&play)
- ⚖️ : type de contrat et obligations légales

2 COMMERCIALISER

- 📢 : marketer l'offre
- 🌐 : diffuser l'offre sur le marché
- 📍 : organiser les visites

3 CONTRACTUALISER

- 🔍 : étudier les candidatures
- 🤝 : négocier avec le lauréat
- ✍️ : signer le bail



Loyer économique et économies de loyer



L'immobilier de bureau aime complexifier les choses. La preuve en est dans l'un des éléments fondamentaux du contrat : le prix.



En effet, il est coutume de parler de loyer économique et de le décrire comme le loyer « réellement payé » par les locataires, mais de quoi parle-t-on exactement ? Comment le calculer ?

1 THEORIE :

Le loyer économique correspond au loyer de signature retraité des mesures d'accompagnement sur la période ferme d'engagement.

Les mesures d'accompagnement correspondent aux avantages commerciaux négociés dans la transaction. Elles prennent deux grandes formes : la franchise (=gratuité) de loyer et la participation financière du bailleur dans les travaux d'aménagement du preneur.

2 PRATIQUE : exemple réaliste sur la Défense

- Loyer de signature = 500 €/m²/an
- Durée ferme = 6 ans
- Surface = 1 000 m²
- Franchise = 24 mois

→ Loyer économique = 330 €/m²/an



Dans cet exemple, le loyer économique est de 330 €/m²/an, soit 33% inférieur au loyer de signature !

Partie II : Workplace, QVT & productivité



Flex-office et crise sanitaire



Les récentes études soulignent les mêmes conclusions :

- Le télétravail sera demain une norme et son absence dans les organisations l'exception ;
- Jamais les collaborateurs ne se sont sentis aussi isolés que pendant ces différents confinements et considèrent le bureau de demain comme le lieu principal du travail (> 60%) et le centre névralgique des échanges ;
- La demande placée 2020 (plus basse depuis 20 ans en IDF) et l'incertitude économique se traduisent par une pression sur les coûts immobiliers.



Quel est alors l'environnement de travail qui permet de (1) prendre en compte un nomadisme important des collaborateurs, (2) d'accroître la communication et la sérendipité et (3) de maîtriser l'impact immobilier dans ses comptes, le tout COVID-friendly ?



Un flex-office aux nouvelles dimensions : en densité limitée sur les postes de travail pour intégrer une distanciation sociale cohérente et un volume toujours plus généreux en espaces support et alternatifs. Le flex-office avec le télétravail seront les deux grands piliers des organisations tertiaires de demain.

Bien-être au travail et productivité



A l'obtention d'une augmentation ou d'une prime, la sensation d'être heureux est fugace car appelle très rapidement à une autre augmentation ou à une autre prime.

? De fait, est-ce la réussite au travail qui mène au bonheur ou finalement l'inverse ?

Il y a eu tellement d'études sur ce sujet qu'aujourd'hui des études d'études appelées « méta-analyses » peuvent être menées :

 Auteurs : Sonja Lyubomirsky, Laura King, and Ed Diener

 Domaine : bonheur et travail

 Nombre : 225 études académiques

 Type d'étude : Méta-analyse

→ Résultat : Les salariés heureux démontrent +31 % de productivité.



Ce résultat s'explique entre autres par le fait que ces salariés voient leur créativité boostée et donc résolvent les aléas et sujets qu'ils rencontrent au travail plus rapidement.



L'échange de mail, c'est l'enfer



Parfois, le monde hyperconnecté a finalement tendance à compromettre les "connexions" humaines, et les mails au bureau peuvent en être un bon exemple.



Que faire alors ? Aller simplement voir et parler au destinataire.

En effet, selon une étude par Jon Axworthy - sur le raconteur, cela permettra :

- 1 D'éviter le sentiment d'isolement des collaborateurs et, de fait, éviter de voir leur taux d'absentéisme exploser (+37%) et leur rentabilité décroître (-16%) ;
- 2 De gagner en temps et en clarté car une discussion en face à face est plus efficace que 3 4 aller-retours de courriels.



Demain, les entreprises et leurs directions immobilières / RH doivent considérer ce besoin de connexions humaines à tout instant du cycle immobilier d'exploitation (prise à bail de nouvelles surfaces, réaménagement partiel ou total, implémentation d'une zone de rencontre etc.).



Article préparé par Guillaume BERTHEMET
Fondateur Office Hack
Conseil & Transaction en Immobilier de Bureau
contact : gb@officehack.fr

