



Immobilier de bureau : bail commercial vs. coworking - le grand duel



Préambule



Dans ce monde aux **perspectives économiques encore incertaines**, les entreprises peuvent manquer de recul pour anticiper leurs évolutions business et d'effectif, et, donc, **leur besoin immobilier associé**.

De plus, la **révolution des modes de travail** induite par la crise sanitaire et son **télétravail forcé** complexifie d'autant **le calibrage du besoin en m² et sa nouvelle ventilation** entre les espaces dédiés aux postes de travail et salles de réunion / support.

En réponse à ces considérations, quel est le **cadre juridique le plus adapté pour vos bureaux** ? Quels avantages et inconvénients du **bail commercial par rapport au coworking** (et plus généralement les contrats de prestations de services) ?

Cet article souhaite **clarifier les différences** entre ces deux grands modes d'occupation : bail commercial et coworking sur tous les différents aspects de l'immobilier d'entreprise : **coût, opérationnel, image** etc.



Le coût : tout est une question de temps



La littérature **pro-coworking** a tendance à affirmer qu'une occupation en coworking est plus avantageuse économiquement que sous un bail. Le principal argument soutenu réside dans **les coûts cachés des baux** : charges, taxes, travaux, mobilier, etc. : qu'en est-il vraiment ?

Le principe du coworking est qu'un **opérateur de services** vient **prendre à bail** des surfaces de bureaux auprès d'un **propriétaire**. De fait, cet opérateur en **recherche d'un profit** rajoute une couche entre le **débiteur et le créancier finaux**. Il s'agit des **mêmes problématiques immobilières** que rencontrent d'autres opérateurs de service tels **l'hôtellerie ou la résidence étudiante**.

La principale **erreur** des comparateurs est **l'assiette de calcul**.

En coworking on parle de **coût au poste de travail** alors que dans un bail commercial, le loyer est assis sur la **surface au bail** (SUBL = Surface Utile Brute Locative).

En effet, un poste de travail en coworking c'est **4 m² de surface utile**. Un poste de travail dans un **bail** c'est **4 m² de surface utile + une fraction de surface utile pour les espaces de réunion + une de quote-part de parties communes de l'immeuble**. La fraction complémentaire d'espaces de réunion est **payante en coworking**.

Il faut donc réaliser un calcul sur des bases **comparables** : exemple sur le poste de travail ci-après. Les hypothèses sont assises sur **des valeurs de marché 2021**.





Immobilier de bureau : bail commercial vs. coworking - le grand duel



Hypothèse calcul : Boulogne / 15 postes fixes en coworking VS. équivalent en bail de 80 m²



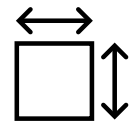
15 postes de travail fixes



Coworking : 550 €/poste/mois



Travaux : 500 €/m²



4 m² de surface utile par poste



Loyer de 450 €/m²/an



Mobilier : 1 000 €/poste



33% de parties communes



Charges+taxes pour 150 €/m²/an



15% du loyer pour la transaction



80 m² de surface au bail

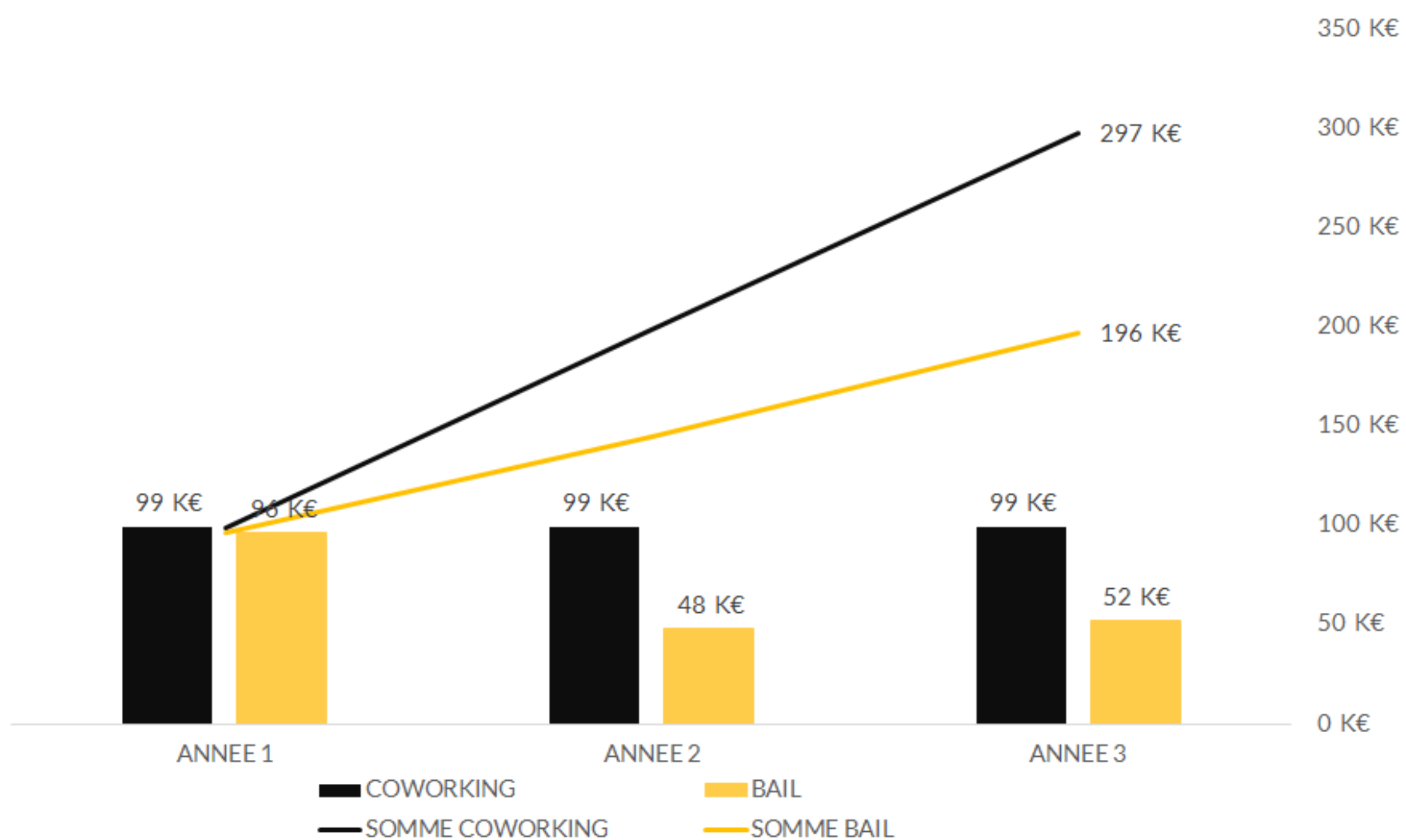


3 mois de franchise



Remise en état : 50 €/m²

Résultats



Conclusion sur le coût

Sur la base de l'assiette « poste de travail », le bail commercial devient plus économique - à hauteur de 50% d'écart ! - dès lors que l'entreprise est capable d'anticiper la première triennale.

En d'autres termes, la flexibilité du coworking - comprendre la capacité du locataire à sortir des locaux facilement via des durée d'engagements courtes (en mois) et des préavis rapides (vs. 6 mois minimum sous bail) - a un coût. Aussi, négocier un bail commercial peut mobiliser du temps chez les équipes - d'où l'intérêt de choisir un conseil pro-locataire permettant de sécuriser la recherche immobilière.

L'autre différence réside dans la capacité à l'entreprise à mobiliser plus de CAPEX en année 1 pour l'aménagement des futurs locaux sous bail. En coworking, les sorties de cash sont stables et uniquement liés à l'exploitation des locaux.





Immobilier de bureau : bail commercial vs. coworking - le grand duel



Les autres différences entre bail commercial et coworking

Au-delà des **aspects économiques** définis dans le paragraphe précédent, d'autres **enjeux différent** entre ces deux modes d'occupation.

Le bail commercial octroie une véritable **propriété commerciale** à l'utilisateur des locaux. Celle-ci prend forme au travers du **droit au renouvellement** à l'issue de la durée contractuelle (le Bailleur ne peut mettre le locataire dehors sans raisons définies strictement par la loi).

De plus, **occuper des locaux** au travers d'un bail commercial confère un **caractère privé à l'occupant** : on est « vraiment chez soi ». Pour certaines sociétés, cet aspect s'avère pertinent que ce soit pour la **confidentialité des informations** traitées ou tout **simplement d'un point de vue du prestige**.

Résider dans un **coworking** transmet une image plus **innovante**, plus esprit « start-up ». Souvent, des grands groupes **délocalisent leur entité "R&D / Tech"** dans des espaces en coworking.



D'un point de vue de la gestion courante, le **coworking** présente une offre clef en main qui permet de « libérer » toutes les contraintes liées à la vie locative : ménage, menus travaux, paiement des fluides.

Néanmoins, la **gestion de ces charges** et des contrats afférents sous bail commercial n'imposent pas le recrutement spécifique d'un collaborateur et sont souvent **annexés** à la **direction financière, comptable et / ou office manager**.

Enfin, sur les aspects bien-être au travail / opérationnel, il est clair que cette **notion étant spécifique** à l'entreprise, il est **difficile de conclure** sur la pertinence de l'une des deux options.

Dans un **coworking**, l'opérateur va organiser quelques **événements et ainsi favoriser la rencontre** des sociétés qui y résident et ainsi faciliter le **networking**. D'ailleurs la grande majorité des résidents en coworking sont des **indépendants** à la recherche d'une **communauté**.

Dans un bureau sous bail commercial, le **design et l'aménagement sont alignés avec les manières de travailler** des collaborateurs et doit permettre une facilité de **communication et des échanges** entre eux.





Immobilier de bureau : bail commercial vs. coworking - le grand duel



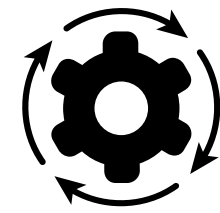
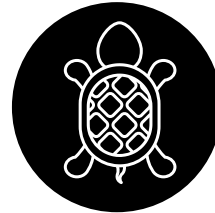
IV. Synthèse

Vision court terme

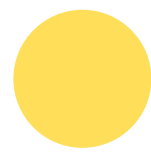
Vision long terme

Coût à 3 ans

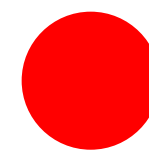
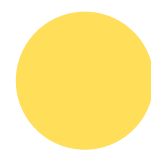
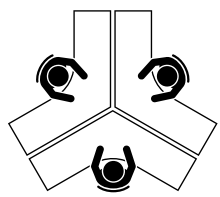
Opérationnel



Bail commercial



Coworking



Le rédacteur de cet article



Guillaume BERTHEMET
Fondateur Office Hack
gb@officehack.fr

