



IDET

Inspirer et développer les environnements de travail

FICHE

L'EssenTiel sur ...

Les bureaux opérés

**AMENAGEMENT & ESPACES
DE TRAVAIL**

Juillet 2023



Inspirer et
développer les
environnements
de travail

etudes@idet.fr

+33 (0)1 47 48 93 39

www.idet.fr

Contexte

- ◆ Ces dernières années, de nouvelles tendances ont émergé au sein des environnements de travail. La crise sanitaire de 2019 a accéléré ces évolutions et les entreprises se sont transformées en espaces plus polyvalents, combinant télétravail et présence sur site.
- ◆ En effet, l'hybridation des méthodes de travail a conduit à la création de nouveaux espaces permettant de répondre aux nouveaux besoins et aux nouvelles attentes des collaborateurs (ex. espace de coworking, flex office, etc.).
- ◆ Arrivés en 2022, les bureaux opérés ont pour objectif de créer des espaces qui s'adaptent aux besoins changeants des salariés. De fait, ils font partie de ces nouveaux environnements de travail qui allient flexibilité et collaboration.



Définitions

Bureau opéré

C'est un ou des espaces de travail privatifs et indépendants par le biais d'un contrat de prestation de services.

Espace de coworking

C'est un espace de travail partagé qui donne accès à une infrastructure et des équipements professionnels.

Quelles sont les différences entre le bureau opéré et les autres espaces de travail ?

Le bureau opéré est souvent confondu avec d'autres environnements de travail, notamment avec l'espace de coworking. En effet, les bureaux opérés tirent leur origine des espaces de coworking et n'en sont pas tellement éloignés.

◆ Les similitudes :

En effet, ce sont tous les deux des **espaces de travail flexibles** et sont considérés comme des **tiers-lieux**. De plus, ils font état de **contrats flexibles adaptés aux besoins des entreprises**. Aussi, ils proposent un **panel de service conséquent** permettant de répondre à l'ensemble des besoins des utilisateurs.

◆ Les différences :

Cependant, les bureaux opérés proposent majoritairement des **espaces de travail indépendants et privatifs** (85 % de la demande, selon ABC Bourse (2022)). Par ailleurs, les prestations proposées le sont généralement pour le compte d'une seule entreprise, cela leur permet de bénéficier d'une **offre complète et personnalisée**.

Voici les principaux avantages du bureau opéré :

- ◆ Pas de bail classique 3/6/9 mais un bail flexible grâce à un contrat de prestation de service.
- ◆ Un point de facturation mensuel comprenant l'ensemble des services et de la prestation.
- ◆ Des services personnalisés et dédiés à vos salariés.

A qui s'adresse le bureau opéré ?

Le bureau opéré peut être le lieu de résidence principale pour les petites entreprises ou bien un lieu secondaire pour les plus grandes entreprises qui souhaitent varier leurs espaces de travail, ou bien avoir un pied à terre à différents endroits.

La location d'un bureau opéré peut être utile :

- ◆ Pour les entreprises à la recherche de gain de temps ;
- ◆ Pour les entreprises en plein développement ou transition ;
- ◆ Pour les start-ups et PME ;
- ◆ Pour les agences digitales et créatives qui recherchent des espaces de créativité ;
- ◆ Pour les entreprises souhaitant rassembler leurs travailleurs en région.

Quels sont les types de contrats ?

- ◆ **Contrats de location à court terme** : Il s'agit de contrats de location de bureaux opérés pour des périodes relativement courtes (ex. quelques heures, une journée, une semaine ou un mois). Ces contrats offrent une flexibilité maximale et permettent aux utilisateurs de louer un espace de travail selon leurs besoins spécifiques, sans engagement à long terme.
- ◆ **Contrats de location à moyen terme** : Ces contrats de location durent généralement de quelques mois à quelques années. Ils offrent une plus grande stabilité par rapport aux contrats à court terme et permettent aux entreprises de planifier leur présence sur une période plus étendue.
- ◆ **Contrats de location à long terme** : Certains bureaux opérés proposent également des contrats de location à long terme, qui peuvent durer plusieurs années. Ces contrats conviennent aux entreprises qui souhaitent établir une présence durable et bénéficier de tarifs préférentiels ou de services supplémentaires.
- ◆ **Contrats de location d'espaces dédiés** : Certains bureaux opérés proposent des contrats de location d'espaces de travail dédiés, tels que des bureaux privés ou des postes de travail réservés. Ces contrats offrent une certaine intimité et permettent aux utilisateurs d'avoir un espace réservé spécifiquement pour eux ou leur équipe.



À savoir

Les **tarifs de location des bureaux opérés** varient en fonction de plusieurs facteurs tels que l'emplacement, la taille de l'espace et les services inclus.

Selon Ubiq (juillet 2023), les tarifs de location des bureaux opérés se situent **entre 300 et 900 € par mois** et par poste de travail, en fonction de la localisation et des prestations proposées.

Les enjeux – intérêts pour les entreprises

La location d'un bureau opéré regroupe plusieurs enjeux économiques, environnementaux et sociaux pour les entreprises.

Performance économique

- ◆ Une réduction des coûts grâce à la location de bureaux opérés. En effet, les frais de location couvrent généralement tous les services publics, l'entretien, les taxes foncières et d'autres frais liés à la gestion de l'espace de bureau. De plus, cela pourrait éviter les coûts initiaux liés à l'achat de mobilier et d'équipement.
- ◆ Une productivité augmentée grâce à la location de bureaux opérés. Généralement, cela offre l'accès à des services et à des avantages supplémentaires (ex. réception, sécurité, support informatique, gestion des installations, gestion du courrier, etc.). De plus, cela permettrait de profiter d'une infrastructure entièrement équipée, ainsi les entreprises peuvent se concentrer sur leurs activités sans avoir à se soucier des aspects logistiques.

Performance environnementale

- ◆ Une empreinte carbone réduite grâce à la location de bureaux opérés. Effectivement, ces derniers sont souvent de nouveaux bâtiments, respectant les normes de durabilité, utilisant des matériaux et des équipements écologiques. Aussi, ils peuvent également être équipés de systèmes de gestion de l'énergie efficaces pour minimiser la consommation d'électricité.

Performance sociale

- ◆ Une Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT) améliorée grâce à la location de bureaux opérés. Effectivement, en choisissant le contrat de location adapté à vos besoins, cela pourrait avoir un impact positif sur le bien-être des salariés. Les bureaux opérés peuvent offrir des espaces de travail ergonomiques, des équipements modernes, des zones de détente et des services de support. De fait, cela créerait des environnements de travail agréables qui pourraient contribuer à la satisfaction des employés et à leur engagement.
- ◆ Un meilleur équilibre entre la vie professionnelle et personnelle des salariés. En effet, les bureaux opérés permettraient aux employés de bénéficier d'une plus grande flexibilité, notamment quant à ses lieux de travail. De plus, cela permet d'avoir un lieu où travailler lorsque le salarié ne souhaite pas être en télétravail.



À savoir

Selon JLL (2022), les **espaces de travail opérés** pourraient représenter **30 % du marché en 2030**.

D'après le baromètre des bureaux opérés et du coworking d'Evolis (2022), **85 % des bureaux opérés** sont situés **au sein de la capitale**, dont plus de **60 %** dans les **arrondissements de l'ouest et du centre**.

Réglementation

Les réglementations concernant les bureaux opérés sont les mêmes que pour tous les autres espaces de travail. En effet, le code du travail ainsi que les normes de santé, de sécurité et environnementales s'appliquent à l'identique pour les bureaux opérés.

Code du Travail

- ◆ **Objectif** : Les obligations de l'employeur comprennent la garantie de la sécurité et de la santé des travailleurs en mettant en place des mesures de prévention des risques professionnels, ainsi que l'assurance du respect des normes d'hygiène, d'ergonomie et de conditions de travail adaptées aux salariés.

Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)

- ◆ **Objectif** : Il s'applique à toutes les entreprises qui traitent des données personnelles de résidents de l'Union européenne concernant la collecte, le traitement et la protection de ces données. Le RGPD impose des obligations aux entreprises, notamment l'obtention d'un consentement éclairé pour le traitement des données, la mise en place de mesures de sécurité appropriées, la notification des violations de données, etc.

Réglementation incendie

- ◆ **Objectif** : Les espaces de travail doivent respecter les normes de sécurité incendie, telles que la présence d'extincteurs, de détecteurs de fumée, de voies d'évacuation claires et accessibles, ainsi que des plans d'évacuation affichés.

Normes d'hygiène et de sécurité

- ◆ **Objectif** : Les locaux de travail doivent répondre à des normes d'hygiène et de sécurité spécifiques en termes d'aération, d'éclairage, de température, de ventilation, d'espaces de travail suffisants, de sanitaire, etc.

Accessibilité

- ◆ **Objectif** : Les espaces de travail doivent être accessibles aux personnes en situation de handicap, conformément à la réglementation sur l'accessibilité des lieux recevant du public (ERP).

Ergonomie

- ◆ **Objectif** : Les aménagements des espaces de travail doivent prendre en compte les principes ergonomiques afin de prévenir les risques liés à la posture, à la mobilité et aux troubles musculosquelettiques. Il est recommandé de disposer de mobilier ergonomique et de fournir des aménagements adéquats pour les salariés.

Normes environnementales

- ◆ **Objectif** : Les espaces de travail doivent respecter les normes environnementales, notamment en ce qui concerne la gestion des déchets, la consommation d'énergie, l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, etc.

Comment gérer et optimiser ses contrats ?

La location d'un bureau opéré offre plusieurs avantages, mais la bonne gestion de ces contrats est essentielle pour l'entreprise. En effet, cela lui permet d'avoir des espaces de travail les plus adaptés aux besoins et aux attentes de ses salariés.

Voici les étapes à suivre permettant de gérer et d'optimiser ses contrats de location au sein d'un bureau opéré :

- ◆ **Évaluation des besoins** : Avant de signer un contrat pour un bureau opéré, il est essentiel que l'entreprise évalue ses besoins spécifiques en termes d'espace, d'infrastructure, d'équipements et de services. Cela permettra de choisir des espaces de travail répondant au mieux aux besoins et aux attentes de l'entreprise et de ses collaborateurs.
- ◆ **Négociation du contrat** : Les entreprises doivent prêter une attention particulière aux aspects tels que la durée du contrat, les conditions de résiliation, les frais supplémentaires, les services inclus, les responsabilités du fournisseur, et les droits et obligations des deux parties. Pour ce faire, il s'avère important de négocier le contrat en examinant attentivement ses conditions et ses modalités.
- ◆ **Flexibilité du contrat** : En négociant le contrat, il serait avantageux de profiter d'un contrat qui offre une certaine flexibilité en cas de besoins changeants. Cela peut inclure des options de modification de l'espace, des possibilités de résiliation anticipée ou de réduction de la superficie.
- ◆ **Gestion des services** : Les entreprises doivent s'assurer que les services inclus dans le contrat sont bien gérés et répondent à leurs besoins et à leurs attentes. De plus, il est important de communiquer clairement avec le fournisseur de bureaux opérés pour s'assurer que les services tels que la maintenance, le support technique, la gestion des installations et autres sont fournis de manière satisfaisante.
- ◆ **Contrôle des coûts** : Pour optimiser son contrat, il est essentiel de contrôler les coûts associés aux bureaux opérés. Cela peut inclure l'optimisation de l'utilisation de l'espace, la négociation des tarifs (ex. tous les ans), la gestion des frais supplémentaires, et la surveillance des dépenses liées aux services et aux équipements.
- ◆ **Communication régulière** : Maintenir une communication régulière avec le fournisseur de bureaux opérés est crucial pour résoudre tout problème ou préoccupation, ainsi que pour s'assurer que le contrat est bien respecté. Une communication ouverte permet également de discuter des éventuels ajustements ou améliorations à apporter au contrat.
- ◆ **Évaluation continue** : Il est recommandé de procéder à une évaluation régulière de l'efficacité du contrat de bureau opéré. Cela peut inclure l'évaluation de la satisfaction des employés, l'analyse des coûts, la comparaison avec d'autres options sur le marché, et l'ajustement du contrat en fonction des besoins changeants de l'entreprise.

◆ Sources

[Arthur Loyd](#)

[Ubiq media](#)

[Startway](#)

[Hiptown](#)

[Business immo](#)

[Worthere](#)

[Le Moniteur Immo](#)

[Perspectives immobilier entreprise](#)

[Légifrance](#)

[Le coin du salarié](#)

[ABC Bourse](#)



À propos de l'IDET

Inspirer et développer les environnements de travail est l'unique instance représentative des professionnels des environnements de travail. Grâce à ses 2 000 membres, elle forme un réseau d'organismes privés ou publics, appartenant à tous les secteurs et ayant toutes les tailles.

Pour le prochain l'EssenTiel sur, n'hésitez pas à nous transmettre vos suggestions ou documents à : etudes@idet.fr

Avertissement

Ce rapport de recherche du Pôle Etudes et Prospective de l'IDET est principalement basé sur des informations publiques. Il n'est fourni qu'à titre d'information et n'est pas adapté à une entreprise en particulier. Nous déclinons toute responsabilité dans le cas où vous agiriez ou manqueriez d'agir d'une manière particulière sur la base de ce document. Les opinions exprimées dans ce rapport reflètent les opinions de leurs auteurs.

La reproduction, l'archivage ou la transmission de tout ou partie de ce document est autorisée sous réserve d'en citer la source. En raison de la possibilité d'erreur de la part de nos sources, nous ne pouvons garantir l'exactitude des informations et nous nous dégageons de toute responsabilité en cas d'imprécisions ou d'erreurs éventuelles.

© 2023 - IDET