



FICHE N°2

Le coût par poste de travail → un paramètre fondamental dans le choix de nouveaux locaux

Cette fiche a été réalisée en partenariat avec EASYBURO.

Le 1^{er} octobre 2004

L'immobilier est un des premiers postes de coûts pour les entreprises. Or, ce choix se fait souvent sur la base d'analyses très partielles comme la comparaison du coût du loyer au m². Ce type d'analyses trop réductrices peut cacher des réalités qui font varier le coût réel du simple au triple pour une entreprise, selon les possibilités d'aménagement des locaux considérés.

Des outils simples, rapides, peu coûteux et adaptés à la recherche immobilière existent pour mener des analyses plus factuelles, basées sur les possibilités d'aménagement des locaux, et raisonner ainsi en coût par poste de travail.

Les 2 grands facteurs à prendre en compte par ordre d'importance et d'enjeu financier

- la « logeabilité » des locaux,
- le coût des aménagements à réaliser.

✂ La « logeabilité » des locaux

La surface affichée et payée par le locataire (dite surface locative) comprend divers types de surfaces qui n'ont pas la même valeur. On distingue :

- les surfaces qui pourront être utilisées pour les postes de travail fixes des équipes sédentaires (dite « en premier jour »)
- les espaces « aveugles » qui pourront être utilisés comme salles de réunion ou locaux techniques,
- les espaces communs : sanitaires, circulations,
- la quote-part des parties communes (pallier, hall d'accueil ...)

Pour un utilisateur de bureaux classique, il s'agit d'analyser en 2 étapes la performance des locaux en termes de « logeabilité ».

Etape n° 1 → comprendre quelle va être la surface utilisable pour les postes de travail fixes.

Selon le bâtiment, et pour une même surface locative, la surface utilisable peut varier du simple au double.

Exemple : pour des locaux de 1 000 m², la surface utilisable pour des postes de travail fixes pourra varier de 800 m² à 400 m² selon la structure du bâtiment et notamment :

- la taille du noyau central,
- le rapport entre la surface et les mètres linéaires de « façade » (exposition à la lumière naturelle).

Etape n° 2 → analyser la qualité des surfaces utilisables

pour les postes de travail fixes et notamment leur souplesse à répondre au besoin de l'utilisateur.

Le ratio clé est le nombre de m² par poste de travail. Les différences peuvent varier de 30 à 50%. Ce ratio va dépendre d'un certain nombre d'éléments tangibles et notamment des contraintes par rapport au cloisonnement :

- la quantité et la disposition des murs ou piliers porteurs,
- la trame du bâtiment, c'est-à-dire l'espacement entre les fenêtres,

- la profondeur du bâtiment, ce qui introduit des contraintes importantes pour des bureaux cloisonnés : ceux-ci doivent avoir une largeur minimum sous peine de ressembler à des couloirs ...

Il faut être très prudent lorsqu'on manipule ce genre de ratios de m² par poste de travail dans un but de comparaison : beaucoup d'interlocuteurs ont tendance à communiquer des ratios sans vraiment savoir quelles sont les surfaces prises en compte.

L'impact total de la « logeabilité » des locaux est donc extrêmement important et amène à deux réflexions :

- une entreprise doit prendre en compte le coût au poste de travail. En effet, à autres variables identiques, une entreprise doit être prête à payer jusqu'à trois fois plus cher au m² des locaux très performants au niveau « logeabilité », ou trois fois moins cher des locaux non performants.
- il vaut mieux mener ce genre d'analyse avant d'avoir signé son bail qu'après.

Pour mener ce type de réflexion, il existe un outil pertinent et dont le coût est réduit, surtout si on le compare aux montants en jeu pour une entreprise.

Il s'agit de **l'étude de « logeabilité »** qui permet de faire ressortir la performance des locaux, en réalisant des simulations d'aménagement avec des cloisons et du mobilier type. Elle permet de comparer de manière éclairée des locaux envisagés, ou de se conforter dans son choix, sur la base du coût au poste de travail. Certains conseils en immobilier d'entreprise proposent aujourd'hui ce type de service dans leur prestation de manière quasi-systématique.

🔗 Le coût des aménagements à réaliser

Pour être complète, l'analyse du coût par poste de travail doit intégrer également le coût des aménagements à réaliser (facteur non négligeable). Beaucoup d'entreprises sous-estiment le coût des aménagements, ne le font pas intervenir dans leur choix de locaux ou ne le budgètent pas correctement. Or il existe des **différences importantes** entre :

- des locaux quasiment prêts à l'usage (câblés et cloisonnés) pour lesquels un investissement mineur de 0 à 60 €/m² sera nécessaire,
- un plateau nu en état relativement bon pour lequel il faudra prévoir câblage et cloisonnement et investir 100 à 200 €/m²,
- des locaux nécessitant une rénovation relativement conséquente qui coûtera entre 300 et 500 €/m²

En amortissant sur 5-6 ans, l'ampleur des travaux d'aménagement pourra provoquer une différence de coût non négligeable de 60-80 €/m²/an. Pour un loyer de 400 €/m²/an, cela représente tout de même **une différence de 15-20%**.

Le coût des travaux d'aménagement doit donc être estimé au préalable à la décision immobilière.

Pour cela, il est possible de faire appel à des spécialistes de l'aménagement qui pourront établir des chiffrages précis. Vous prendrez ainsi une décision immobilière plus éclairée.

🔗 Où s'arrêter dans les analyses ?

Il est important de prendre en compte également les charges locatives qui peuvent varier fortement d'un immeuble à l'autre (généralement entre 30 et 100 €/m² par an). A ce sujet, il faut regarder dans le détail quelles sont les prestations incluses ou non dans ces charges pour comparer ce qui est comparable.

Pour des surfaces très importantes, il peut être intéressant de prolonger l'analyse en intégrant les coûts de fonctionnement « immobiliers » au coût du poste de travail :

- coûts d'exploitation,
- coût des évolutions de l'aménagement ...

Mais pour des surfaces jusqu'à quelques milliers de m², les différences ne seront cependant pas suffisamment significatives pour qu'elles constituent un élément décisif dans le choix immobilier. Ces analyses plus difficiles et longues à réaliser viendront plutôt complexifier le choix dans un contexte où la disponibilité de surfaces reste une contrainte.