



Comparatif : un bail (trois ans) et les coûts associés face à une solution centre d'affaires

des possibilités d'économies de 50 % par rapport à une location classique. Nous n'en sommes pas là, avec les chiffres que nous avons regroupés, Avec cinq personnes, l'économie serait d'environ 15 % en élisant domicile dans un centre d'affaires Regus, réseau que nous avons choisi comme référence statistique. Toutefois, au-delà de dix personnes, il semble moins coûteux d'avoir ses propres locaux. C'est d'ailleurs ce que font la majorité des entreprises qui grandissent. **Corine Moriou** cmorio@leentrepre.com

EN SAVOIR PLUS
 ► Syndicat national des centres d'affaires et entreprises de domiciliation www.sncaed.com

► La société de domiciliation
 L'entrepreneur ne travaille pas sur place mais dispose d'une boîte aux lettres, d'un standard et peut louer ponctuellement une salle de réunion.

► La pépinière d'entreprises
 L'entrepreneur débutant bénéficie d'un local, de services partagés (copieur, salles de réunion...) et de conseils juridiques et financiers pour un loyer allégé.

	SOLUTION CLASSIQUE LOCATION DE 100 M ² DE BUREAUX A PARIS	CENTRE D'AFFAIRES ESPACE POUR CINQ POSTES DE TRAVAIL
INVESTISSEMENTS ANNUELS (VALEUR TOTALE SUR TROIS ANS)		
Aménagements (cloisons, peinture, moquette, climatisation...)	6 300 €	inclus
Technologie (câblage, télécoms, PABX...)	5 100 €	inclus
Mobilier (bureaux, rangements, accueil...)	3 200 €	inclus
Honoraires aménagement (architecte, space planner)	700 €	inclus
Honoraires conseil (immobilier, avocat...)	3 500 €	inclus
TOTAL INVESTISSEMENTS	18 800 €	néant
COÛTS ANNUELS D'EXPLOITATION		
Loyer hors charges	48 000 €	72 000 €
Charges locatives	5 300 €	inclus
Taxe foncière/taxe sur les ordures ménagères	2 100 €	inclus
Taxe sur les bureaux	1 100 €	inclus
Taxe professionnelle	1 100 €	inclus
Entretien et maintenance	2 100 €	inclus
Sécurité et gardiennage	1 500 €	inclus
Energie (électricité, eau, chauffage...)	1 200 €	inclus
Nettoyage	1 900 €	inclus
Décoration	200 €	inclus
Assurance	250 €	inclus
Bureautique (location, maintenance et consommables)	2 100 €	5 400 €
Internet (maintenance, abonnement)	1 800 €	6 840 €
Télécoms (standard, abonnement, maintenance)	9 600 €	6 840 €
Gestion immobilière et services généraux	3 500 €	inclus
Charges financières (en % des investissements)	1 800 €	inclus
TOTAL COÛTS D'EXPLOITATION	83 550 €	91 080 €
COÛTS TOTAUX ANNUELS	102 350 €	91 080 €

ÉCONOMIES RÉALISÉES SUR UNE ANNÉE 11 270 € (11 %)
ÉCONOMIES RÉALISÉES SUR TROIS ANNÉES 33 810 €

Centre d'affaires Paris Gare de Lyon

Tour de l'Horloge - 4 place Louis Armand - 75012 Paris
☎ 01.72.76.25.26. Fax 01.72.76.25.29. tempogdl@multiburo.com

Accès : Métro lignes 1 et 14 Station Gare de Lyon

RER ligne A et D Station Gare de Lyon

Terminus TGV Méditerranée et TER SUD

Parking visiteur = Diderot - Taxis au pied de la Tour de l'Horloge

<http://www.multiburo-gare.com>

MULTIBURO

ESPACES • SERVICES • ENTREPRISES



ZOOM SUR... LES BUREAUX CLÉS EN MAIN BAIL CLASSIQUE CONTRE CENTRE D'AFFAIRES : LE MATCH

Et si, au lieu de choisir la location classique, vous optiez pour un centre d'affaires ? Au vu de nos chiffres, jusqu'à dix personnes, il peut être moins coûteux de résider dans un hôtel d'entrepreneurs.

IL N'EST PAS SIMPLE DE DÉNICHER

LE BUREAU DE SES RÊVES!

Après avoir visité beaucoup de locaux tristounets et hors de prix, bien des créateurs d'entreprise franchissent la porte d'un centre d'affaires. Ils y louent un bureau pour un jour, un mois ou une année. Et certains s'y installent définitivement. Seuls ou avec leur petite équipe. Le concept du bureau clés en main séduit les entrepreneurs qui souhaitent échapper à la rigidité d'un bail « 3-6-9 », même s'ils doivent déboursier entre 700 et 2500 euros par mois par poste de travail. Avantage : si les affaires tournent mal, ils peuvent rapidement plier bagage. Quelles sont les prestations proposées ? Bien entendu, on y trouve les « grands classiques » des sociétés de domiciliation : boîte aux

lettres, standard téléphonique, secrétariat. Mais les centres d'affaires sont avant tout des loueurs de bureaux « tous services compris ».

Comparer tous les coûts

Ils « offrent » le mobilier, un bon équipement informatique avec une ligne internet à haut débit. Pas besoin de se préoccuper de l'arrêt maladie de la secrétaire, du contrat avec la société de nettoyage, de l'augmentation du prix du parking. Ou prosaïquement de la fourniture de feuilles pour la photocopieuse. Cela permet de se consacrer pleinement au développement de sa petite entreprise. La durée minimale de location est en général de trois mois. Les occupants « permanents » bénéficient très souvent de la gratuité d'une salle de réunion une journée par mois. C'est tout cela, mis bout à bout,

qui fait le vrai budget « bureaux » d'une entreprise. Le centre d'affaires mérite-t-il alors sa réputation : celle d'une solution séduisante mais hors de prix ? Pour le savoir, nous avons donc comparé les chiffres au-delà du montant « brut » du loyer, comme il conviendrait de le faire chaque fois que l'on s'apprête à signer un bail « 3-6-9 » (ans) ou à louer

un espace dans un centre d'affaires. Tous les postes sont à analyser à la loupe : de la taxe foncière au gardiennage, en passant par le nettoyage et l'assurance. La meilleure méthode, c'est de s'informer auprès de plusieurs centres, de sortir sa calculette et de faire des calculs. Au SNCAED, le syndicat national des centres d'affaires, on n'hésite pas à annoncer

QUATRE FORMULES À DISTINGUER

► Le bail commercial

L'entrepreneur jouit d'une stabilité dans les lieux grâce à un contrat d'une durée de neuf ans révisable tous les trois ans, accompagné d'un droit au renouvellement.

► Le centre d'affaires

L'entrepreneur dispose de manière temporaire ou durable (d'une heure à plusieurs années) de bureaux et bénéficie de prestations diverses : standard téléphonique, location de salles de réunion, etc.

<mailto:gregory.ortiz@multiburo.com>