

Bail, sous-location, coworking : quelle est la solution la plus adaptée à vos besoins ?

Le choix du lieu de travail de vos salariés et du développement de votre fonds de commerce est un enjeu majeur pour votre entreprise quel que soit son stade de développement : accessibilité, analyse des flux et choix de localisation, stratégie d'image vis-à-vis de la clientèle ou de partenaires, etc. Néanmoins, l'implantation a un coût. Le prix de la liberté ou celui de la stabilité ? A vous de choisir !



Bail commercial	Coworking
<p style="text-align: center;">Durée : Votre développement est-il en lien avec votre implantation ?</p>	
<p style="text-align: center;">Vous voyez loin ?</p> <p>Bail commercial : 3/6/9 ans ; vous bénéficiez d'un droit au renouvellement ou à défaut du paiement d'une indemnité d'éviction</p> <p>Bail professionnel : 6 ans ; pas de droit au renouvellement</p> <p>Sous-location commerciale : durée souvent calquée sur celle du bail principal (bénéficie d'un droit au renouvellement dans certains cas)</p>	<p style="text-align: center;">Pas encore de visibilité ?</p> <p>Coworking : le choix de la durée vous appartient ; pas de droit au renouvellement garantissant la pérennité de votre occupation</p>
<p style="text-align: center;">Surface louée : Quels sont vos besoins à court et moyen termes ?</p>	
<p style="text-align: center;">Vous n'identifiez pas un besoin de flexibilité à court ou moyen terme ?</p>	<p style="text-align: center;">Votre activité évolue rapidement et vos besoins de surface également ?</p>



<p>Bail / sous-location : Flexibilité faible, aléa lié à la négociation avec le bailleur et à sa faculté de vous proposer d'autres espaces.</p>	<p>Coworking : flexibilité pour optimiser le nombre de m² occupés suivant l'évolution de son activité ; possibilité d'opter pour une location « classique » à tout moment.</p>
<p>Aménagement : Est-il important que vos locaux vous ressemblent ?</p>	
<p>Bail / sous-location :</p> <p>Plus grande liberté, sous réserve d'accord avec le Bailleur et/ou la copropriété, pour procéder à des aménagements spécifiques à son activité ou à son identité visuelle, sous réserve des clauses de remise en état stipulées au bail.</p>	<p>Coworking :</p> <p>Peu de possibilités pour répondre à des besoins d'aménagement spécifiques ou permettre d'assurer et de développer l'identité visuelle de l'entreprise dans les locaux.</p>
<p>Quel coût ? Etudiez votre taux d'effort induit par l'occupation de locaux en fonction de votre chiffre d'affaires</p>	
<p>Bail / sous-location :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ frais d'agences (recherches) et de rédaction ○ éventuel droit d'entrée dans le bail commercial ○ loyer ○ charges d'entretien des locaux et de l'immeuble ○ garanties requises et immobilisant des fonds sur la durée du bail : dépôt de garantie / garantie bancaire à première demande ; garanties pouvant engager le patrimoine du dirigeant : cautions personnelles. 	<p>Coworking :</p> <p>Prix forfaitaire acquitté par poste/espace de travail : inclus le coût d'entretien, ainsi que l'accès à certains services proposés par le prestataire suivant la formule retenue (salle de réunion photocopies, affranchissement, salle de sport etc).</p> <p>Il s'agit d'un contrat de prestation de services qui ne confère aucune protection particulière au bénéficiaire de la prestation.</p>



Sécurité des salariés, sécurité des données, confidentialité ?
Des enjeux majeurs qu'il faut maîtriser



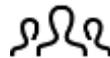
Bail / sous-location :

Vous bénéficiez de la libre disposition du local de manière exclusive. Vous disposez de toute la latitude pour gérer l'ensemble de ces problématiques.

Coworking : une protection à assurer à deux niveaux

En partageant vos espaces de travail vous devez assurer la protection des données et des salariés au sein de votre entreprise, mais également vérifier qu'elle soit assurée sur l'ensemble de l'espace de coworking.

Limite : droit d'accès faible ou inexistant aux mesures de sécurité assurées par le prestataire de services



Pour en discuter : Marine PARMENTIER, WOOG & ASSOCIES, Avocat au Barreau de Paris : mparmentier@woogassocies.com