



COMMENT CHOISIR SON BUREAU EN 2023 ?

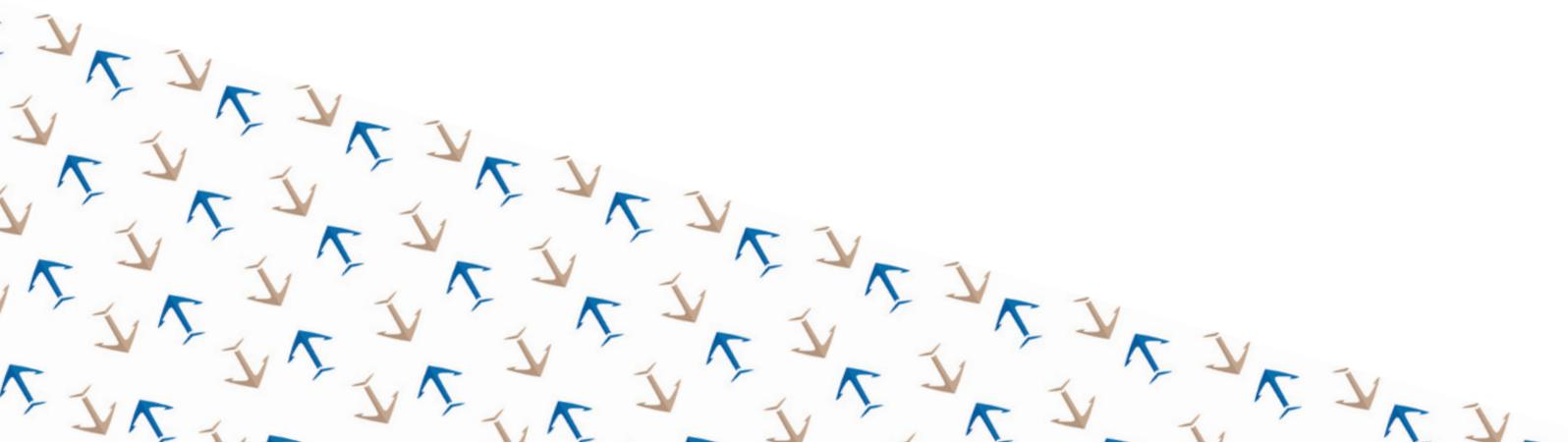
LIVRE BLANC

PAR WORK IN CENTR'ALP

2023

SOMMAIRE

| | | |
|-----------------|--|----|
| Partie 1 | Le télétravail... Et après ? La démarche des entreprises en 2023 | 2 |
| Partie 2 | A chaque besoin, sa solution Cerner ses besoins : du point de vue de l'entreprise, du salarié et de l'indépendant Les solutions proposées Tableaux comparatifs | 5 |
| Partie 3 | Pourquoi s'installer dans le Pays Voironnais Le Pays Voironnais Parc d'activité Centr'Alp Work in Centr'Alp | 14 |



CONTEXTE

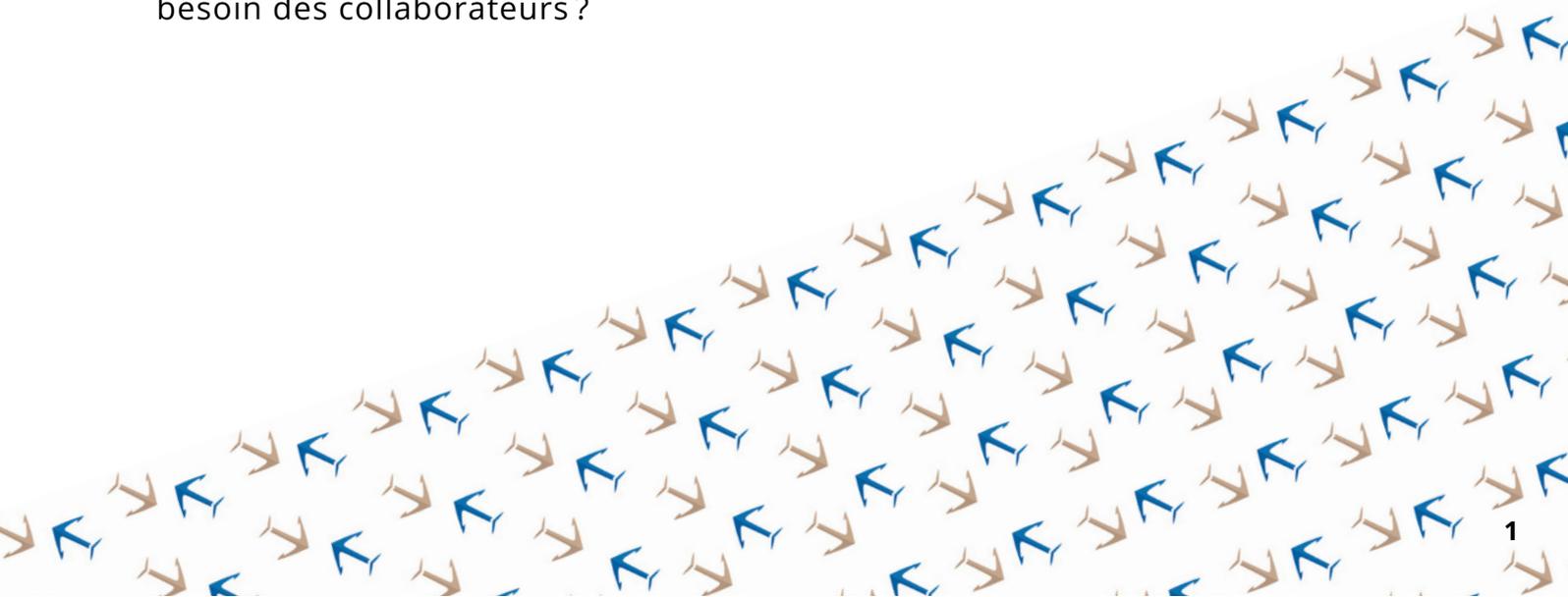
Le monde du travail est en constante évolution.

Après la révolution numérique, nous sommes entrés dans une ère de profondes mutations en termes d'environnement au travail. Dirigeants, salariés ou entrepreneurs, les envies ont évoluées, motivées par le besoin de trouver sur son lieu de travail une sérénité, qu'il soit une prolongation du cocon privé, un endroit stimulant intellectuellement, socialement, un endroit où il fait bon vivre et travailler !

Le télétravail, présent depuis de nombreuses années déjà, peinait à percer dans les entreprises mais la pandémie l'a poussé sur le devant de la scène, a fait éclater les préjugés, et ouvert le champ des possibles.

L'envie de trouver le parfait équilibre entre vie privée et vie professionnelle est plus que jamais présente, et l'épanouissement au travail au centre de toutes les préoccupations.

Entreprises, salariés, entrepreneurs, comment s'adapter à ces nouvelles préoccupations? Espaces de travail partagés ou privatifs, comment faire le tri parmi toutes les solutions existantes : coworking, pépinières, centres d'affaires, bureaux privatifs, et comment faire coïncider vision stratégique de l'entreprise et besoin des collaborateurs ?



LE TÉLÉTRAVAIL... ET APRÈS ?

Selon une étude de Citrix* 88% des français veulent « revenir au bureau mais pas à temps complet ».

En effet, ils ont goûté aux avantages du travail à la maison, expérimenté la diminution du temps de trajet, l'autonomie, la concentration améliorée, le confort du cocon familial... mais aussi l'isolement, les aménagements inadaptés, et la frontière floue entre vie pro et perso.

Dans ce contexte, et pour répondre aux nouveaux besoins de chacun, repenser le lieu de travail est devenu une priorité.

LA DÉMARCHE DES ENTREPRISES EN 2023

Repenser la taille des locaux, placer le bien-être au cœur des décisions, mener harmonieusement vie professionnelle et vie personnelle... et si la flexibilité était au centre de tout ?

1 LES ENTREPRISES SOUHAITENT DES LOCAUX ADAPTÉS À LEURS USAGES RÉELS

Avec la démocratisation du télétravail, le ratio 1 collaborateur = 1 poste de travail n'est plus vérifié.

Les ajustements imposés par la pandémie ont amené beaucoup d'entreprises à repenser leurs locaux en fonction du taux d'occupation réel de l'ensemble de leurs postes de travail. L'espace au sein même de l'entreprise (au sens « bâtiment ») doit être repensé, se restructurer, s'adapter aux équipes et au fonctionnement réel de l'entreprise. Ainsi, **la recherche de locaux plus petits devient pour certains un réel besoin** afin de diminuer les coûts et accompagner ces mutations de manière efficace.

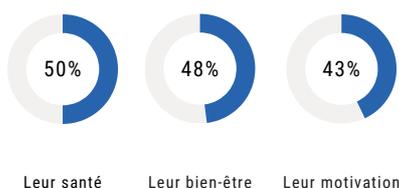


2 LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL DEVIENT UN CRITÈRE DE CHOIX

Malgré les besoins précédemment cités, **la réduction des surfaces ne doit pas se faire au détriment du bien-être des collaborateurs.**

En effet, selon une enquête* menée sur la qualité de vie au bureau, les sondés déclarent que leur espace de travail a un impact sur :

Le bien-être au travail commence par une diminution du temps de trajet, puis passe par une charge de travail mesurée (adaptée), une bonne ambiance entre collègues, et la possibilité de gérer son emploi du temps avec plus de liberté. S'ajoute à ça **les envies d'espaces de détente, et d'évènements internes** propices aux échanges et au renforcement du lien social.



*Actineo - 2019



Pour atteindre ces objectifs les leviers sont nombreux : amélioration de la communication interne, aménagement du poste de travail, création d'espaces de détente, organisation d'évènements ou de sorties en équipe, tout autant de **critères devenus indispensables et indissociables de la vie professionnelle aux yeux des salariés, mais aussi dirigeants ou entrepreneurs.**

3 TROUVER UN ÉQUILIBRE VIE PRO / VIE PERSO

Malgré toutes ces nouvelles attentes, le dilemme n'est pas d'imposer une séparation franche ou d'instaurer un flou entre vie pro et vie perso, mais bel et bien d'offrir à chacun la possibilité de **travailler dans les conditions qui lui permettent de trouver son propre équilibre pour que les deux puissent être menées harmonieusement.**



74% Des Français veulent davantage préserver leur équilibre professionnel et personnel

4 LA SOLUTION PASSE PAR LA FLEXIBILITÉ



Pour réussir cet objectif, l'environnement de travail doit maintenant s'adapter au travailleur, et non l'inverse.

Trouver le juste milieu entre le travail à la maison et celui en entreprise : là où se situe l'enjeu.

Performance et rentabilité doivent maintenant cohabiter avec bien-être et liberté, ainsi, employeurs et employés, chacun doit s'y retrouver.

Nous pouvons donc résumer les attentes que nous venons d'évoquer en un mot : **flexibilité!**

PARTIE 2

A CHAQUE BESOIN, SA SOLUTION

Pour répondre à ces nouveaux enjeux, **le marché actuel propose différentes solutions.**

Chacune d'entre elles présente ses avantages et ses inconvénients, il est donc important de bien cerner ses besoins avant de faire un choix, et pour se faire, tout est une question de point de vue !

1 DU POINT DE VUE DE L'ENTREPRISE



La configuration des lieux

Ne laissez rien au hasard ! Espaces propices à l'installation de bureaux fonctionnels, espaces dédiés au repos, et espaces dédiés aux échanges collaboratifs, tout doit être pensé pour que chaque besoin de la journée soit satisfait.



La zone

Dans quelle type de zone votre activité sera la mieux placée ? En fonction de votre secteur d'activité, un centre-ville, une zone industrielle ou une zone rurale, tous n'offriront pas les mêmes avantages.



L'accessibilité

Pensez aussi « accessibilité » ! Proche d'une gare, de transports en commun, ou d'un grand axe routier, avec ou sans parking... En effet, pour vos collaborateurs dans un premier temps, mais aussi si vous recevez des clients, ne négligez pas ce critère.



Le prix

Et enfin, le prix ! Parce que oui, si toutes nos exigences sont satisfaites, le prix est-il en adéquation avec notre budget ? Les locaux proposés le sont-ils à un tarif juste ? Pour répondre à cette question, n'hésitez pas à comparer, et même à faire appel à un professionnel pour vous aider dans votre démarche.

2 DU POINT DE VUE DU SALARIÉ

Un lieu d'échange et de sociabilisation



Dans quelle type de zone votre activité sera la mieux placée? En fonction de votre secteur d'activité, un centre-ville, une zone industrielle ou une zone rurale, tous n'offriront pas les mêmes avantages.

Un équipement performant



Au-delà des espaces, le recours à la technologie étant omniprésent, il est indispensable que les lieux soient équipés d'outils performants. Ainsi, matériel informatique récent et connexion internet performante doivent être de mise pour faciliter la tâche, faire gagner en temps et en productivité.

Santé et bien-être au travail



Enfin : les critères devenus prioritaires : santé et bien-être au travail.

La notion est large, et aujourd'hui on consacre une part importante à l'évaluation des risques psycho-sociaux au travail, ainsi, pour un salarié, et comme nous l'avons déjà évoqué précédemment, la diminution du temps de trajet, une charge de travail mesurée, un poste de travail fonctionnel et ergonomique, une bonne ambiance, un cadre propice aux échanges et à la détente sont autant d'éléments qui impactent de façon positive la vie professionnelle du salarié.

46%

Des salariés réclament davantage d'espaces de socialisation

54%

Des Français en moyenne ont besoin de sentir qu'ils travaillent dans une entreprise qui veille à leur santé

3 DU POINT DE VUE D'UN INDÉPENDANT



Séparer vie privée et professionnelle

Les critères cités précédemment se rejoignent, à savoir : trouver un lieu extérieur à son domicile pour une séparation franche entre vie privée et vie professionnelle, ce lieu devant être facilement accessible.



Développer son réseau

Un indépendant accordera aussi beaucoup d'importance au développement de son réseau. Ainsi, il lui faut trouver un lieu riche en interactions sociales, qui favorise les échanges, l'entraide, les conseils et où se côtoient différents corps de métier. Le développement de son activité n'en sera que renforcée.



Equipement et matériel

Pour être bien installé, il faut bien entendu que le lieu soit pourvu de tout le confort nécessaire en terme de matériel et de technologies.

€ Le prix

Et sans grande surprise, le budget reste un élément déterminant qui va influencer le choix final. Il doit être réfléchi, juste et cohérent. A l'énoncé des tarifs, posez-vous les bonnes questions ! A quoi correspondent-ils exactement ? Qu'est-ce qui est compris... ou pas ? Est-ce un tarif fixe ? Variable ?
Autant de réponses qu'il faudra obtenir avant de prendre une décision.

LES SOLUTIONS

1

LES ESPACES PARTAGÉS

Le coworking



Les espaces de coworking mettent à disposition des postes de travail, des bureaux privatifs, des salles de réunion et s'adressent aux salariés, entreprises, créateur d'entreprises, artiste, étudiants etc...

Les avantages sont nombreux, à commencer par la **flexibilité** ! Réservation à l'heure, la journée, au mois etc... les possibilités sont nombreuses et adaptables en fonction du besoin de chacun.

C'est une **prestation "clé en main"** : venez avec ordinateur et bonne humeur, ne vous préoccupez pas du café, de l'électricité, du chauffage ou autre... toutes les charges sont incluses.

L'esprit de communauté est très présent, l'idéal pour favoriser la collaboration et se constituer un réseau professionnel (et personnel !).

Les formalités d'accès sont simplifiées, aucune démarche administrative n'est nécessaire, l'engagement se fait via un contrat de prestation et l'accès peut même se faire sans réservation préalable !

La pépinière

Les pépinières sont des lieux dédiés aux créateurs d'entreprises.

Fortes de la présence d'accompagnateurs-experts issus de milieux professionnels différents elles **permettent aux porteurs de projets de bénéficier d'un accompagnement** approfondi et régulier dans leurs démarches de création et de lancement.

Leur principal atout est l'accompagnement au quotidien (assistance, conseils etc...), qui facilite les échanges et la constitution d'un réseau.

N'intègre pas une pépinière qui veut ! **Les sélections se font sur dossier.** Seront retenus les projets les plus pertinents et les entrepreneurs les plus motivés.

La durée d'engagement est limitée dans le temps, une fois votre entreprise lancée convenablement, il faudra céder votre place à d'autres entrepreneurs.



Le centre d'affaires



Les centres d'affaires sont des espaces de travail partagés avec accès à des services.

Il s'agit de bureaux privatifs, de différentes surfaces, s'adressant ainsi aussi bien aux entrepreneurs qu'aux entreprises (TPE, PME, etc...).

Les avantages mis en avant sont les **prestations "clé en main"** : les bureaux sont meublés, le loyer inclus toutes les charges inhérentes au fonctionnement de l'entreprise (eau, électricité, chauffage, climatisation, assurance, ...).

Le fait que différentes entreprises se partagent les mêmes espaces incite aux échanges, à la proximité et facilite le développement d'un réseau professionnel.

Les loyers intègrent l'utilisation des espaces communs et privatifs.

La durée d'engagement est limitée, et renouvelable aisément.

2

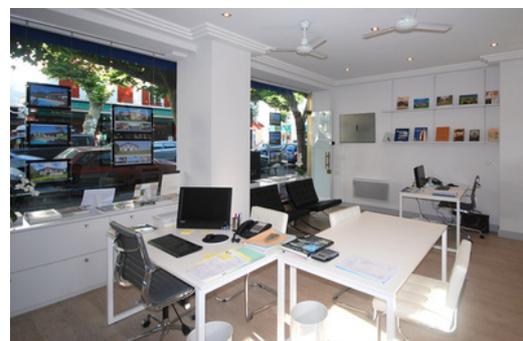
LES ESPACES PRIVATIFS

Le local indépendant

Essentiellement destiné aux TPE et PME c'est une option généralement choisie par les entreprises qui veulent gérer leurs locaux de manière indépendante et sans intermédiaire.

Pour y avoir accès, la sélection se fait **sur dossier** (bilans antérieurs, garanties, etc...), et les **démarches administratives sont importantes** : contrat de bail, d'assurance, d'énergie etc...

L'investissement de départ est conséquent et l'engagement passe par un contrat de bail.



LES DIFFÉRENTES SOLUTIONS

Tableau comparatif

Après vous avoir présenté les différentes solutions, voici un tableau qui vous permettra de faciliter leur comparaison.

| | Espaces partagés | | | Espace privatif |
|-----------------|---|---|--|---|
| | Coworking | Pépinière | Centre d'affaires | Local indépendant |
| Pour qui ? | Salariés, entrepreneurs, consultants, freelance, créateurs d'entreprises, artistes, étudiants, chercheurs | Créateurs d'entreprises | Equipes, TPE, PME | TPE PME |
| Quoi ? | Mise à disposition : -Postes de travail -Bureaux privatifs -Salles de réunions | Hébergement de créateurs sélectionnés avec un accompagnement inclus à la création d'entreprise (conseil, assistance) | Location de bureaux avec accès à des espaces partagés et des services | Location de bureaux |
| Formules | -Flexibilité -Sans engagement -Tout inclus -Formalités simplifiées -Mobilité -Réseau (communauté, Collaboration, partage...) -Mutualisation | -Assistance -Conseils -Partage -Collaboration -Réseau -Par secteurs d'activités -Durée d'occupation limitée | -Formules clé en main -Réseau -Formalités simplifiées -Mobilité -Engagement limité -Services ++ | -Indépendance complète -Accès sur dossier (présentation bilans antérieurs) -Formalités administratives lourdes (bail, contrats, ...) -Démarches administratives -Coût de départ |
| Type de contrat | Contrat de prestation de services | Convention d'occupation | Contrat de bail | Contrat de bail |

FOCUS

PRESTATION VS BAIL

Comment choisir entre un contrat de prestation de services et un contrat de bail ?
Pour vous y aider, nous vous proposons de comparer les principaux critères qui différencient ces deux types de contrats.

| Critères | Contrat de prestation | Contrat de bail |
|----------------------------|---|---|
| Engagement | Flexible Préavis : 1 à 3 mois | 3 - 6 - 9 ans Engagement par période triennale Préavis 6 mois |
| Formalités Administratives | ✓ Simplifiées | 📄 Exigeantes |
| Honoraires | ✗ Néant | + En sus |
| Etat des lieux | 📁 Offert | € € Facturé |
| Charges | ✓ Incluses | € € € Contrats annexes à souscrire Energie, entretien maintenance, assurance |

BUREAU INDEPENDANT VS BUREAU CLÉ EN MAIN

Entre un local indépendant et un bureau dans un espace partagé, pas toujours facile de comparer les niveaux de prestations et les coûts engendrés.

C'est pour cela que nous vous proposons un comparatif entre une location indépendante et en contrat de mise à disposition d'un bureau clé en main dans un espace partagé sur une même surface comprenant les mêmes espaces à savoir :

Un bureau pour 2 personnes , salle de réunion jusqu'à 6 personnes, espace reprographie, accueil et salle d'attente, cuisine, douche et toilettes. Soit un total de 50 m² utiles et entièrement équipés.

| | Bureau clé en main | Local indépendant |
|--------------------------|--|--|
| Investissement de départ | <ul style="list-style-type: none">-Dépôt de garantie-Aménagements inclus <p>Coût moyen estimé : 1 mois de loyer</p> <p>Délai d'installation : 1j</p> | <ul style="list-style-type: none">-Dépôt de garantie-Frais de bail / état des lieux-Achat mobilier, décoration, équipements (informatique, technique etc...)- Ouverture des contrats-Signalétique (enseigne, plv, etc...)-Frais de parking <p>Coût moyen estimé : 4000 €/an soit 333€/mois pendant 1 an</p> <p>Délai d'installation : 1 mois</p> |
| Loyer moyen | <p>600 €/mois H.T En moyenne</p> | <p>400 € /mois H.T En moyenne</p> |
| Charges | <ul style="list-style-type: none">- Incluses dans le loyer- Pas de refacturation de taxe foncière | <ul style="list-style-type: none">- Non incluses (en sus du loyer)-Energie (eau, électricité, chauffage, climatisation...)-Assurances-Maintenance / Assistance-Consommables (papier, cartouches...)-Accès internet-Taxe foncière refacturée annuellement <p>Coût moyen estimé : 800€ /mois</p> |
| Coût total | <p>600€ / mois En moyenne</p> | <p>1 533€ / mois En moyenne</p> |

Il est à noter que le plus dans l'espace partagé, c'est la mutualisation qui diminue la part des coûts "cachés" des autres charges souvent sous-estimées voir même oubliées.

POURQUOI S'INSTALLER DANS LE PAYS VOIRONNAIS

Au-delà du choix du contrat, la zone d'implantation fait également partie des critères à prendre en compte.

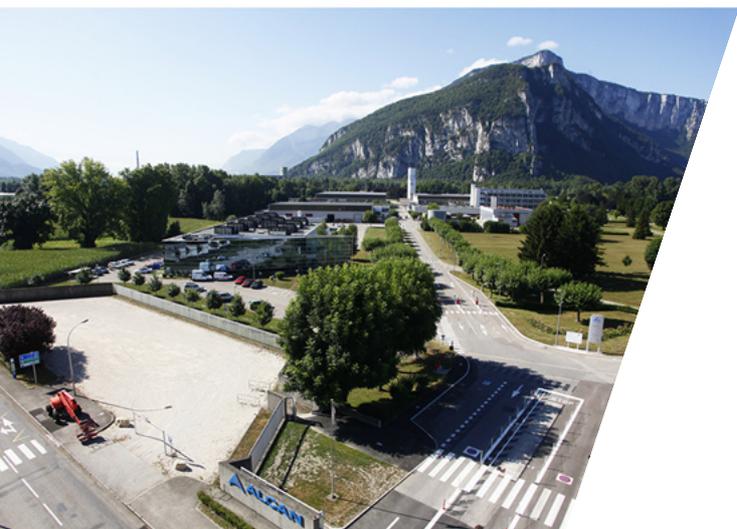
Cette rubrique vous explique les avantages du parc d'activité de Centr'Alp dans le Pays Voironnais.

LE PAYS VOIRONNAIS

S'implanter sur le Pays Voironnais, c'est faire le choix d'un territoire au cœur d'un environnement naturel de qualité, entre lacs et montagnes, où il fait bon vivre et travailler.

A la sortie de l'agglomération grenobloise en direction de Lyon, le Pays Voironnais, véritable bassin de vie autonome, compte 31 communes et 94000 habitants.

Ses principaux atouts résident dans la **richesse de ses infrastructures de communication reliant Lyon, Grenoble et Valence, la diversité de ses paysages, et son habitat diversifié.**



En constante évolution, le territoire propose de nombreux services à ses habitants et accorde une place importante au développement du tourisme, de la culture et des loisirs.

Grâce à la zone d'activité de Centr'Alp, il bénéficie de l'un des deux principaux pôles économiques de développement de la région urbaine grenobloise, aussi bien pour les activités de production traditionnelle que pour les activités de haute technologie.

PARC D'ACTIVITÉ DE CENTR'ALP

Le parc regroupe plus de 300 entreprises, près de 6000 salariés et fait partie des espaces économiques les plus dynamiques du bassin Grenoblois.

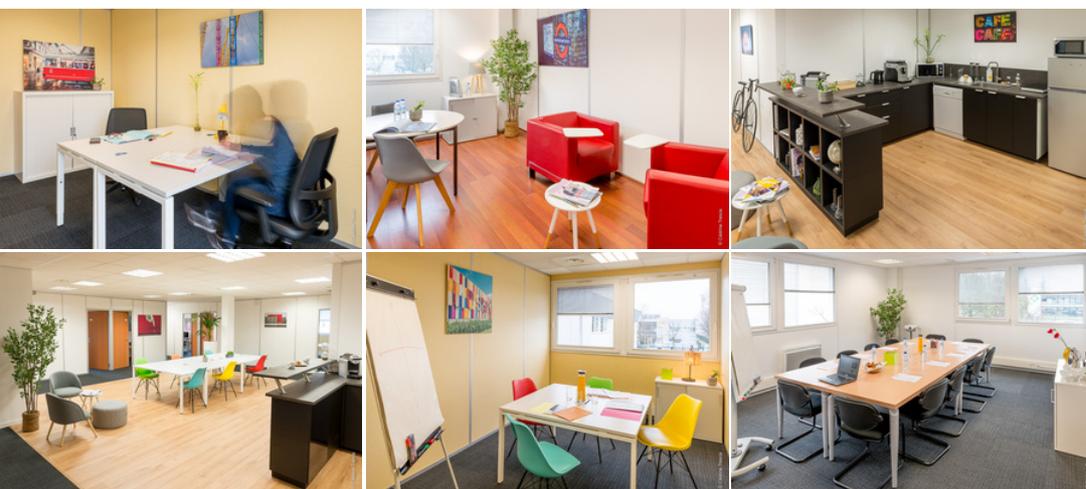
C'est également un groupement d'entreprises persuadé que l'échange, la coopération et l'entraide sont source d'innovation. Autrement dit, c'est une association au service des salariés qui propose des ateliers thématiques (professionnels et divers), des activités culturelles et sportives (sortie ski, badminton...), des événements (marché de Noël, jeux de Centr'Alp...), des tarifs préférentiels auprès de commerces partenaires (Studio popcorn, Atelier G crêperie, Cap ou pas cap...) et une conciergerie.

UN ESPACE CONÇU POUR TOUS

CLÉ EN MAIN

Propices aux échanges, aux rencontres et à l'innovation, nos espaces se sont construits autour d'une communauté d'entrepreneurs et de salariés désireux de vivre, de travailler et de dynamiser leur territoire. Depuis 2016 avec Cowork in Voiron et 2019 avec Work in Centr'Alp, nous accueillons des travailleurs nomades, des entrepreneurs ou des équipes et apportons des solutions à ceux qui souhaitent limiter leurs déplacements, trouver un meilleur équilibre de vies ou encore ceux qui cherchent un cadre de travail différent.

Notre raison d'être est d'imaginer et développer des lieux de travail et de vie où chacun à plaisir à se retrouver pour partager un café, un bureau, un évènement, un projet, un besoin ou encore une expérience.



"Nous offrons un cadre propice à l'échange et créons les conditions favorables à l'épanouissement des individus dans des espaces où chacun trouve sa place et contribue à la vie et à la dynamique du lieu."



Marine SIMON
Fondatrice
Work in Centr'Alp

WORK IN CENTR'ALP



Nos locaux sont aménagés pour répondre aux besoins de chacun tout au long de la journée.

Des bureaux indépendants pour vous et/ou votre équipe avec des formules souples, **tous services inclus et prêts à l'emploi.**

Des offres qui permettent de **gagner en flexibilité** tout en profitant des avantages de nos espaces.

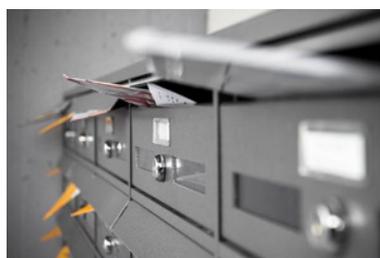
COWORKING



SALLE DE RÉUNION



DOMICILIATION



TÉLÉPHONIE FIXE



LES AVANTAGES

-  Clé en main
-  Accès 24h/24h
-  Espace de travail meublé
-  Accès internet par la fibre
-  Toutes charges comprises

-  Equipements
-  Café à volonté
-  Douche
-  Imprimante / scanner
-  Cuisine équipée

ACCESSIBILITÉ

-  **Vélo**
Parking dédié à disposition
-  **Voiture**
Places de parking réservées

-  **Bus**
Express1
Ligne 5200
-  **Train**
Gare de moirans à proximité
-  **Autoroute**
A48 à 2 min

VENEZ DÉCOUVRIR NOS ESPACES ET FAITES-VOUS VOTRE PROPRE IDÉE !

 [WORK IN CENTR'ALP](#)

[DEMANDER UNE VISITE](#)



DES BUREAUX ÉQUIPÉS QUI N'ATTENDENT PLUS QUE VOUS !
VISITE ET DEVIS SANS ENGAGEMENT



04.76.35.77.60



CONTACT@COWORK-VOIRON.FR



WWW.COWORK-VOIRON.FR



196 C Rue du Rocher de Lorzier, 38430 Moirans

