



**Est
Ensemble**
Grand Paris

Pour le climat
et la justice sociale!

INFOS PRO

Implantation d'entreprise : guide d'accompagnement



Afin de vous accompagner dans votre recherche de local, Est Ensemble met à votre disposition un guide de bonnes pratiques pour répondre à toutes vos questions :

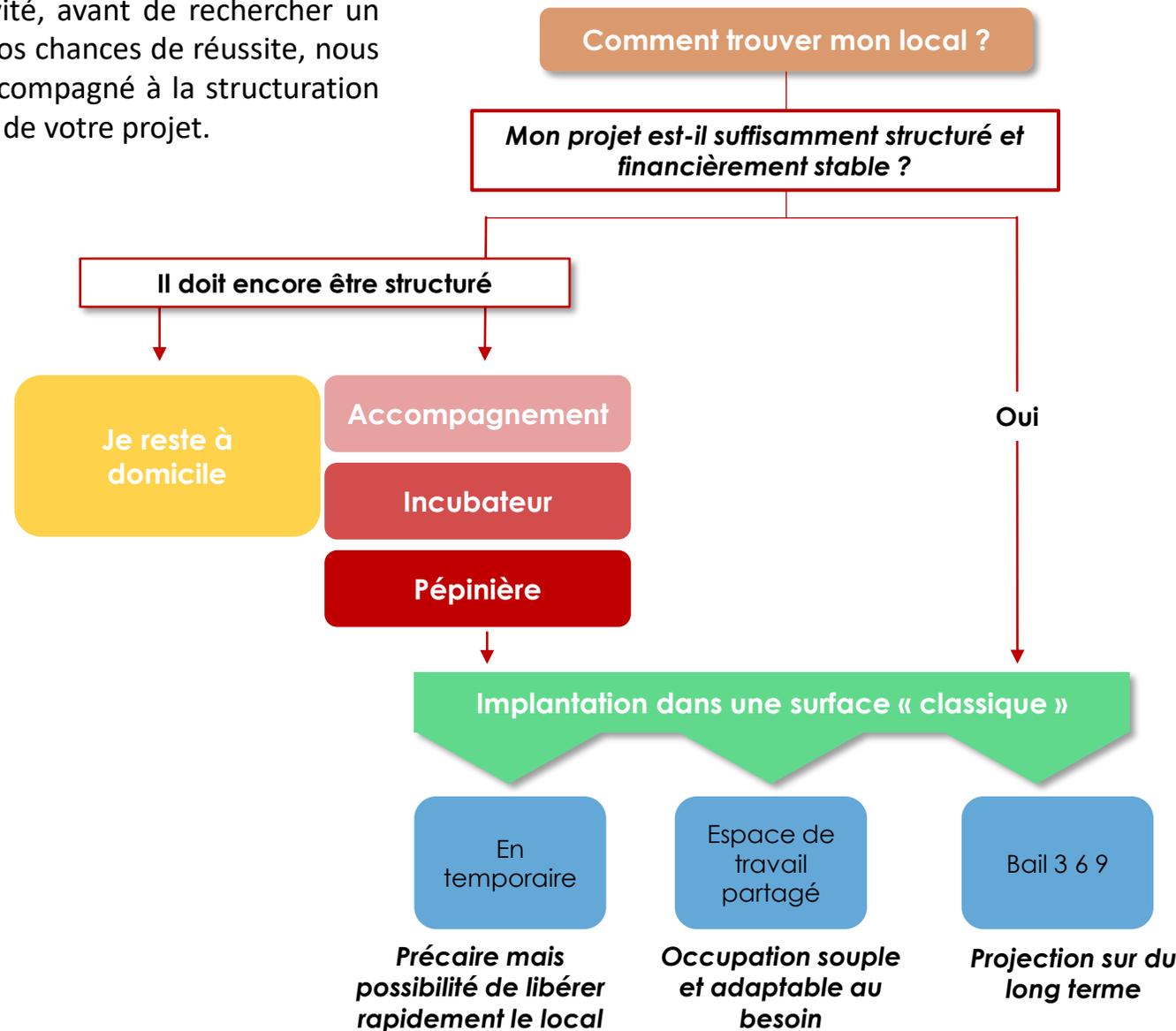
Quel local recherchez-vous ? 

Qui contacter ? 

Où s'implanter ? 

Comment préparer son dossier d'implantation ? 

En cas de création d'activité, avant de rechercher un local et pour augmenter vos chances de réussite, nous vous conseillons d'être accompagné à la structuration commerciale et financière de votre projet.



Vous trouverez des conseils pour préparer votre dossier de demande de locaux en dernière page.

Pour réaliser votre projet, différents types de locaux peuvent être disponibles selon vos besoins et vos activités :

- Bureaux : activités de services, espaces de formations, coworking, etc.
- Locaux d'activités : entreprises artisanales, industrielles, réemploi, etc.
- Entrepôts : stockage, logistique, etc.
- Rez-de-chaussée actifs à destination : artisans, commerçants, services de proximité agences, professions libérales, métiers d'art, etc.

Les valeurs de location et de cession évoluent pour chaque bien, notamment selon :

1/ Le type de local recherché

	<u>Neuf (Valeur locative)</u>	<u>Second Marché (valeur locative)</u>	<u>Valeur locative moyenne</u>
<u>Bureaux</u>	230€/m ² /an à 320€/m ² /an	90€/m ² /an à 330€/m ² /an	221€/m ² /an
<u>Activités</u>	110€/m ² /an à 210€/m ² /an	67€/m ² /an à 166€/m ² /an	128€/m ² /an
<u>Entrepôts</u>	//	64€/m ² /an à 132€/m ² /an	100€/m ² /an
<u>RDC actif</u>	90€/m ² /an à 450€/m ² /an	180€/m ² /an à 300€/m ² /an	200€/m ² /an

(Source: Analyses des offres de différents commercialisateurs, Observatoire économie et emploi, DEE, Est Ensemble 2022)

2/ L'emplacement recherché

Facteurs qui augmentent la valeur des biens :

- *La proximité avec Paris (pour le tertiaire notamment)*
- *La proximité avec les réseaux de transports*
- *La localisation dans un cœur de ville (pour des rez-de-chaussée actifs)*
- ...

Est Ensemble accompagne les porteurs de projet et entreprises dans leur recherche de local en proposant un service d'accompagnement. N'hésitez pas à remplir le formulaire en ligne.

<https://bourse-des-locaux.est-ensemble.fr/demande-local>

Pour les demandes d'implantations commerciales et de services (agences, professions libérales), nous vous invitons à joindre les services commerces des communes, selon vos critères :

Mairie	Adresse de contact
Mairie de Bondy	commerces@bondy.fr
Mairie du Pré Saint Gervais	developpement.economique@villedupre.fr https://formulaires.demarches.villedupre.fr/entreprises/recherche-de-local-dactivite
Mairie des Lilas	Commerces@leslilas.fr
Mairie de Montreuil	
Mairie de Noisy-le-Sec	dimitri.borne@noisylesec.fr
Mairie de Pantin	c.vatier@ville-pantin.fr
Mairie de Romainville	affaires.economiques@ville-romainville.fr
Mairie de Bobigny	relations.economiques@ville-bobigny.fr
Maire de Bagnolet	pierre.tenaud@ville-bagnolet.fr

La pépinière d'entreprises d'Est Ensemble : L'Atrium

Structure d'**accueil**, d'**hébergement**, d'**accompagnement** et d'**appui** aux porteurs de projet et créateurs d'entreprise, dont l'objectif est d'aider et de **renforcer leurs chances de succès**. La pépinière d'entreprises permet également au dirigeant d'entreprise de s'inscrire dans un **environnement stimulant** d'entreprises en création et en développement.

- **21 bureaux meublés** d'une superficie de 15 à 80 m²
- **9 locaux mixtes** d'une superficie de 28 à 63 m²
- **4 locaux d'activité** de 70 à 138 m²
- **8 bureaux** en espace de **coworking**

3 conditions

- Être en création ou dirigeant d'une entreprise de moins de 2 ans
- Se constituer en société commerciale ou en société coopérative
- Avoir une activité compatible avec les usages du bâtiment

3 étapes

- Prendre RDV avec le Directeur de l'Atrium et visiter la pépinière
- Remplir un dossier de candidature
- Présenter son projet devant le comité d'agrément

Plus d'informations : <https://pepiniere-atrrium.fr/>



Exemples de locaux disponibles :

- 200 m² d'atelier (dont 60 m² bureau)
- 30 m² (mixte: atelier ou bureau)
- 30 m² (bureau),
- 25 m²(bureau),
- 15 m²(bureau)

QUI CONTACTER ?

Les acteurs de l'immobiliers d'entreprises à connaître

Les acteurs parapublics :

En fonction de l'état de développement de la structure à accompagner, vous pouvez aussi vous orienter vers des structures partenaires, publics ou para public :

- Les hôtels d'activités du territoire : Les Ateliers Diderot à Pantin (RIVP), Mozinor à Montreuil (SEMIMO)
- Les bailleurs de locaux en rez-de-chaussée :
 - Est Ensemble Habitat (<https://estensemble-habitat.fr/je-souhaite-louer/je-trouve-un-local-professionnel/>)
 - LOGIREP, Seine Saint Denis Habitat, ICF La Sablière, Vilogia, Noisy-le-Sec Habitat, ANCT, etc.
 - GIE Paris Commerces (groupement de bailleurs parisiens)
 - La foncière publique pantinoise La Vie au Rez
- L'EPFIF et la SEQUANO dans le cadre des occupations temporaires de sites en attente de projet (identifié ou non via Tempo')

Quelques conseils :

- Envoyer votre cahier des charges détaillé via le formulaire de la bourse aux locaux, ou aux contacts identifiés dans les villes/et ou bailleurs
- Identification d'offres et contact direct ou via les sites internet de recherches de locaux.



Les ateliers Diderot – RIVP – Est Ensemble



Mozinor – SEM Résilience et innovation (Ville de Montreuil)



Péprière Atrium – Montreuil

Les acteurs privés de la commercialisation d'immobilier d'entreprises :

Afin de connaître les offres disponibles et visiter des biens, vous pouvez mobiliser des commercialisateurs privés. N'hésitez pas à les contacter et identifier les spécialités de chacun selon votre cahier des charges et la typologie d'immobilier que vous recherchez.

Quelques liens utiles pour trouver des offres de locaux :

<https://www.bureauxlocaux.com/>

<https://bureaux-commerces.seloger.com/>

Quelques conseils :

- Envoyer votre cahier des charges détaillé via le formulaire de la bourse aux locaux, ou aux contacts identifiés
- Prévoir un budget d'accompagnement à la recherche (Commission d'agence, etc)
- Identification d'offres sur le terrain ou via internet.
- Prendre contact direct avec les commercialisateurs, organiser des visites de biens qui semble intéressants
- Prévoir un accompagnement technique pour budgétiser les travaux potentiel lors des visites (Architectes, électriciens, etc)

Commercialisateurs multi thématiques



N'hésitez pas à consulter les sites des commercialisateurs afin de trouver les bons contacts en fonction des locaux qui vous intéressent

OÙ S'IMPLANTER ?

Le territoire d'Est Ensemble

Données sur l'immobilier d'entreprises :

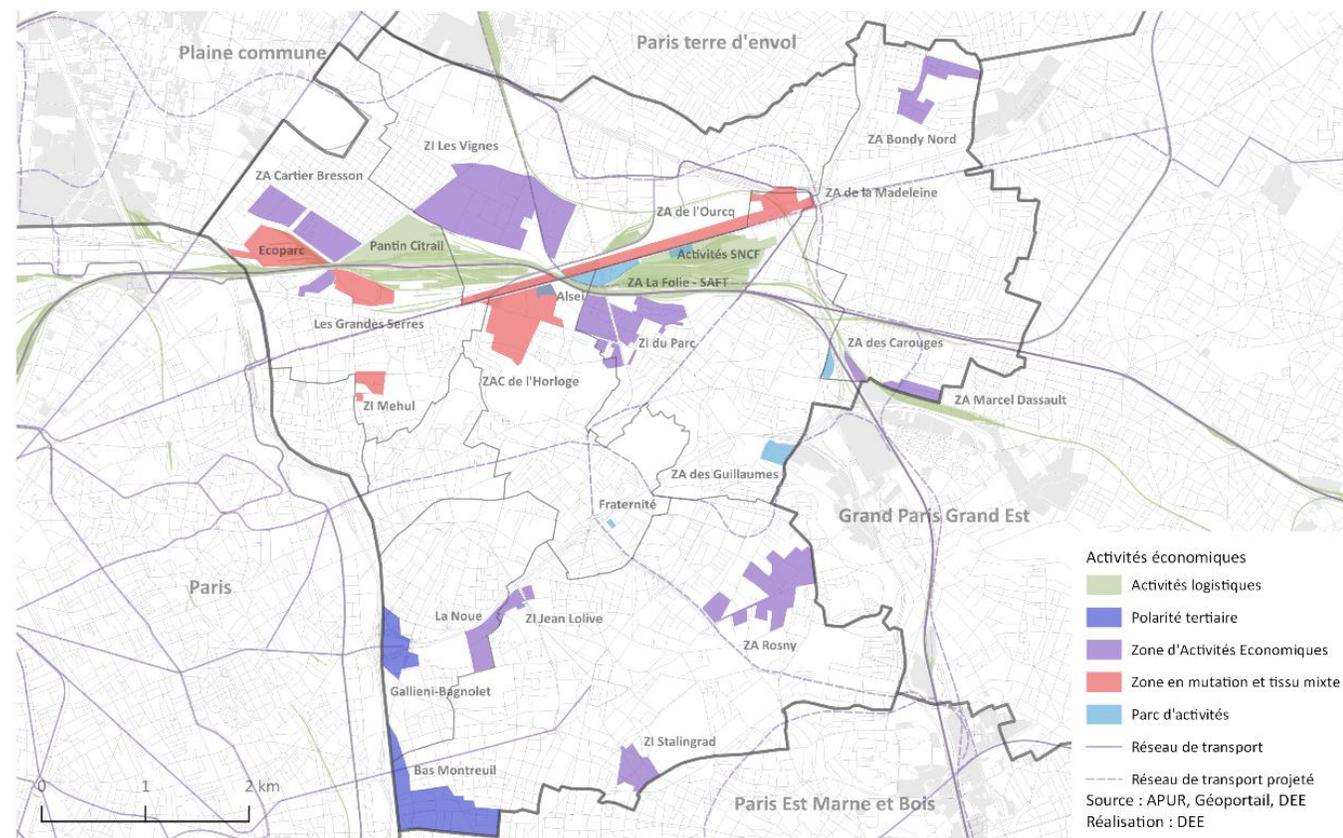
Marché immobilier tertiaire :

- Des sites tertiaires bien identifiés sur le territoire
 - Bas Montreuil / Mairie de Montreuil
 - Gallieni Bagnole
 - Berges du canal de l'Ourcq
 - Bobigny Préfecture
- Un parc de plus de **1 600 000 m² en pleine expansion**
- **Un taux de vacance** structurelle de **3,2%**

Marché locaux d'activités/entrepôts

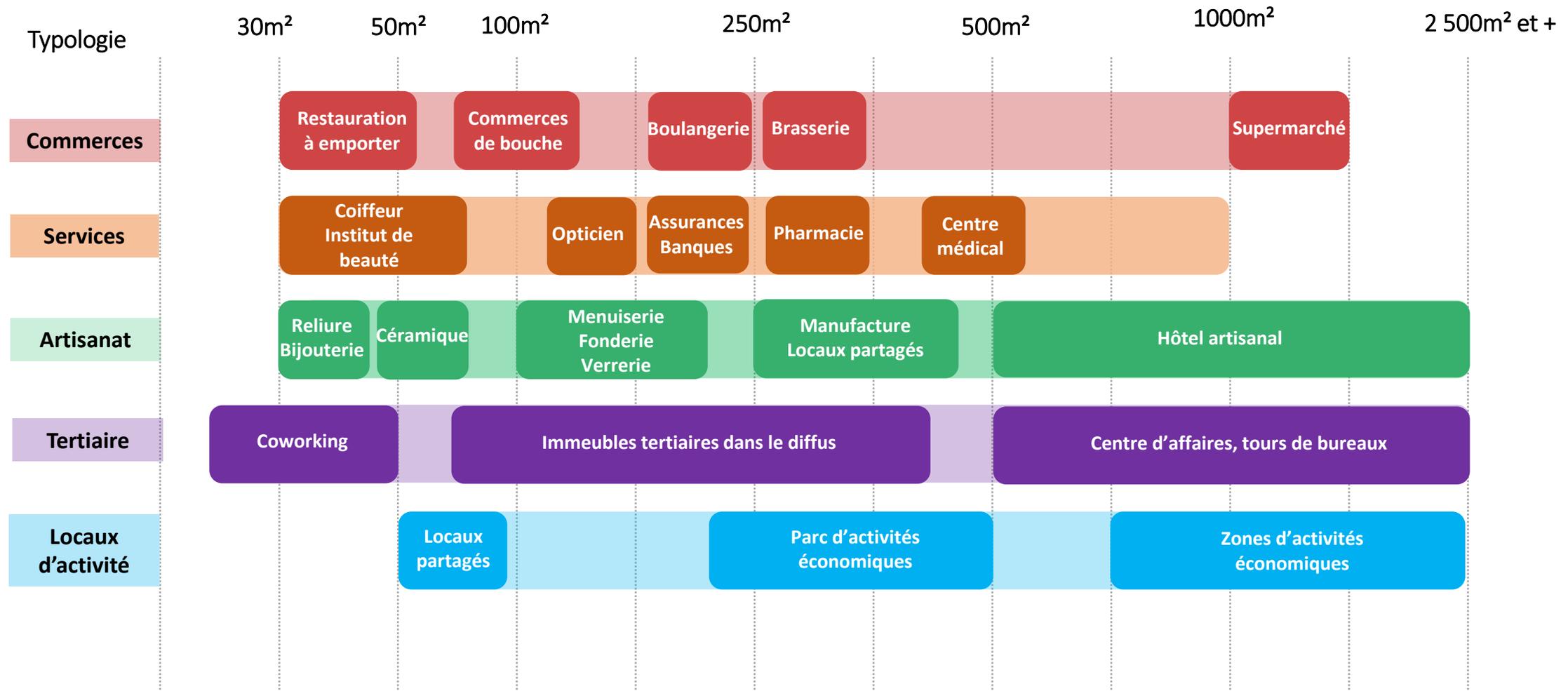
- De ZI/ZAE historique
 - ZI des Vignes
 - ZAE Cartier Bresson
 - MOZINOR
- Des parcs d'activités récents pour répondre au besoin de petites surfaces
 - SPIRIT à Noisy-le Sec
 - ALSEI à Romainville
 - YUMAN à Romainville et Bagnole
- Un taux de vacance structurelle inférieur à **4 %**

Typologie des activités économiques à Est Ensemble



OÙ S'IMPLANTER ?

La bonne surface



Ces éléments techniques sont donnés à titre indicatif.

Exemples	Points de vigilance techniques
Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • Grande hauteur sous plafond • Surcharge admissible au sol importante (1t/m²) • Lumière naturelle optionnelle • ERT <p>Point de vigilance géographique : Accès par des voies de grandes dimensions</p>
Tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Surcharge d'exploitation importante pour la partie archives (minimum 0,9 t/m²) • Ouvertures suffisantes pour éclairage des bureaux • ERT • Accès haut débit <p>Point de vigilance géographique : besoin d'une desserte transports en commun efficace ; proximité avec Paris</p>
Boulangerie	<ul style="list-style-type: none"> • Surcharge de plancher 1 T/m² • Extraction nécessaire • Puissance électrique plus importante. Tarif jaune. • ERP <p>Point de vigilance géographique : besoin d'un local avec une forte commercialité (zone de chalandise, visibilité depuis la rue, proximité transports, proximité avec d'autres commerces...)</p>
Restaurant	<ul style="list-style-type: none"> • Surcharge de plancher 500 kg/m² • Extraction nécessaire • Puissance électrique plus importante (72 KVA à 108 KVA). Tarif jaune • ERP <p>Point de vigilance géographique : besoin d'un local avec une forte commercialité (zone de chalandise, visibilité depuis la rue, proximité transports, proximité avec d'autres commerces...)</p>
Services (opticiens, cabinet médical...)	<ul style="list-style-type: none"> • Surcharge de plancher 500 kg/m² • Puissance électrique moyenne. Tarif bleu. • ERP <p>Point de vigilance géographique : besoin d'un local avec une commercialité moyenne</p>



Les informations génériques sur la structure :

- Description de l'activité
- Nombre d'emplois à ce jour, et perspectives à 3 ans.
- Niveau de qualification des emplois
- Parcours résidentiels de l'entreprise (Où elle a été créé, dans quel type de locaux elle se trouve, Date prévisionnelle de déménagement etc)
- Ancrage de la structure sur le territoire (Date et lieux de création, bassin d'emploi, d'activité, de fournisseurs etc)
- Connaissance des acteurs du territoire (Institutionnels, économiques, etc)
- Perspectives de développements
- Modèle économique actuel et possible évolutions

Les informations sur le bien recherché :

- Quel type de surface ? (Industriel, bureau, stockage, logistique, etc)
- Budget pour la location (€ HT HC m²/an) ou l'achat (€ HT /m²)
- Budget prévisionnel HT de travaux (aménagement, vitrines...)
- Localisation :
 - Quelle commune ? Implantation en QPV ?
 - Est-ce que l'activité a besoin d'être sur rue ? proche métro ? infrastructure routière, accessibilité camion, flux camion, besoin en place de parking, etc)
- Quel type d'implantation (précaire, commercial, etc)
- Anticipé les besoins spécifiques et nuisances potentielles
- Caractéristiques techniques (indispensables ou de confort) :
 - Portance de la dalle (Besoin d'un ERP de quel niveau ?)
 - Hauteur sous plafond
 - Quais de déchargements
 - Accès internet haut débit...
 - Besoin électrique type triphasé



**Est
Ensemble**
Grand Paris

**Pour le climat
et la justice sociale!**

www.est-ensemble.fr

Bagnolet • Bobigny • Bondy • Le Pré Saint-Gervais • Les Lilas • Montreuil • Noisy-le-Sec • Pantin • Romainville