

ENTREPRENDRE DANS L'OUEST

2 & 3 NOVEMBRE RENNES | PARC EXPO

Bien choisir vos locaux pour lancer votre activité

Animé par :
Marlène CHALOPIN, Notaire, Office du Parlement
Stéphanie DESLOGES, Chargée de mission, Rennes Métropole

9h15 – 10h00

Le choix des locaux est une étape importante.

Questions à se poser avant de se lancer :

- Un local va t'il aider mon entreprise et servir mon projet ?
- Mon activité me permet-elle de financer le loyer ?

Définir son cahier des charges :

De quoi mon activité a besoin ?

- Recevoir des clients
- Stocker / Livrer
- Contrainte technique : puissance électrique, bruit, ERP
- Pour combien de personnes ?
- Accès et stationnement ?

De quel type de local ai-je besoin ?

Bureau / Atelier

Réponse technique

Local commercial

Visibilité

Surface au domicile

Coût minimal

Espace de coworking

Flexibilité

Pépinière d'entreprises

Accompagnement

Les pépinières d'entreprises

Dédiées aux créateurs, c'est une bonne solution pour démarrer (hors activité commerciale)

- 3 centres d'affaires de quartier à Mauperas, Kennedy et au Blosne
- 8 pépinières d'entreprises à Cesson-Sévigné, Rennes, Le Rheu, La Chapelle-des- Fougeretz. Certaines sont dédiées à des secteurs d'activités précis : Cybersécurité, Biotechnologies …
- 2 hôtels d'entreprises à Rennes et Cesson-Sévigné
- Le Bâtiment 78 à Chartres-de-Bretagne destiné aux activités industrielles prioritairement des secteurs de la Mobilité et de l'Habitat durable ainsi que de l'Energie.

Equipements de Rennes Métropole gérés par Citédia Métropole ou la CCI35

Où m'installer ?

L'emplacement dépend de l'activité et de la clientèle

CLIENTS
Profils
Localisation

ACCÈS
Voiture, vélo, TC

BUDGET
Enveloppe annuelle

ÉQUIPE
Recrutement, trajet

VISIBILITÉ
Ai-je besoin d'être vu ?

ÉVOLUTION
Plan de développement

Commerce ≠ Artisanat ≠ Conseil

Faire un choix : Distinguer l'indispensable du souhaitable

1 • NON NÉGOCIABLE

- Activité autorisée
- Accès adapté
- Contraintes techniques
- Budget maximum

2 • SOUHAITABLE

- Image
- Confort
- Visibilité
- Proximité services

3 • BONUS

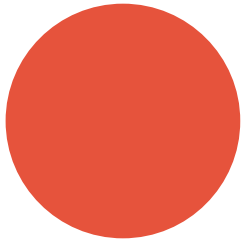
- Espace extérieur
- Surface "au cas où"
- Prestations premium

Eviter de payer un critère qui ne crée pas de valeur



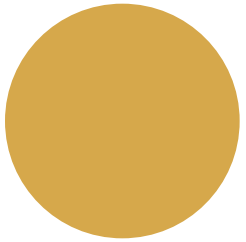
Un bon emplacement = un bon compromis

Vous pouvez noter un local de 1 à 5 sur ces critères :



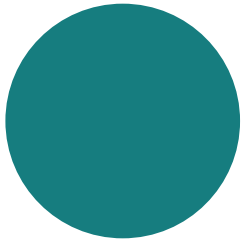
CLIENTS

Impact commercial



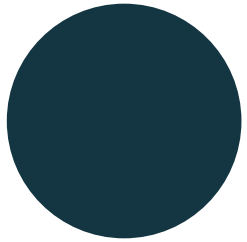
COÛT

Effort financier



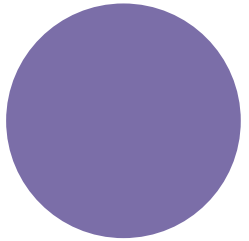
ACCÈS

Clients + équipe



IMAGE

Cohérence de marque



CONTRAINTES

Technique + règles

Combien coûte un local ?

LOYER | CHARGES | ASSURANCE | ÉNERGIE

TRAVAUX | STATIONNEMENT | MOBILIER | FRAIS D'ENTRÉE

Prendre en compte le coût immobilier global ≠ Loyer affiché

Quel chiffre d'affaires dois-je faire chaque mois pour financer mes locaux ?

Attention : les aménagements intérieurs sont généralement à la charge du locataire.
S'ils sont portés par le propriétaire, ils peuvent faire l'objet d'une hausse de loyer.
Marge de négociation possible : franchise de loyer …

Les prix du marché rennais

Loyers moyens hors taxes, hors charges

🛍️ Commerces

Centre-ville : **≈ 220 €/m²/an**
Emplacements n°1 : **≈ 500 €/m²/an**
Zones commerciales : **≈ 110 à 150 €/m²/an**

💼 Bureaux

EuroRennes : **≈ 208 à 230€/m²/an**
ViaSilva : **≈ 167 €/m²/an**
La Courrouze : **≈ 151 €/m²/an**
Hors Rennes : **à partir de 120€/m²/an**

💡 **Pépinière Bureaux** : **≈ 100€ HT/m²/an**
Pépinière Atelier : **≈ 70€ HT/m²/an**
Convention d'occupation temporaire

🛍️ **Flex office : ≈ 150€ HT/mois en open space**
≈ 420€ HT/mois en bureau fermé
Sans engagement, tout compris (meublé)

🏢 **Locaux d'activités** : à partir de **55€ HT/m²/an**

Quel type de bail ?

Le choix du bail dépend :

- de la nature de votre activité,
- de la durée d'occupation souhaitée,
- du niveau de sécurité juridique recherché.

Trois cadres principaux existent :

- **Le bail commercial (3-6-9)**
- **Le bail dérogatoire**
- **Le bail professionnel**
- **La convention d'occupation temporaire**

🏢 Le bail commercial

Durée : 9 ans minimum
Résiliation possible : tous les 3 ans par le locataire
Activités concernées : commerciales, artisanales, industrielles

Avantages :
Sécurité juridique forte
Droit au renouvellement du bail
Indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement
Protection du fonds de commerce

Inconvénients :
Engagement long
Coût plus élevé (indexation sur l'ILC)
Procédure stricte en cas de fin de bail

⏳ Le bail dérogatoire

Durée maximale : 3 ans
Objet : occupation temporaire, test d'activité, attente d'un local définitif
Renouvellement : impossible à l'identique (sinon devient un bail commercial)

Avantages :
Souplesse et liberté
Adapté aux phases de lancement ou aux activités saisonnières

Inconvénients :
Pas de droit au renouvellement
Fin automatique à l'échéance
Risque d'éviction rapide

⚖️ Le bail professionnel

Durée minimale : 6 ans
Résiliation : possible avec un préavis de 6 mois
Activités concernées : professions libérales (réglementées ou non)

Avantages :
Durée souple et adaptée
Moins contraignant que le bail commercial

Inconvénients :
Pas de droit au renouvellement
Moins protecteur pour le locataire

⚖️ La convention d'occupation temporaire

La convention d'occupation précaire échappe au statut des baux commerciaux quelle que soit sa durée, à condition que l'occupation soit justifiée par des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties

Vérifier chaque point avant de signer

Destination du bail	L'activité exercée doit correspondre à celle autorisée.
État des lieux	Obligatoire et annexé : conditionne la restitution du dépôt.
Inventaire des charges	Limitatif, avec récapitulatif annuel du bailleur.
Clause résolutoire	Encadre la résiliation pour impayés : à limiter.
Garanties exigées	Caution et dépôt : montant et plafonds à négocier.
Clause de révision	Indice ILC ou ILAT et fréquence précisés au bail.
Répartition des travaux	Grosses réparations interdites au locataire.
Autorisations	Licences, ERP, copropriété, urbanisme avant ouverture.

Autres points à vérifier avant de signer ?

- Activité autorisée
- Bail ou convention
- Charges et travaux
- Accessibilité
- Contraintes réglementaires
- Signalétique / Enseigne
- Stationnements / Aire de livraison
- Réseau informatique
- Conditions de sortie

Comment arbitrer ?

Plus l'incertitude est forte, plus il faut être flexible

- Mon besoin est-il stable ?
- Ma trésorerie doit-elle rester disponible ?
- Quelle durée d'engagement puis-je supporter ?
- Ai-je besoin de maîtriser totalement le lieu ?

Les réflexes afin d'éviter les erreurs

- **1. Écrivez votre cahier des charges en fonction de votre activité**

3 à 5 critères non négociables.
Ne pas sur-estimer ses besoins.

- **2. Raisonnez en coût complet**

Pas uniquement en loyer.

- **3. Faites-vous accompagner avant de signer**

Pas après.

ENTREPRENDRE DANS L'OUEST

2 & 3 NOVEMBRE RENNES | PARC EXPO





MERCI DE VOTRE ATTENTION

Retrouvez cette présentation

sur notre site internet

www.entreprendre-ouest.fr

> Réagissez sur nos réseaux sociaux #EDO2026