

Où s'implanter ? Les clés pour choisir les locaux adaptés à votre projet

Animé par :

Guillaume Painsar, Liberté Notaires

Stéphanie Desloges, Rennes Métropole



Typologie d'activité

Lieu d'installation défini en partie en fonction de votre nature d'activités :

- Commerciale
- Loisirs
- Tertiaire
- Artisanale
- Industrielle
- Commerce de gros
- Logistique

En fonction

- De votre lieu de résidence
- De votre budget
- De votre besoin d'accompagnement
- De la maturité de votre projet

Orientation de vos recherches

- Le marché privé :

Recherche via les agences immobilières en immobilier d'entreprise

Solution d'installation également en Flex office type Regus, Hiptown, Le Pod, We Flex, Whoorks...

- Le marché public :

Les pépinières ou hôtels d'entreprises

Pépinières d'entreprises

Intérêt des lieux :

- Mutualisation des espaces et usages (salle de réunion, de pause ...)
- Flexibilité d'occupation : pas de bail commercial
- Animation des lieux
- Rompre l'isolement
- Renforcer son réseau
- Être accompagné par des experts

Pépinières d'entreprises

Une bonne solution pour démarrer

Exemple d'équipements Rennes Métropole gérés par Citédia Métropole ou la SEB 78 (CCI35, Eclozr, Wacano)

- 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- Fougerez.
Certaines sont dédiées à des secteurs d'activités précis : Cybersécurité, Biotechnologies ...
- 2 hôtels d'entreprises à Rennes et Cesson-Sévigné
- 1 bâtiment industriel, 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.

Type de bail

Choisir son bail, c'est choisir la **souplesse**, la **sécurité** et la **durée** de son implantation.

☞ Les clés juridiques et économiques pour s'installer sereinement.

❓ Quel bail choisir pour son installation ?

Le choix du bail dépend :

de la **nature de votre activité**,

de la **durée d'occupation souhaitée**,

du **niveau de sécurité juridique** recherché.

Type de bail

Trois cadres principaux existent :

 **Le bail commercial (3-6-9)**

 **Le bail dérogatoire**

  **Le bail professionnel**

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

Budget

Commerces – Loyers moyens à Rennes

Centre-ville : **≈ 220 €/m²/an HT/HC**

Emplacements n°1 : **≈ 500 €/m²/an**

Rues n°1 bis : **150 à 300 €/m²/an**

Zones commerciales : **≈ 130 €/m²/an**

Bureaux – Loyers moyens à Rennes

EuroRennes (moyenne) : **≈ 208 €/m²/an**

EuroRennes (prime) : **≈ 220 €/m²/an**

ViaSilva : **≈ 167 €/m²/an**

La Courrouze : **≈ 151 €/m²/an**

Atalante : **≈ 159 €/m²/an**

 **Locaux d'activités** : à partir de 55€ HT/m² + charges + impôt

☐ **Flex office** : à partir de 150€ HT/mois, sans engagement, meublé

 **Pépinière Bureaux** : à partir de 80€ HT/m² + charges

Pépinière Atelier : à partir de 70€ HT/m² + charges

Convention d'occupation temporaire

Budget

Type de local	Zone	Fourchette indicative (€/m ² /an)
 Bureaux	Rennes centre	205 à 230
 Bureaux	Périphérie	165 à 210
 Commerces	Centre-ville	200 à 500
 Commerces	Zones commerciales	110 à 150

• Conclusion

“Le choix du bail et du lieu d’implantation conditionne la réussite de votre activité.

Anticiper, c’est sécuriser son projet d’entreprise.”