

# Guide des Petits Locaux



## A qui s'adresse ce guide ?

### **Vous recherchez des locaux de petites surfaces pour lancer votre activité**

Grand Paris Sud Est Avenir propose sous certaines conditions des bureaux, des laboratoires et des locaux d'activité au sein de 4 pépinières et hôtels d'entreprises



Découvrez les [possibilités d'hébergement](#) et suivez [l'actualité](#)

### **Vous devez quitter le réseau des pépinières et hôtels d'entreprise**

Votre convention arrive prochainement à échéance sans possibilité de renouvellement ?

Les locaux actuels ne sont plus adaptés à vos besoins ?

### **Vous recherchez des locaux sur le marché classique**

Vous ne remplissez pas les critères pour entrer dans le réseau de pépinières ou cette offre ne correspond pas à vos attentes ?

Vous louez déjà des locaux mais vous êtes à la recherche d'une nouvelle solution d'implantation ?

# Quelques conseils pour démarrer

- Si vous louez déjà des locaux : vérifiez les conditions de sortie de votre bail
- Définissez votre besoin : quelles sont les caractéristiques recherchées du local (localisation, surface, prestation, besoins spécifiques à votre activité) et le budget associé (loyers, charges et taxes).
- Vérifiez le bail proposé : commercial, professionnel, précaire, ou encore contrat de prestations de services.
- Si vous passez par un commercialisateur, n'oubliez pas ses honoraires (% sur le loyer annuel HT HC).
- Une fois le bien trouvé, vous aurez à constituer un dossier qui peut varier selon si l'entreprise est déjà créée ou non (présentation de la société, K-bis, statuts ou projets de statuts, R.I.B., bilans et compte de résultat ou business plan...) et à fournir des garanties auprès du propriétaire (entre 2 et 6 mois de loyers d'avance).
- Les négociations peuvent porter sur la durée d'engagement, le montant du loyer, les mesures d'accompagnement (franchises de loyer, travaux).



**Fourchette de prix bureaux**  
Entre 110 et 240€ HT HC/m<sup>2</sup>

**Fourchette de prix locaux d'activité**  
Entre 70 et 150€ HT HC/m<sup>2</sup>

**Temps moyen pour concrétiser  
un projet immobilier**  
Entre 6 et 8 mois

**Attention, le marché est tendu  
si vous recherchez des locaux  
spécifiques, anticipez d'autant plus**


**Taxes**  
TVA

**Taxe foncière répercutée sur le locataire**  
**Taxe sur les bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup>**  
**Taxe entrepôt**  
**Taxe sur les parkings**  
**Cotisation foncière des entreprises**


- 1. Les espaces de coworking** : un espace de travail partagé, ouvert et convivial, incluant des lieux de réunion, de rencontre, encourageant généralement l'échange et l'ouverture.
- 2. Les centres d'affaires** : lieu composé de différentes surfaces cloisonnées, meublées et équipées, qui propose des services complémentaires aux entrepreneurs
- 3. Les services de domiciliation** : proposés par des sociétés agréées, ces lieux permettent d'héberger le siège social, de recevoir le courrier et parfois d'accéder à des services complémentaires.
- 4. Les petites surfaces de bureaux**
- 5. Les petites surfaces de locaux d'activité**
- 6. Les commercialisateurs de locaux** : agent immobilier mandaté par un propriétaire pour commercialiser son bien et qui a une connaissance approfondie du marché. Il peut avoir accès aux futurs biens disponibles qui ne sont pas encore publics. Les brokers travaillent très souvent ensemble et communiquent sur les mêmes offres, attention aux doublons.
- 7. Les sites internet spécialisés**

# 1. Les espaces de coworking

ALFORTVILLE

Nom du site	REGUS 
Adresse et accès	5 rue Charles de Gaulle Métro 8 Ecole Vétérinaire
Surfaces	1000 m <sup>2</sup> 33 bureaux privés, 8 bureaux de coworking, 3 salles de réunions
Equipements et services	Espace pause, espace extérieur, cuisine, climatisation, casier sécurisé, accès handicapé Internet haut débit, accueil, salles de réunion équipées, domiciliation
Conditions	Usage unique ou abonnement Accès 24/24 7J/7 A partir de 350€/personne/mois
Contact	805 98 27 14 <a href="http://regus.com/alfortville">Regus Alfortville</a>



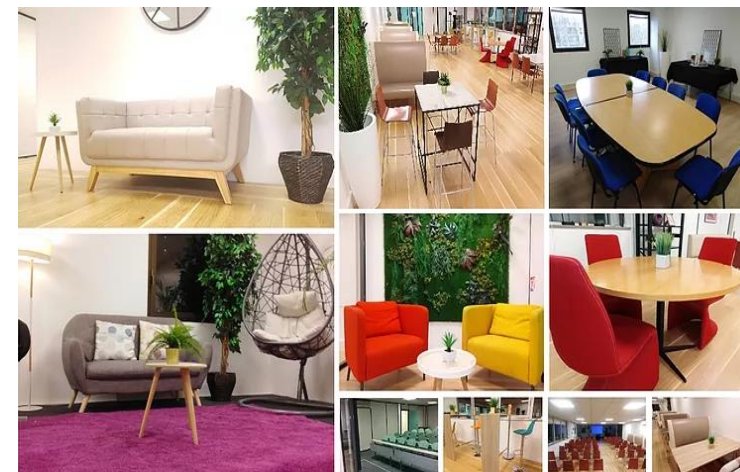
Nom du site	COWORKCITY 
Adresse et accès	57 rue Véron Métro 8 Ecole Vétérinaire
Surfaces	160 m <sup>2</sup> Espace de travail partagé
Equipements et services	Cuisine, wifi, salle de réunion, espace détente, salle d'eau Domiciliation, services d'accompagnement en stratégie commerciale et communication
Conditions	Pack, formule mensuelle, location ponctuelle A partir de 135€ pour 10 journées
Contact	01 41 79 05 65 <a href="http://coworkcity.fr/">http://coworkcity.fr/</a>



# 1. Les espaces de coworking

BOISSY-SAINT-LEGER

Nom du site	Espace Boissy Coworking
Adresse et accès	Le Polysphère - 11 C avenue Charles de Gaulle RER A Boissy Saint Léger
Surface	Coworking de 40 postes, salle de réunion jusqu'à 19 personnes, amphithéâtre 100 places
Equipements et services	Internet Wifi, coin cafet', cuisine, climatisation, espace d'attente, espace détente, ménage
Conditions	Prestation de service, 1 mois minimum, pas de durée maximum Forfait à la demi-journée, mensuel ou annuel Tarifs spéciaux pour les étudiants 9h/19h tous les jours sauf vendredi 17h
Contact	06 17 22 78 70 ou 06 58 58 04 08 <a href="#">Espace Boissy Coworking</a>




Nom du site	Espace Octys
Adresse et accès	11 avenue Charles de Gaulle RER A Boissy Saint Léger
Surface	Bureaux individuels, coworking, salle de réunion
Equipements et services	Internet Wifi, climatisation, bureaux aménagés coin cuisine, parking, espace détente, ménage, dépôt de courrier
Conditions	A partir de 250€ HT/mois Accès 24h/24
Contact	06 68 77 18 18 <a href="#">Espace Octys</a>




# 1. Les espaces de coworking

CRETEIL

Nom du site	WOJO SPOT IBIS CRETEIL	 Work. Share. Live.
Adresse et accès	14 rue Basse Quinte Carrefour Pompadour ZA Grand Marais RER D Créteil Pompadour	
Surfaces	10 places au sein de l'hôtel	
Equipements et services	Connexion wifi haut débit et sécurisée, mobilier ergonomique, bonne luminosité pour travailler et d'un service de restauration	
Conditions	Pour 1h à quelques heures. De 8h à 20h. Libre d'accès sous réserve de consommation	
Contact	<a href="#">Wojo Ibis</a>	



Nom du site	OpenSpot 94 Les Digiteurs	 les digiteurs
Adresse et accès	CCI Val-de-Marne 8 place Salvador Allende Métro 8 Créteil Préfecture	
Surfaces	Espaces individuels de travail, bureaux individuels, salle de réunions, showroom	
Equipements et services	Internet par Wifi, imprimante, scanner, copieur, vidéoprojecteur, casiers individuels pour les coworkers. Un espace lounge, un espace atelier. Un plateau de conseillers experts (RH, International, Numérique, Innovation, Financement...)	
Conditions	Formule à l'heure, à la journée ou au mois. Réservation en ligne	
Contact	01 49 56 56 33 <a href="#">OpenSpot94</a>	



# 1. Les espaces de coworking

SUCY-EN-BRIE


Nom du site	Coworking Sucy
Adresse et accès	1 bis rue des Fontaines RER A Sucy en Brie
Surfaces	Postes de travail en openspace, bureaux privatifs, salle de réunion
Services	Très haut débit, wifi, photocopieur, vidéoprojecteur, accès grâce à une serrure connectée Espace cuisine
Conditions	Tarif de la demi-journée au mois, pack
Contact	01 49 82 03 00 <a href="http://Coworking_Sucy">Coworking_Sucy</a>






## 2. Les centres d'affaires

CRETEIL

Nom du site	ACMS Centre d'affaires	
Adresse et accès	70 avenue du Général de Gaulle Métro 8 Créteil Echat	
Surfaces	Bureaux de 15 à 80 m <sup>2</sup> , salles de réunion de 15 à 30 personnes	
Equipements et services	Connexion internet très haut débit illimitée, ligne directe dans chaque bureau, salle d'attente Parking, affranchissement. ERP. Domiciliation commerciale ou fiscale Services administratifs et de secrétariat, hôtes.ses d'accueil Ménage	
Conditions	Bail précaire. De 750€ à 1500€ par mois	
Contact	01 49 81 68 01 <a href="#">Centre d'affaires de Créteil</a>	



Nom du site	Créteil Expansion	
Adresse et accès	9/11 Rue Georges Enesco Métro 8 Créteil Echat	
Surfaces	Bureaux équipés de 14 à 30 m <sup>2</sup> et coworking	
Equipements et services	Salle de réunion, domiciliation, permanence téléphonique	
Conditions		
Contact	01 84 27 05 70 <a href="#">Créteil Expansion</a>	



## 3. Les services de domiciliation

### ALFORTVILLE

Nom du site	A.A.C.E 94
Adresse	29 rue Etienne Dolet RER D Maisons Alfort Alfortville
Services	Permanence téléphonique, appui marketing et web
Contact	01 48 93 00 90 <a href="https://aace-94.com/">https://aace-94.com/</a>

### CRETEIL

Nom du site	ABAC Domiciliation
Adresse	8 rue d'Estienne d'Orves Métro 8 Université
Surfaces	Salle de réunion mise à disposition pour les entreprises domiciliées
Equipements et Services	Domiciliation et réception de courrier
Conditions	A partir de 51€/mois
Contact	01 45 17 21 30



Le CITEC propose également la domiciliation

Plus d'informations



## 4. Les petites surfaces BUREAUX à louer

### ALFORTVILLE

Nom du site	IMMEUBLE ACTIVILLE
Adresse	Quai Blanqui Métro 8 Ecole Vétérinaire
Surfaces	Surfaces moyennes à partir de 100 m <sup>2</sup> ponctuellement disponibles
Services	Service courrier, accueil, monte charge
Conditions	150-200€/m <sup>2</sup> HT HC
Contact	Commercialisateurs



### BOISSY-SAINT-LEGER

Nom du site	Boissy Tower
Adresse	3 avenue du Général de Gaulle RER A Boissy
Surfaces	De 14 à 500 m <sup>2</sup>
Services	Au sein d'un quartier en pleine reconversion, services à proximité
Conditions	A partir de 70€/m <sup>2</sup> HT HC
Contact	<a href="http://www.investisseur-immo.fr">www.investisseur-immo.fr</a> <a href="mailto:info@investisseur-immo.f">info@investisseur-immo.f</a> 06 76 50 47 26



## 4. Les petites surfaces BUREAUX à louer

CRETEIL

Nom du site	Hôtel d'entreprises Créteil Habitat SEMIC
Adresse	3 allée des Rochers Métro 8 Pointe du lac
Surfaces	Bureaux de 89 m <sup>2</sup> . Plateau nu.
Services	Au sein d'une zone d'activités avec services dont RIE, restauration.
Conditions	162€/m <sup>2</sup> HT HC
Contact	Marc-Olivier BONJEAN 01 45 17 40 97 <a href="mailto:marc-olivier.bonjean@creteil-habitat.com">marc-olivier.bonjean@creteil-habitat.com</a> <a href="#">Créteil Habitat</a>



Nom du site	IMMEUBLE LE TORNADO
Adresse	1 voie Félix Eboué Métro Créteil Echat
Surfaces	Surfaces de moins de 100 m <sup>2</sup> régulièrement disponibles
Services	Au sein d'un quartier d'affaires avec une galerie commerciale
Conditions	125€/m <sup>2</sup> - 180€/m <sup>2</sup> HT HC
Contact	Commercialisateurs



## 4. Les petites surfaces BUREAUX à louer

CRETEIL

Nom du site	IMMEUBLE LES GEMEAUX
Adresse	2 rue Antoine Etex Métro Créteil Echat
Surfaces	Disponibilités ponctuelles
Services	Au sein d'un quartier d'affaires avec une galerie commerciale
Conditions	125€/m <sup>2</sup> - 180€/m <sup>2</sup> HT HC
Contact	Commercialisateurs



Nom du site	CRETEIL EXPANSION
Adresse	9/11 rue Georges Enesco Métro Créteil Echat
Surfaces	Surfaces moyennes régulièrement disponibles
Services	Accueil commun, RIE intégré
Conditions	125€/m <sup>2</sup> - 180€/m <sup>2</sup> HT HC
Contact	Commercialisateurs



## 5. Les petites surfaces ACTIVITE à louer

### BOISSY SAINT LEGER

Nom du site	Polysphère
Adresse	10 avenue Charles de Gaulle RER A Boissy Saint Léger
Surfaces	Disponibilités ponctuelles
Services	Au sein d'un quartier en renouvellement urbain
Conditions	
Contact	Commercialisateurs



### SUCY EN BRIE

Nom du site	Le Boston
Adresse	1 route de Bonneuil RER A Sucy en Brie
Surfaces	Disponibilités ponctuelles
Services	Au sein d'une ZA en développement. RIE et crèche.
Conditions	
Contact	Commercialisateurs



## 5. Les petites surfaces ACTIVITE à louer

### MAROLLES-EN-BRIE

Nom du site	ACTIPOLE
Adresse	50 avenue de Grosbois
Surfaces	Disponibilités ponctuelles
Contact	Commercialisateurs



### LA QUEUE-EN-BRIE

Nom du site	
Adresse	ZA CROIX SAINT NICOLAS
Surfaces	Lots d'activité à partir de 150 m <sup>2</sup>
Contact	Verly SAS pverly@wanadoo.fr



### VILLECRESNES

Nom du site	Les Ateliers de Beaumont
Adresse	43 rue d'Yerres
Surfaces	8481 m <sup>2</sup> Lot de tailles diverses commerces et artisans
Conditions	Détenus par la commune de Villecresnes
Contact	



## 6. Les commercialisateurs locaux

*En complément des commercialisateurs nationaux*

Nom de l'agence	Téléphone	Contacts	
Agilys	01 87 20 91 91	Philippe Platret <a href="mailto:p.platret@agilys.fr">p.platret@agilys.fr</a>	Jean-Charles Coupé <a href="mailto:jc.coupe@agilys.fr">jc.coupe@agilys.fr</a>
Belletoile	01 43 68 27 00	<a href="mailto:maisonsalfort@belletoile.fr">maisonsalfort@belletoile.fr</a>	
Cabinet Deloustal	01 41 94 13 69	Daniel Deloustal <a href="mailto:daniel.deloustal@wanadoo.fr">daniel.deloustal@wanadoo.fr</a>	
GHT Immo	01 48 93 81 23	Ilan Elharrar <a href="mailto:e.ilan@ghtimmo.fr">e.ilan@ghtimmo.fr</a>	
IAD	09 70 18 22 62	Ludivine Dentelle (secteur sud)	
Réseau Brokers	06 45 81 49 65	Luc Augereau <a href="mailto:luc.augereau@reseau-brokers.com">luc.augereau@reseau-brokers.com</a>	
SG Immobilier	09 81 23 35 45	Stanislas Goncalves <a href="mailto:sgimmobilier@bbox.fr">sgimmobilier@bbox.fr</a>	
Valtéos	01 84 23 01 23	Mathieu François <a href="mailto:mfrancois@valteos.fr">mfrancois@valteos.fr</a>	Guillaume Droulers <a href="mailto:gdroulers@valteos.fr">gdroulers@valteos.fr</a>



## 7. Les sites internet à visiter

Vous pouvez entrer vos critères (ville, superficie, budget...) et créer une alerte pour être informé des nouveaux biens correspondants

### Les sites généralistes



### Les espaces de travail flexibles



Smart implantation,  
l'outil de la Région Ile-de-France

## Quelques conseils pour vous installer

- Préparez votre départ et votre arrivée (devis si travaux de remise en état, aménagement, déménagement).
- Faites la liste des contrats (assurance, téléphonie, énergie, eau, entretien, maintenance...) à résilier et à souscrire.
- Modifiez vos documents officiels (K-Bis, statuts) et faites votre changement d'adresse.
- Communiquez votre nouvelle adresse à vos fournisseurs, clients et partenaires sans oublier l'ensemble des organismes.
- Mettez à jour vos outils de communication.

**Ayez en tête les délais légaux ou réalistes pour ces formalités !**

### Contact

Service Développement Economique  
[economie@gpsea.fr](mailto:economie@gpsea.fr)

Alfortville – Boissy-Saint-Léger – Bonneuil-sur-Marne – Chennevières-sur-Marne – Créteil – La Queue-en-Brie – Le Plessis-Trévisé – Limeil-  
Brevannes – Mandres-les-Roses – Marolles-en-Brie – Noisieu – Ormesson-sur-Marne – Périgny-sur-Yerres – Santeny – Sucy-en-Brie – Villecresnes

