

Ouvrir un centre de self-stockage

Les 9 étapes clés pour réussir son ouverture

Matthieu Burnand, le 14 novembre 2024, conférence CISS 2024, Marseille

Toute reproduction est interdite sans l'accord de Bien Sûr



Le self-stockage "indoor"

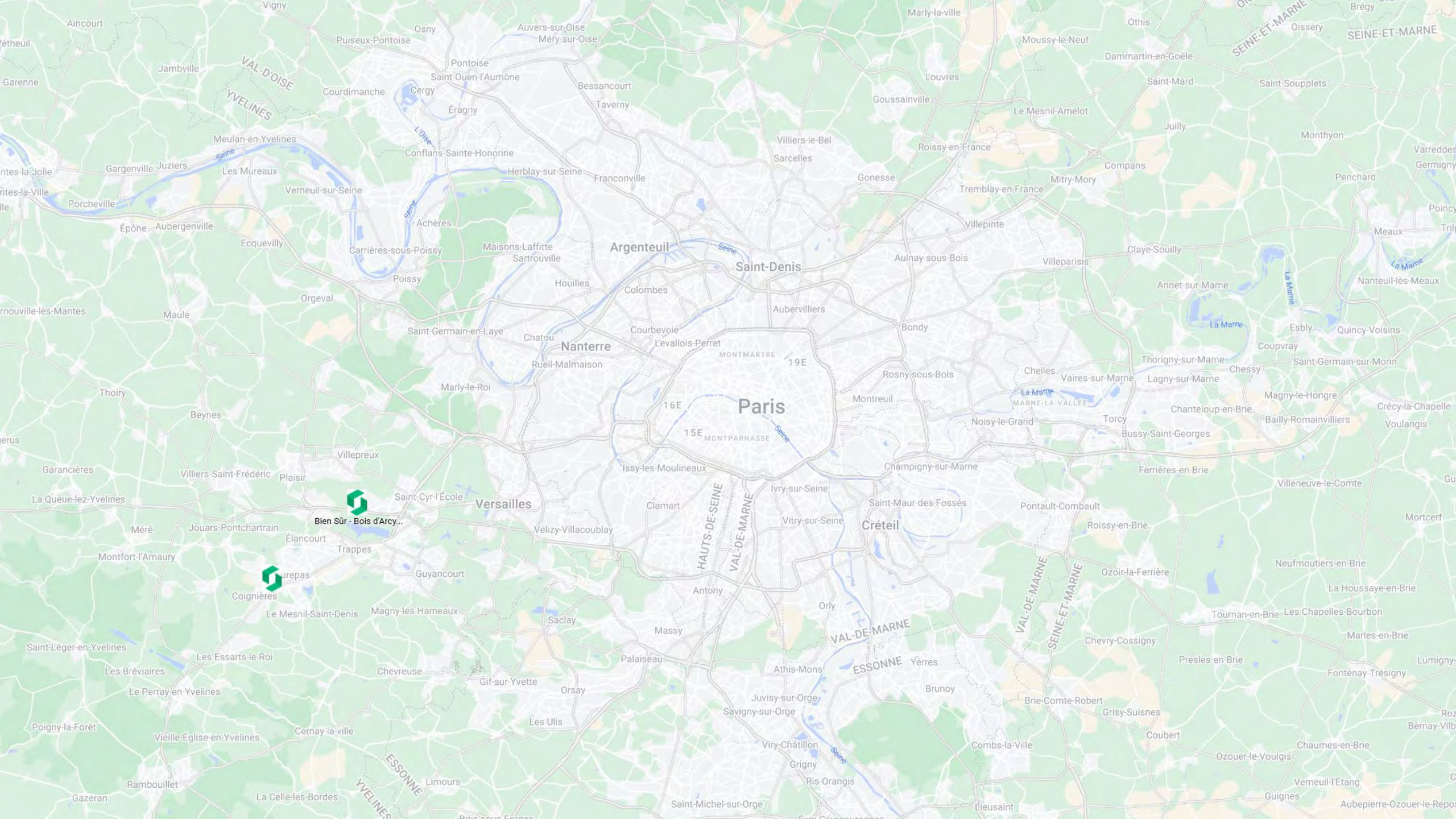
- Accès autonome du client à ses affaires
- Boxes sécurisés
- Contrats sans engagement
- Box aménagés en intérieur



- 1) Trouver le foncier
- 2) Etude de marché
- 3) Plan financier
- 4) Financer son projet
- 5) Négociation de l'immobilier
- 6) Autorisations administratives
- 7) Travaux
- 8) Organisation interne
- 9) Commercialisation

J'ai découvert le self-stockage par accident

- Ingénieur de formation
- Travaillé dans l'énergie solaire aux États-Unis
- A essayé de disrupter le self-stockage en 2019
- A échoué et a donc lancé Bien Sûr en 2021
- Ouverture de Bois d'Arcy en mai 2023
- Ouverture de Maurepas en mai 2024



Bien Sûr - Bois d'Arcy...



urepas



E

Bien Sûr




Bien Sûr

↳ Réponses immédiates en ligne
↳ Sans engagement
↳ Vidéoconférence 24h/24
↳ Atout pour l'achat et le financement

Boxes à louer de 1 à 20m²
www.biensur.co
01 85 40 00 78



 Bien Sûr

BOX A LOUER
01 85 40 00 78



Bien Sûr
01 85 40 00 78

1) Trouver le foncier

Le sourcer :

- Vous en disposez déjà
- Brokers / agents immobiliers
- Son réseau
- Le hasard

Critères :

- Surface
- Prix
- Emplacement
- Caractéristiques
- Bail ou vente

Trouver la perle rare prend du temps. Avant de trouver Maurepas j'avais regardé une centaine de dossiers



5.0t

KONECRANES



2) Etude de marché

Deux facettes : regarder l'offre et la demande

1) Offre : la concurrence

1) Taille

2) Prix

3) Remplissage

2) Demande : clients potentiels

1) Population

2) Entreprises

3) Flux de population : routes, centres commerciaux, etc..

Quel positionnement choisir ?



3) Plan financier – business plan

Chiffre d'affaires

Stockage
Assurance
Divers

Dépenses opérationnelles

Salaires
Marketing
Loyer ou intérêts
Informatique
Utilities
Votre temps

Investissements

Immobilier
Travaux
Frais de développement

3) Plan financier – business plan

Definir des critères de rentabilité

Exemples de bons critères :

- 1) TRI : faire un plan de trésorerie sur plusieurs années. Cela prend en compte la temporalité des flux de trésorerie
- 2) FCF yield

Mauvais critères

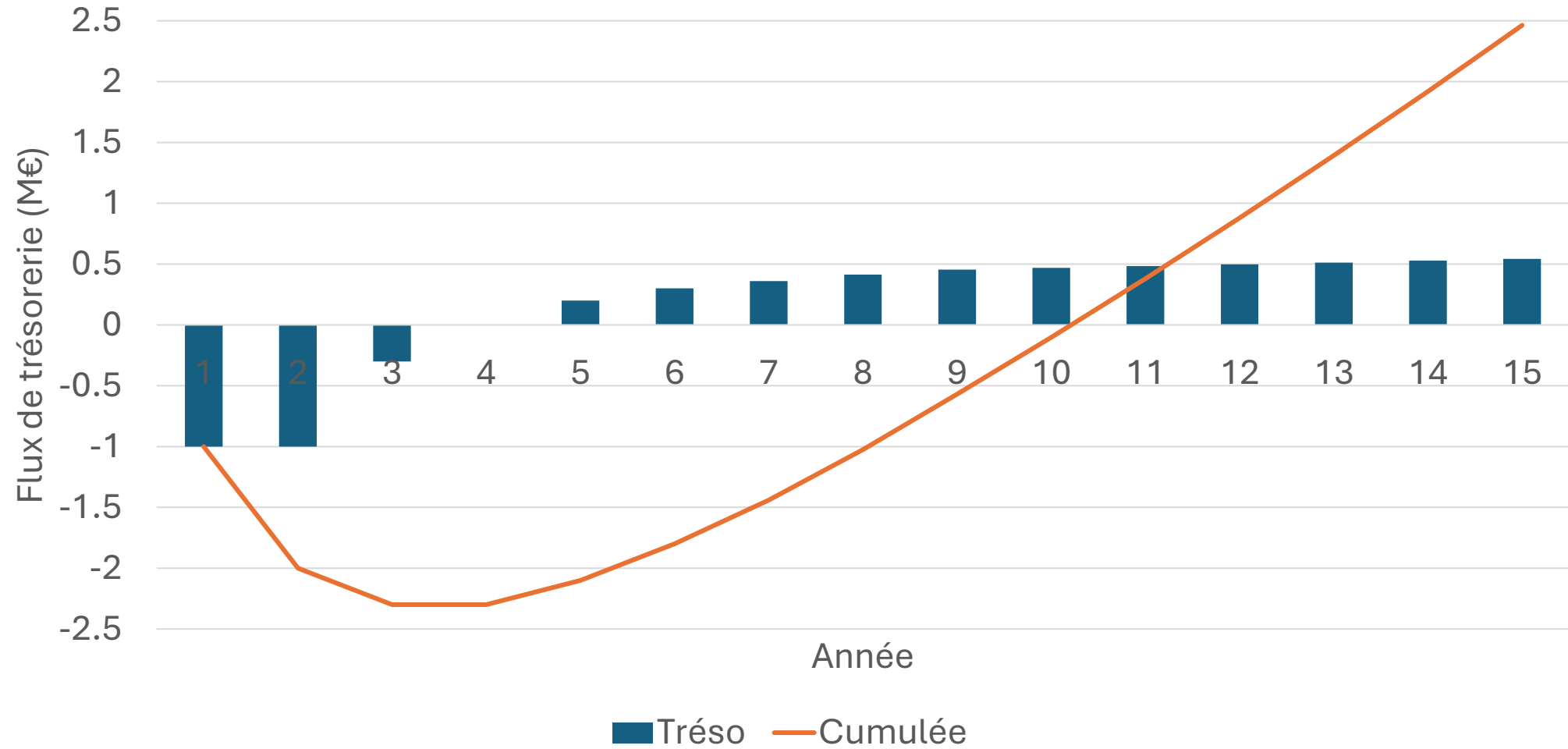
- 1) Rendement brut (immobilier résidentiel)
- 2) Se focaliser sur le chiffre d'affaires et pas assez sur les couts

Astuce : certaines entreprises présentes en France (Shurgard, Safestore (UPEP)) sont cotées en bourse, leurs comptes sont donc publics



Ne pas négliger son investissement en temps.
Ni sous-estimer ses dépenses. Le self-stockage
ce n'est pas du revenu passif

Flux de trésorerie



4) Financer son projet

En ordre décroissant :

- 1) Soi même
- 2) 3F : friends, family and fools
- 3) Banque – garantie personnelle ?
- 4) Business angels
- 5) Investisseurs professionnels (private equity, family office, VC, etc...)

5) Négocier l'immobilier

Ne pas que se focaliser sur le prix :

- Conditions suspensives : financement, autorisations administratives, amiante et ou autres pollutions, qualité du sol
- Garanties
- Délais
- Dans le cadre d'un bail : plafonnement du loyer de renouvellement

Comprendre ce qui est important pour l'autre partie

6) Autorisations administratives

Urbanisme

Consulter le PLU

Qui instruit le dossier ?

Consulter la mairie

Pompiers

Code du travail ou ERP ?

Désenfumage

Détection incendie

Débit d'eau - RDDECI

Murs coupe feu

Sorties de secours



Avoir un centre non-conforme implique des gros risques :

- Fermeture administrative
- Redressement / travaux de mise en conformité
- Risque penal
- Impossibilité de revendre

→ Ne pas négliger les démarches administratives et avoir un Bureau de Contrôle qui délivre un RFCT.

7) Travaux

Demande une véritable organisation

Trouver le bon “chef d’orchestre”, pour :

- Respecter le budget
- Respecter les délais
- Respecter la conformité
- Prévoir à l’avance les risques et problèmes

Les travaux de Maureps en chiffres

30 prestataires

2M€ de budget

8 mois de travaux

1 visite de l'inspection du travail

108 reserves

∞ stress

30 prestataires

Boxes

Mezzanine

Ascenseur

Electricien

Peintre

Portail

Porte sectionnelle

Macon

Serrurier

Plaquiste

VRD

Plombier

Alarme

Contrôle d'accès

Enedis

Fibre optique

Enseignes

Mobilier

Nettoyage

Base vie

Désenfumage

Alarme incendie

Architecte

Maitre d'oeuvre

Bureau(x) de contrôle

SPS

Géotechnicien

BET structure

Diagnostics immobilier

Géomètre




Plus qu' un contrat en béton, ce qui protège contre les problèmes ce sont les bons artisans





 Bien Sûr

BOX A LOUER
01 85 40 00 78

 **Bien Sûr**

BOX A LOUER
01 85 40 00 78

 **Bien Sûr**

Bien Sûr
de stockage
on de bureaux
le déménagement



1J85

1J81

1J83

1J06

8) Organisation interne

- Positionnement
- Devis et reservations
- Personnel sur site ?

Mettre en place :

- Logiciel de gestion
- Site web
- Système de paiement
- Contrat et juridique
- Personnel : qui, quand, où ?
- Sécurité : contrôle d'accès, alarme, contrôle d'accès, télésurveillance



Se focaliser sur les fonctionnalités plus que le prix des prestataires, surtout les prestataires clés

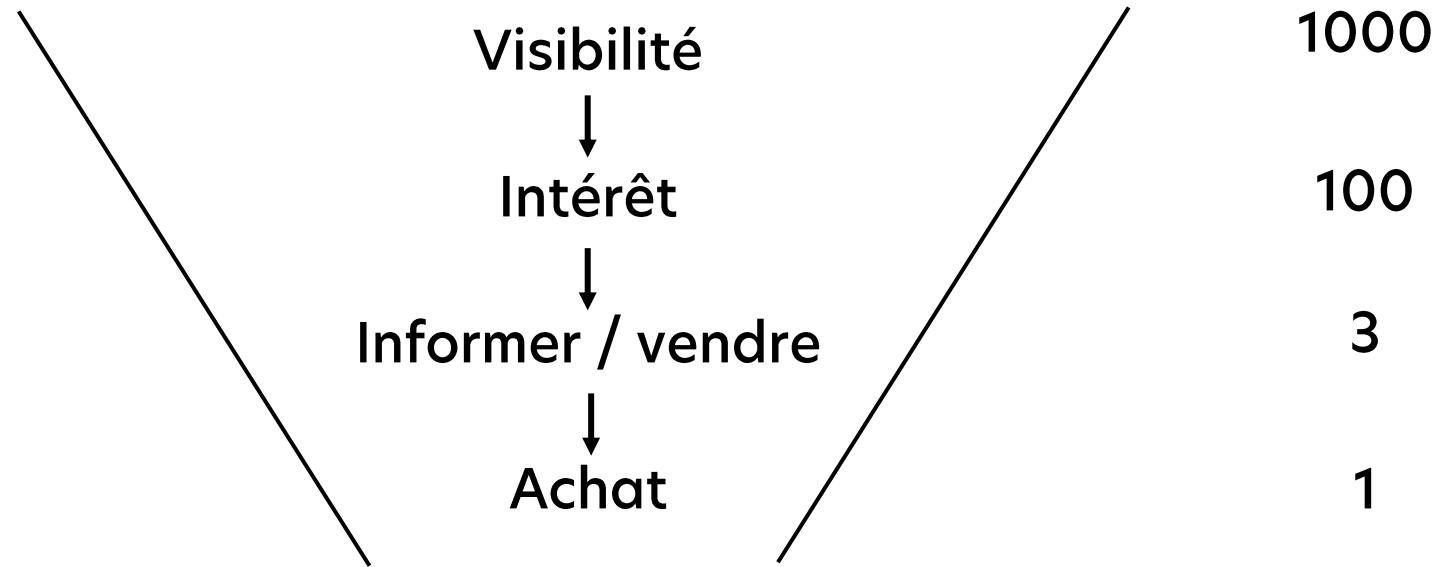
9) Commercialisation

Le fameux "funnel de vente"

Penser à l'expérience client

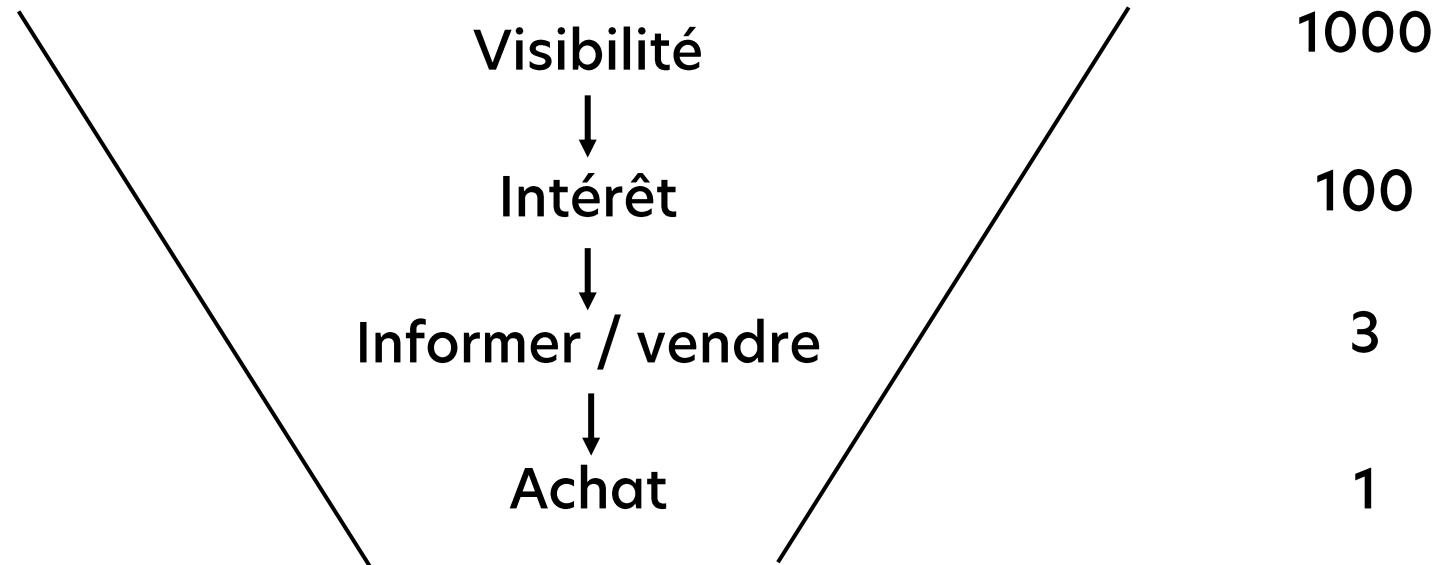
Une demande client de plus en plus digital

9) Commercialisation



9) Commercialisation

Canal
Appel
Formulaire en ligne
Walk-in
Réservation en ligne



Google Ads (SEA)

garde meuble maurepas

Tous Images Lieux Sites de lieux Vidéos Actualités Livres Plus Outils


Ouvert actuellement Les mieux notés

Résultats pour **Maurepas** Choisir une zone

Sponsorisé

Bien Sûr
https://reservation.biensur.co > box_stockage

De 1 à 20m² - Location de box - 100% sécurisé



Louer **garde meuble** hyper sécurisé. Accès 6h-23h 7j/7 avec code d'accès personnel.

Sponsorisé

HOMEBOX
https://www.homebox.fr

Garde-meubles Maurepas - Box à louer Maurepas

Une équipe de professionnels du self-stockage vous conseille. Réservez votre box sécurisé.

Sponsorisé


Bluespace®
https://www.bluespace.fr

Box à Louer Bluespace® | Promotion : Premier mois 1€

Leader de la location de boxes. Confirmation immédiate. Appelez gratuitement maintenant!

Google Maps

Adresses



Sponsorisé

Une Pièce en Plus Coignières, Paris

4,6 ★★★★★ (135) · Garde-meubles en libre-service
Route de Chartres - 01 34 82 73 20
Ouvert · Ferme à 19:00

Site Web **Itinéraire**

HOMEBOX Maurepas

4,4 ★★★★★ (39) · Garde-meubles en libre-service
31,8 km · 7 Rue Claude Bernard - 01 30 05 37 79
Ouvert · Ferme à 18:00
Accès : **Ouvert** · Ferme à 23:00

Site Web **Itinéraire**

Bien Sûr - Maurepas Coignières

4,9 ★★★★★ (39) · Garde-meubles en libre-service
31,6 km · 2 Rue Claude Bernard - 01 85 40 00 78
Ouvert · Ferme à 19:00
Accès : **Ouvert** · Ferme à 23:00

Site Web **Itinéraire**

Shurgard Self-Storage

4,6 ★★★★★ (598) · Garde-meubles en libre-service
31,3 km · Coignières - 01 30 16 21 80
Ouvert · Ferme à 19:00
Accès : **Ouvert** · Ferme à 23:00

Site Web **Itinéraire**

Autres adresses →

Référencement naturel (SEO)

homebox.fr
https://www.homebox.fr > ... > Maurepas

Garde-meuble Maurepas (location de box dès 2m²)

Garde meuble HOMEBOX Maurepas dès 29,99€ → Location de box de 2m² à 40m²
→ Accès 24h/24 et 7j/7 sur demande → Devis gratuit en ligne en quelques clics.
4,7 ★★★★★ (142)

biensur.co
https://reservation.biensur.co > sites > maurepas-self-sto...

Maurepas box à louer / Garde-meuble / Self-stockage | Bien Sûr

Box de stockage à Maurepas | Sécurisé, propre, isolé et ventilé, Accès 6h-23h 7j/7, Vidéosurveillance 24h/24, Sans engagement.

Costockage
https://www.costockage.fr > ... > region > departement

Box de Stockage Maurepas

COSTOCKAGE - GARDE MEUBLE PAS CHER, SELF-STOCKAGE. Location box de stockage jusqu'à 60% moins cher. **Garde meuble** sécurisé, particuliers et pros dans 3000 villes...

4,8 ★★★★★ Critique de Boxes Coignières

biensur.co
https://biensur.co > stockage > garde-meuble-maurepas

Trouver votre garde meuble à Maurepas - Bien Sûr

11 avr. 2023 — Chez « Bien Sûr », la location de box ou de **garde-meubles** se fait au m² à partir de 29 € par mois. Consulter tous nos prix de box à **Maurepas**...

Storage24
https://www.storage24.com > fr-fr > localisation > box-...

Box de stockage et local d'activités à louer Maurepas

Offrant des espaces à partir de 28m², ces box sont idéaux pour servir de grand **garde-meuble**, dépôt, local de stockage professionnel, ou même de garage. Avec ...

Conclusion

- C'est plus difficile que ça n'y paraît
- Éviter les pièges est primordial
- C'est en faisant qu'on apprend
- Demander conseil ou se faire accompagner sur les sujets qu'on ne maîtrise pas – je serai heureux d'aider
- L'effort en vaut la peine

Contact



Matthieu Burnand
matthieu@biensur.co
06 03 18 06 16

LinkedIn

